

RAPPORT FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2022

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 2022 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (ci-après la « Société ») et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée.

Personne responsable du Rapport Financier Annuel :

Monsieur WANG Hsueh Sheng

Président Directeur Général

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

Attestation :

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent rapport financier annuel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée. J'atteste, à ma connaissance, que les comptes annuels et les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI (ci-après la « Société ») et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion, ci-joint, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et des sociétés comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée.

TITRE 2 : COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2022



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Formulaire à déposer
en double exemplaire

N° 2065-SD

2023

cerfa

N° 11084*24

Formulaire obligatoire
(art 223 du Code général des impôts)

Timbre à date du service

IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS

Exercice ouvert le	01/01/2022	et clos le	31/12/2022	Régime simplifié d'imposition
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre				
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case				
A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE				
Désignation de la société:			Adresse du siège social:	
SA EURASTA FONCIER INVESTISSEMENT				
SIRET			Mél :	
3 2 8 7 1 8 4 9 9 0 0 0 9 3				
Adresse du principal établissement:			Ancienne adresse en cas de changement:	
164 BD HAUSSMANN 75008 PARIS 8EME ARRONDISSEMENT				
RÉGIME FISCAL DES GROUPES				
Les entreprises placées sous le régime des groupes de sociétés doivent déposer cette déclaration en deux exemplaires (art 223 A à U du CGI)				
Date d'entrée dans le groupe de la société déclarante				
Pour les sociétés filiales, désignation, adresse du lieu d'imposition et n° d'identification de la société mère:				
SIRET				
B ACTIVITÉ				
Activités exercées		Activité immobilières		Si vous avez changé d'activité, cochez la case
C RÉCAPITULATION DES ÉLÉMENTS D'IMPOSITION (cf. notice de la déclaration n°2065-SD)				
1. Résultat fiscal		Bénéfice imposable au taux normal		0 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 %		
2. Plus-values				
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%		
3. Abattements et exonérations notamment entreprises nouvelles ou implantées en zones d'entreprises ou zones franches				
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies		Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A		
Entreprise nouvelle, art. 44 septies		Zone franche d'activité nouvelle génération, art. 44 quaterdecies		Zone de restructuration de la défense, art. 44 terdecies
Bassins urbains à dynamiser (BUD), art. 44 sexdecies		Zone franche urbaine – Territoire entrepreneur, art. 44 octies A		Autres dispositifs
Zone de développement prioritaire, art. 44 septdecies				
Société d'investissement immobilier cotée		Bénéfice ou déficit exonéré (indiquer + ou - selon le cas)		Plus-values exonérées relevant du taux de 15%
4. Option pour le crédit d'impôt outre-mer : dans le secteur productif, art. 244 quater W du CGI (cocher la case)				
D IMPUTATIONS (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.				
E CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)				
Recettes nettes soumises à la contribution de 2,5%				
F CONTRIBUTION TEMPORAIRE DE SOLIDARITE (cf. notice de la déclaration n° 2065-SD)				
Assiette de la contribution temporaire de solidarité au taux de 33%				
G ENTREPRISES SOUMISES OU DÉSIGNÉES AU DÉPÔT DE LA DÉCLARATION PAYS PAR PAYS CbC/DAC4 (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°
H COMPTABILITÉ INFORMATISÉE				
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?		OUI	Si oui, indication du logiciel utilisé	EBP
Vous devez obligatoirement souscrire le formulaire n° 2065-SD par voie dématérialisée. Le non respect de cette obligation est sanctionné par l'application de la majoration de 0,2 % prévue par l'article 1738 du CGI. Vous trouverez toutes les informations utiles pour télédéclarer sur le site www.impots.gouv.fr				
S'agissant des notices des liasses fiscales, elles sont accessibles uniquement sur le site www.impots.gouv.fr .				
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: 30/04/2023 Lieu: PARIS	
N° d'agrément du CGA/OMGA ou viseur ou certificateur conventionné			Qualité et nom du signataire: M WANG Hsueh Président	
			Signature :	
Examen de conformité fiscale (ECF)		prestataire :		



N° 15949 * 05

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant ☐ *			
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 2022			
		Brut 1										Amortissements, provisions 2		Net 3	
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		1 500 000		AO				1 500 000			
		Constructions		AP		3 500 000		AQ		765 994		2 734 006			
		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		1 506 067		BC				1 506 067			
Autres titres immobilisés		BD		21 449 991		BE		30 000		21 419 991					
Prêts		BF				BG									
Autres immobilisations financières *		BH				BI									
TOTAL (II)		BJ		28 657 931		BK		847 868		27 810 063					
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements		BL				BM							
		En cours de production de biens		BN				BO							
		En cours de production de services		BP				BQ							
		Produits intermédiaires et finis		BR				BS							
		Marchandises		BT				BU							
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes		BV				BW							
		Clients et comptes rattachés (3) *		BX		330 000		BY				330 000			
		Autres créances (3)		BZ		23 088 455		CA				23 088 455			
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé		CB				CC							
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres:.....123.428.)		CD		123 428		CE		123 428					
Disponibilités		CF		474 253		CG				474 253					
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avances (3) *		CH				CI								
	TOTAL (III)		CJ		24 016 136		CK		123 428		23 892 708				
	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		52 674 067		1A		971 296		51 702 771				
Renvois:(1) dont droit au bail :		(2) Part à moins d'1 an des immobilisations financières nettes		CP		(3) Part à plus d'1 an :		CR		22 673 523					
Clause de réserve de propriété * :		Immobilisations :		Stocks :		Créances :									

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

Désignation de l'entreprise : EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT

			Exercice N Net	Exercice N -1 Net
Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement		
		Frais de développement		
		Concessions, brevets et droits similaires		
		Fonds commercial		
		Autres immobilisations incorporelles	650 000	650 000
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	1 500 000	780 000
		Constructions	2 734 006	1 229 006
		Installations techniques, matériel et outillage industriels		
		Autres immobilisations corporelles		
		Immobilisations en cours		
		Avances et acomptes		
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence		
		Autres participations		
		Créances rattachées à des participations	1 506 067	1 831 353
		Autres titres immobilisés	21 419 991	2 480 200
		Prêts		
		Autres immobilisations financières		
TOTAL (II)			27 810 063	6 970 558
ACTIF CIRCULANT	STOCKS	Matières premières, approvisionnements		
		En cours de production de biens		
		En cours de production de services		
		Produits intermédiaires et finis		
		Marchandises		1 118 466
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes		
		Clients et comptes rattachés	330 000	
		Autres créances	23 088 455	21 923 527
		Capital souscrit et appelé, non versé		
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement		
		Disponibilités	474 253	160 361
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance			
	TOTAL (III)		23 892 708	23 202 354
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)			
	Primes de remboursement des obligations (V)			
	Écarts de conversion actif (VI)			
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		51 702 771	30 172 912

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant ☐ *		
						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	
	Écarts de réévaluation (2) *	(	dont écart d'équivalence	EK	)	DC	21 612 505	
	Réserve légale (3)					DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles					DE		
	Réserves réglementées (3) *	(	dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours	B1	)	DF		
	Autres réserves	dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants *			EJ	)	DG	
	Report à nouveau					DH	2 567 457	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)					DI	(514 343)	
	Subventions d'investissement					DJ		
	Provisions réglementées *					DK		
	TOTAL (I)					DL	28 299 784	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs					DM		
	Avances conditionnées					DN		
	TOTAL (II)					DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques					DP		
	Provisions pour charges					DQ		
	TOTAL (III)					DR		
DETTES (4)	Emprunts obligatoires convertibles					DS		
	Autres emprunts obligatoires					DT	2 470 000	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)					DU	358 125	
	Emprunts et dettes financières divers	(	dont emprunts participatifs	EI	)	DV	17 643 026	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés					DX	375 332	
	Dettes fiscales et sociales					DY	2 460 661	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					DZ		
	Autres dettes					EA	95 844	
Compte de régul.	Produits constatés d'avance (4)					EB		
TOTAL (IV)					EC	23 402 987		
Écart de conversion passif *					ED			
TOTAL GENERAL (I à V)					EE	51 702 771		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital				1B		
	(2)	dont	- Réserve spéciale de réévaluation (1959)			1C		
			- Écart de réévaluation libre			1D	21 612 505	
			- Réserve de réévaluation (1976)			1E		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *				EF		
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an				EG	3 618 087	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP				EH	358 125		

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

Désignation de l'entreprise : EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT

		Exercice N	Exercice N -1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)	676 673	676 673
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,	3 957 492	3 957 492
	Écarts de réévaluation (2)	21 612 505	272 714
	Réserve légale (3)		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées (3)		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	2 567 457	3 840 321
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(514 343)	(1 272 863)
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	TOTAL (I)	28 299 784	7 474 337
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	TOTAL (III)		
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	2 470 000	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	358 125	146 997
	Emprunts et dettes financières divers	17 643 026	19 205 083
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	375 332	361 220
	Dettes fiscales et sociales	2 460 661	2 985 276
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	95 844	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		
	TOTAL (IV)	23 402 987	22 698 576
	Écarts de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	51 702 771	30 172 912
RENVIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital		
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	21 612 505	272 714
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme		
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	3 618 087	2 363 158
	(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	358 125	146 997

③

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en liste)

DGFIP N° 2052-SD 2023

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

Désignation de l'entreprise			EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant ☐ *				
				Exercice N							
				France		Exportations et livraisons intracommunautaires		TOTAL			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *			FA	892 040	FB		FC	892 040		
	Production vendue	{	Biens *	FD		FE		FF			
			Services *	FG	491 954	FH		FI	491 954		
	Chiffres d'affaires nets *			FJ	1 383 994	FK		FL	1 383 994		
	Production stockée *							FM			
	Production immobilisée *							FN			
	Subventions d'exploitation							FO			
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)							FP	362 370		
	Autres produits (1) (11)							FQ			
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2) (I)							FR	1 746 364		
	CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *							FS		
Variation de stocks (marchandises) *							FT	1 480 836			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *							FU	15 766			
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements) *							FV				
Autres achats et charges externes (3) (6bis) *							FW	572 609			
Impôts, taxes et versements assimilés *							FX	99 615			
Salaires et traitements *							FY				
Charges sociales (10)							FZ	1 240			
DOTATIONS D'EXPLOITATION		Sur immobilisations	{	- dotations aux amortissements *				GA	175 000		
				- dotations aux provisions				GB			
			Sur actif circulant : dotations aux provisions *							GC	
			Pour risques et charges : dotations aux provisions							GD	
Autres charges (12)							GE				
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4) (II)							GF	2 345 065			
1 – RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)							GG	(598 701)			
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	472 006		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)							GK			
	Autres intérêts et produits assimilés (5)							GL	95 644		
	Reprises sur provisions et transferts de charges							GM			
	Différences positives de change							GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement							GO			
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)							GP	567 650		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *							GQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)							GR	453 769		
	Différences négatives de change							GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement							GT			
	TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)							GU	453 769		
2 – RÉSULTAT FINANCIER (V – VI)							GV	113 881			
3 – RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + III – IV + V – VI)							GW	(484 820)			

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

Désignation de l'entreprise : EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT

			Exercice N	Exercice N -1	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises		892 040		
	Production vendue	biens			
		services	491 954	125 325	
	Chiffres d'affaires nets		1 383 994	125 325	
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)		362 370	283 800	
	Autres produits (1) (11)				
	Total des produits d'exploitation (2) (I)		1 746 364	409 125	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
	Variation de stock (marchandises)		1 480 836		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)		15 766		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)		572 609	395 242	
	Impôts, taxes et versements assimilés		99 615	92 584	
	Salaires et traitements			262	
	Charges sociales (10)		1 240		
	Dotations d'exploitation	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements	175 000	91 000
			- dotations aux provisions		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions			362 370
		Pour risques et charges : dotations aux provisions			
	Autres charges (12)			283 800	
Total des charges d'exploitation (4) (II)		2 345 065	1 225 258		
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(598 701)	(816 133)	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée				
	Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)		472 006	160 253	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				
	Autres intérêts et produits assimilés (5)		95 644		
	Reprises sur provisions et transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total des produits financiers (V)		567 650	160 253	
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (6)		453 769	161 305	
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total des charges financières (VI)		453 769	161 305	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			113 881	(1 052)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)			(484 820)	(817 185)	

④

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053-SD 2023

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant ☐ *		
						Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion					HA	216 689	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *					HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)					HD	216 689	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)					HE	531 566	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *					HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)					HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)					HH	531 566	
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)						HI	(314 877)	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						HJ		
Impôts sur les bénéfices *						HK	(285 354)	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)						HL	2 530 703	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)						HM	3 045 046	
5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – Total des charges)						HN	(514 343)	
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)			IG		
	(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	1 240
	(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		Facultatifs	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
Abandon creance en participation						11 600		
Charges non déductible						519 966		
Régularisation compte							2 966	
Régularisation Aful Le havre							213 723	
(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

Désignation de l'entreprise : EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT			
		Exercice N	Exercice N -1
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	216 689	207 280
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		94 743
	Total des produits exceptionnels (VII)	216 689	302 023
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	531 566	755 871
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total des charges exceptionnelles (VIII)	531 566	755 871
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		(314 877)	(453 848)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)		(285 354)	1 830
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		2 530 703	871 401
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		3 045 046	2 144 265
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		(514 343)	(1 272 863)
RENOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	
	(2)	Dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs	
	(3)	Dont { - Crédit-bail mobilier - Crédit-bail immobilier	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	
	(9)	Dont transferts de charges	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant	1 240
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	

⑤

IMMOBILISATIONS

DGFIP N° 2054-SD 2023

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant ☐ *								
CADRE A	IMMOBILISATIONS										Augmentations									
											Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste					
	1		2		3															
INCORP.	Frais d'établissement et de développement										TOTAL I		CZ		D8		D9			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles										TOTAL II		KD	650 000	KE		KF			
CORPORELLES	Terrains										KG	780 000	KH	720 000	KI					
	Constructions	Sur sol propre	(dont composants	L9		)	KJ	1 820 000	KK	1 680 000	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	2 400 000	LP					
	FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence										8G		8M		8T				
		Autres participations										8U	1 831 353	8V		8W				
Autres titres immobilisés										1P	2 510 200	1R	18 939 791	1S						
Prêts et autres immobilisations financières										1T		1U		1V						
TOTAL IV										LQ	4 341 553	LR	18 939 791	LS						
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)										ØG	7 643 426	ØH	21 339 791	ØJ						
CADRE B	IMMOBILISATIONS										Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale* ou évaluation par mise en équivalence					
											Par virement de poste à poste						Par cession à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence			
	1		2		3		4													
INCORP.	Frais d'établissement et de développement										TOTAL I		IN		CØ		DØ		D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles										TOTAL II		IO		LV		LW	650 000	1X	
CORPORELLES	Terrains										IP		LX		LY	1 500 000	LZ			
	Constructions	Sur sol propre					IQ		MA		MB	3 500 000	MC							
		Sur sol d'autrui					IR		MD		ME		MF							
		Inst. Générales, agencements, aménagements des constructions					IS		MG		MH		MI							
	Installations techniques, matériel et outillages industriels										IT		MJ		MK	40 354	ML			
	Autres immobilisations corporelles	Installations gales, agencements, aménagements divers										IU		MM		MN		MO		
		Matériel de transport										IV		MP		MQ	11 519	MR		
		Matériel de bureau et informatique, mobilier										IW		MS		MT		MU		
		Emballages récupérables et divers*										IX		MV		MW		MX		
	Immobilisations corporelles en cours										MY		MZ		NA		NB			
	Avances et acomptes										NC		ND		NE		NF			
TOTAL III										IY		NG		NH	5 051 873	NI				
FINANCIÈRES	Participations évaluées par mise en équivalence										IZ		ØU		M7		ØW			
	Autres participations										IØ		ØX	325 286	ØY	1 506 067	ØZ			
	Autres titres immobilisés										I1		2B		2C	21 449 991	2D			
	Prêts et autres immobilisations financières										I2		2E		2F		2G			
	TOTAL IV										I3		NJ	325 286	NK	22 956 058	2H			
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)										I4		ØK	325 286	ØL	28 657 931	ØM			

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


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

DGFiP N° 2054 bis-SD 2023

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 ☐ *	
Exercice N clos le		3	1	1	2	2	0	2	2
CADRE A		Détermination du montant des écarts (col. 1 – col. 2) ⁽¹⁾		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col. 1 – col. 2) – col. 5] ⁽⁵⁾		
		Augmentation du montant brut des immobilisations	Augmentation du montant des amortissements	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice ⁽⁴⁾			
				Montant des suppléments d'amortissement ⁽²⁾	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés ⁽³⁾				
								③	④
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	TOTAUX								
(1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du CGI et figurent à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2. (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation. (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement. (4) Ce montant comprend : - le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4; - le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051-SD), à la ligne « Provisions réglementées ».									
CADRE B		DÉFICITS REPORTABLES AU 31 DÉCEMBRE 1976 IMPUTÉS SUR LA PROVISION SPÉCIALE AU POINT DE VUE FISCAL							
1 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE AU DÉBUT DE L'EXERCICE									
2 – FRACTION RATTACHÉE AU RÉSULTAT DE L'EXERCICE								–	
3 – FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPÉCIALE EN FIN D'EXERCICE								=	
Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale. Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan. De même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation. Ligne 2 : inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.									

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

AMORTISSEMENTS

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant ☐ *			
CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *													
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						
TOTAL I			RK		RM		RN		RO						
Terrains			PI		PJ		PK		PL						
Constructions	Sur sol propre	PM	590 994	PN	175 000	PO		PQ	765 994						
	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							
TOTAL II			QU	642 868	QV	175 000	QW		QX	817 868					
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)			ØN	642 868	ØP	175 000	ØQ		ØR	817 868					
CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES													
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	
TOTAL I		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	
TOTAL II		X2		X3		X4		X5		X6		X7		X8	
Frais d'acquisition de titres de participations TOTAL III		NL						NM						NO	
Total général (I + II + III)		NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV	
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)		NW		Total général non ventilé (NS + NT + NU)				NY		Total général non ventilé (NW - NY)				NZ	
CADRE C		MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *													
			Montant net au début de l'exercice			Augmentations			Dotations de l'exercice aux amortissements			Montant net à la fin de l'exercice			
Frais d'émission d'emprunt à étaler									Z9			Z8			
Primes de remboursement des obligations									SP			SR			

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

⑦

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

DGFIP N° 2056-SD 2023

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant ☐ *		
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		
	TOTAL I	3Z		TS		TT		TU		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Provisions pour litiges	4A		4B		4C		4D		
	Provisions pour garanties données aux clients	4E		4F		4G		4H		
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J		4K		4L		4M		
	Provisions pour amendes et pénalités	4N		4P		4R		4S		
	Provisions pour pertes de change	4T		4U		4V		4W		
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X		4Y		4Z		5A		
	Provisions pour impôts (1)	5B		5C		5D		5E		
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F		5H		5J		5K		
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO		EP		EQ		ER		
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R		5S		5T		5U		
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V		5W		5X		5Y		
	TOTAL II	5Z		TV		TW		TX		
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	Sur immobilisations	- incorporelles	6A		6B		6C		6D	
		- corporelles	6E		6F		6G		6H	
		- titres mis en équivalence	Ø2		Ø3		Ø4		Ø5	
		- titres de participations	9U	30 000	9V		9W		9X	30 000
		- autres immobilisations financières (1) *	Ø6		Ø7		Ø8		Ø9	
	Sur stocks et en cours	6N	362 370	6P		6R	362 370	6S		
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	123 428	6Y		6Z		7A	123 428	
	TOTAL III	7B	515 798	TY		TZ	362 370	UA	153 428	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C	515 798	UB		UC	362 370	UD	153 428	
Dont dotations et reprises	- d'exploitation		UE		UF	362 370				
	- financières		UG		UH					
	- exceptionnelles		UJ		UK					
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5 ^{ème} 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 2023

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant ☐ *		
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	1 506 067	UM	1 506 067	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	330 000		330 000			
		Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie*	(	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée*	UO	)	Z1							
		Personnel et comptes rattachés						UY						
		Sécurité sociale et autres organismes sociaux						UZ	24 085		24 085			
	État et autres collectivités publiques		Impôts sur les bénéfices						VM					
			Taxe sur la valeur ajoutée						VB	282 667		282 667		
			Autres impôts, taxes et versements assimilés						VN	2 966		2 966		
			Divers						VP					
		Groupe et associés (2)						VC	22 673 523				22 673 523	
		Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)						VR	105 215		105 215			
Charges constatées d'avance							VS							
TOTAUX							VT	24 924 522	VU	2 250 999	VV	22 673 523		
RENVIS	(1)	Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice						VD						
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice						VE						
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)						VF						
CADRE B		ÉTAT DES DETTES				Montant brut	À 1 an au plus		À plus d'1 an et 5 ans au plus		À plus de 5 ans			
						1	2		3		4			
Emprunts obligatoires convertibles (1)				7Y										
Autres emprunts obligatoires (1)				7Z	2 470 000			2 470 000						
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)				à 1 an maximum à l'origine	VG									
				à plus d'1 an à l'origine	VH	358 125	358 125							
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)				8A	14 582 457	328 125	14 254 332							
Fournisseurs et comptes rattachés				8B	375 332	375 332								
Personnel et comptes rattachés				8C										
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				8D										
État et autres collectivités publiques				Impôts sur les bénéfices	8E	1 219 828	1 219 828							
				Taxe sur la valeur ajoutée	VW	1 029 259	1 029 259							
				Obligations cautionnées	VX									
				Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	211 574	211 574							
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				8J										
Groupe et associés (2)				VI	3 060 569		3 060 569							
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				8K	95 844	95 844								
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *				Z2										
Produits constatés d'avance				8L										
TOTAUX				VY	23 402 987	VZ	3 618 087	19 784 901						
RENVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice		VJ	2 600 000	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés, personnes physiques		VL						
		Emprunts remboursés en cours d'exercice		VK	130 000									

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant ☐ *		Exercice N clos le						
														3 1 1 2 2 2						
I. RÉINTÉGRATIONS												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											
	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- <i>bis</i>)		XX		XW											
	Amendes et pénalités		WJ		Charges financières (art. 39-1-3° et 212 <i>bis</i> 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		(285 354)					
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 ^{ème} et 212 du CGI)		SU	Zone d'entreprises* (activité exonérée)		SW		WQ		2 035 046										
				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								
										TOTAL I		WR		1 749 692						
II. DÉDUCTIONS												PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE					WS		514 343	
Quote-part dans les pertes subies par une société de personne ou un G.I.E. et quote-part comptabilisée du bénéfice distribué par ces organismes *												WT								
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau n° 2058-B-SD, cadre III)												WU								
Régime d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme		{ - imposées aux taux de 15 % (12,80 % pour les entreprises soumises à l'IR)						WV											
			{ - imposées aux taux de 0 %						WH											
			{ - imposées aux taux de 19 %						WP											
			{ - imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieure						WW											
			{ - imputées sur les déficits antérieurs						XB											
			{ - 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 <i>septies</i>)	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		Zone franche d'activité nouvelle génération (art. 44 <i>quaterdecies</i>)		XC										
				Bassin urbain à dynamiser (art. 44 <i>sexdecies</i>)		PP		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		) 265 697									
			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								
III. RÉSULTAT FISCAL										TOTAL II		XH		780 040						
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables					{		Bénéfice (I moins II)		XI	969 651										
					{		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		969 651						
RÉSULTAT FISCAL			BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)					XN		XO										

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

2058A-SD

RÉINTÉGRATIONS DIVERSES

[illegible]

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

2058A-SD

EXTENSION 2

DÉDUCTIONS DIVERSES

[illegible]

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant ☐ *	
I.	SUIVI DES DÉFICITS						
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)					K4	12 911 347	
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	969 651	
Déficits reportables (différence K4 + K4bis – K5)					K6	11 941 695	
Déficit de l'exercice (tableau n° 2058-A-SD, ligne XO)					YJ		
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)					YK	11 941 695	
II.	INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES						
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 ^{er} du CGI, dotations de l'exercice					ZT		
III.	PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT						
(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	
CONSÉQUENCES DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art. 237 septies du CGI)							
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 2023

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant ☐ *		
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	3 840 321				AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	- Réserves légales	ZB				
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	(1 272 863)					- Autres réserves	ZD					
	Prélèvements sur les réserves	ØE						Dividendes	ZE					
								Autres répartitions	ZF					
								Report à nouveau	ZG	2 567 457				
TOTAL I		ØF	2 567 457				(N.B : le total I doit être égal au total II)	TOTAL II	ZH	2 567 457				
RENSEIGNEMENTS DIVERS											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	529 576	
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtage											YV		
	- Autres comptes	(	dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles				ES			)	ST	43 033		
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052-SD										ZJ	572 609		
	IMPÔTS ET TAXES	- CFE et CVAE											YW	
		- Autres impôts, taxes et versements assimilés	(	dont taxe intérieure sur les produits pétroliers				ZS			)	9Z	99 615	
		Total du poste correspondant à la ligne X du tableau n° 2052-SD										YX	99 615	
TVA	- Montant de la TVA collectée											YY	221 799	
	- Montant de la TVA déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations											YZ	111 290	
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. la dernière déclaration sociale nominative DSN au titre 2022) *											ØB		
	- Montant de la plus-value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *											ØS		
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *											ZK	%	
	- Numéro de centre agréé *	XP						- Filiale et participations (Liste au tableau 2059-G-SD prévue à l'art. 38 II de l'annexe III au CGI) - Si oui, indiquer 1, sinon 0	ZR					
	- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice											RG		
	- Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI											RH		
RÉGIME DE GROUPE*	Société : 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		
	Groupe : 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 3

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant ☐ *	
A – DÉTERMINATION DE LA VALEUR RÉSIDUELLE							
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 – PLUS-VALUES, MOINS-VALUES			Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *				
Prix de vente		Montant global de la plus- value ou de la moins-value	Court terme	Long terme			Plus-value taxable à 19% (1)
7		8	9	19%	15% ou 12,80%	0%	
I – IMMOBILISATIONS *	1						11
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II – AUTRES ÉLÉMENTS	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	18	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	19	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	20	Divers (détail à donner sur une note annexe) *					
	CADRE A : plus ou moins-value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne 9)						
CADRE B : plus ou moins-value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne 10)		(A)	(B) avec une ventilation par taux			(C)	
CADRE C : autres plus-values taxables à 19 % (colonne 11)							

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

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

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT		Néant ☐ *										
		<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Rappel de la plus-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou de 12,8 % ❷</td> <td></td> </tr> <tr> <td>❶ Entreprises soumises à l'IS</td> <td colspan="2">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</td> </tr> <tr> <td>❷ Entreprises soumises à l'IR</td> <td colspan="2">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</td> </tr> </table>				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	
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													
I – SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LE REVENU														
Origine		Moins-values à 12,8 %		Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,8 %										
①		②		③										
Moins-values nettes N														
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N – 1													
	N – 2													
	N – 3													
	N – 4													
	N – 5													
	N – 6													
	N – 7													
	N – 8													
	N – 9													
N – 10														
II – SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES À L'IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS *														
Origine		Moins-values		Imputations sur les plus-values à long terme										
		À 19 % ou à 15 %	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice	À 15 % ou 19 %	Imputations sur le résultat de l'exercice	Solde des moins-values à reporter (2 + 3 – 4 – 5)								
①		②		③										
④		⑤		⑥										
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

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

DGFIP N° 2059-D-SD 2023
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 ☐ *	
I SITUATION DU COMPTE AFFECTÉ À L'ENREGISTREMENT DE LA RÉSERVE SPÉCIALE POUR L'EXERCICE N							
			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					
II RÉSERVE SPÉCIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS * (5 ^{ème} , 6 ^{ème} , 7 ^{ème} alinéas de l'article 39-1-5 ^{ème} du CGI)							
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 ☐ *	
Exercice ouvert le	01/01/2022	et clos le	31/12/2022
		Données en nombre de mois	12

DÉCLARATION DES EFFECTIFS

Effectif moyen du personnel * :	YP	
- Dont apprentis	YF	
- Dont handicapés	YG	
Effectif affectés à l'activité artisanale	RL	

CALCUL DE LA VALEUR AJOUTÉE

I – Chiffre d'affaires de référence CVAE

Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	OA	1 383 994
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	
TOTAL 1	OX	1 383 994

II – Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée

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	
TOTAL 2	OM	

III – Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée ⁽¹⁾

Achats	ON	15 766
Variation négative des stocks	OQ	1 480 836
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances	OR	572 609
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	Og	
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante	OY	
TOTAL 3	OJ	2 069 211

IV – Valeur ajoutée produite

Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 – total 3)	OG	(685 217)
---	----	------------------

V – Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (à reporter sur le formulaire n° 1330-CVAE-SD pour les multi-établissements et sur les formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF). Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n°s 1329-AC et 1329-DEF.	SA	0
--	----	----------

Cadre réservé au mono-établissement au sens de la CVAE

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	1 383 994
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)	HY	
Période de référence	GY	0 1 / 0 1 / 2 0 2 2
Date de cessation	HR	3 1 / 1 2 / 2 0 2 2

(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 2023

(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)

Néant ☐

Exercice clos le	3	1	1	2	2	0	2	2	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											NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D'ACTIONS CORRESPONDANTES	P4												
I – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES MORALES :																									
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									
Forme juridique					Dénomination																				
N° SIREN (si société établie en France)										% de détention					Nb de parts ou actions										
Adresse	N°					Voie																			
Code postal					Commune											Pays									
II – CAPITAL DÉTENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :																									
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 numéroté 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 2023

(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)

Néant ☐ *

Exercice clos le	3 1 1 2 2 0 2 2	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°	Voie	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 numéroté 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

Détail du bilan - Actif

Rubriques	01/01/2022	01/01/2021	Variation	
	31/12/2022	31/12/2021		
	12	12	Montant	%
Autres immobilisations incorporelles	650 000	650 000		0.00
208 indemnité d'occupation Victoria	650 000	650 000		0.00
Terrains	1 500 000	780 000	720 000	92.31
211 Terrain studio victoria	1 500 000	780 000	720 000	92.31
Constructions	2 734 006	1 229 006	1 505 000	122.46
213 Construction Studio Victoria	3 500 000	1 820 000	1 680 000	92.31
2813 Amortis victoria	(765 994)	(590 994)	(175 000)	-29.61
Installations techniques, matériels et out. industriels				
2154 Matériels industriels	40 354	40 354		0.00
2815 Installations, matériel et outillage in	(40 354)	(40 354)		0.00
Autres immobilisations corporelles				
2182 Matériel de transport	11 519	11 519		0.00
28182 Amort mat transport	(11 519)	(11 519)		0.00
Créances rattachées à des participations	1 506 067	1 831 353	(325 286)	-17.76
26801 Créance AREA IMMO*		5 700	(5 700)	-100.00
26805 JARDIN BAILLY CREANCE*	1 506 067	1 825 653	(319 586)	-17.51
Autres titres immobilisés	21 419 991	2 480 200	18 939 791	763.64
26116 Titre HD		50 000	(50 000)	-100.00
2612 Titre SNC BONY		20 000	(20 000)	-100.00
26121 Titre BONY A		200	(200)	-100.00
2613 Titre SCI DUBLIN		30 000	(30 000)	-100.00
2614 Titres JARDIN DU BAILLY		410 000	(410 000)	-100.00
2615 Titre ZEN REAL ESTATE		2 000 000	(2 000 000)	-100.00
29613 Provision depreciation titre Dublin		(30 000)	30 000	100.00
2050.BD Valeur saisie	21 449 991		21 449 991	0.00
2050.BE Valeur saisie	(30 000)		(30 000)	0.00
Actif immobilisé	27 810 063	6 970 558	20 839 505	298.96
Stocks de marchandises		1 118 466	(1 118 466)	-100.00
3711 Centre Eurasia Commune du Havre		1 354 196	(1 354 196)	-100.00
3712 Gpmh		126 640	(126 640)	-100.00
397 Le havre		(362 370)	362 370	100.00

Détail du bilan - Actif

Rubriques	01/01/2022	01/01/2021	Variation	
	31/12/2022	31/12/2021		
	12	12	Montant	%
Clients et comptes rattachés	330 000		330 000	
4181 Filiales Fae Charges	330 000		330 000	0.00
Autres créances	23 088 455	21 923 527	1 164 928	5.31
431 URSSAF	24 085		24 085	0.00
445664 TVA Factures Frs dus Centre eurasia	6 310	1 960	4 350	221.91
44567 Crédit de TVA à reporter	227 111	341 970	(114 859)	-33.59
44586 Tva sur Fnp	49 246	58 100	(8 854)	-15.24
448622 Taxe foncière 2022	2 966		2 966	0.00
451 Groupe charges IS	285 354		285 354	0.00
4511 Eurasia transfert Créance Absolute	1 930 000		1 930 000	0.00
455 EURASIA GROUPE*	20 458 169	21 521 497	(1 063 328)	-4.94
4676 DELREZ Compte EFI 16162	2 571		2 571	0.00
46861 Prov sur frais	7 000		7 000	0.00
488 Refacturation interet absolute eurasia	95 644		95 644	0.00
Valeurs mobilières de placement				
502 Actions propres	123 428	123 428		0.00
5902 Prov deprec action propres	(123 428)	(123 428)		0.00
Disponibilités	474 253	160 361	313 892	195.74
5122 CIC / EFI PRINCIPALE	2 015	107	1 908	1774.98
5125 Cic Centre Eurasia	103		103	103160.00
5126 CIC / EFI 96501	128		128	0.00
5187 Intérêts courus à recevoir	472 006	160 253	311 753	194.54
<i>Actif circulant & charges constatées d'avance</i>	<i>23 892 708</i>	<i>23 202 354</i>	<i>690 354</i>	<i>2.98</i>
<i>Total général</i>	<i>51 702 771</i>	<i>30 172 912</i>	<i>21 529 859</i>	<i>71.35</i>

Détail du bilan - Passif

Rubriques	01/01/2022	01/01/2021	Variation	
	31/12/2022	31/12/2021		
	12	12	Montant	%
Capital social ou individuel	676 673	676 673		0.00
1013 Capital souscrit - appelé,versé	676 673	676 673		0.00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	3 957 492	3 957 492		0.00
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
Ecart de réévaluation	21 612 505	272 714	21 339 791	7824.97
1052 Ecart de réévaluation libre	272 714	272 714		0.00
10521 Ecart de réévaluation 2022	21 339 791		21 339 791	0.00
Report à nouveau	2 567 457	3 840 321	(1 272 863)	-33.14
110 Report à nouveau créditeur	2 567 457	3 840 321	(1 272 863)	-33.14
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>(514 343)</i>	<i>(1 272 863)</i>	<i>758 520</i>	<i>59.59</i>
<i>Capitaux propres</i>	<i>28 299 784</i>	<i>7 474 337</i>	<i>20 825 448</i>	<i>278.63</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>				
Autres emprunts obligataires	2 470 000		2 470 000	
163 Obligation ABSOLUTE -EFI	2 470 000		2 470 000	0.00
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	358 125	146 997	211 128	143.63
5186 Intérêts courus à payer	358 125	146 997	211 128	143.63
Emprunts et dettes financières divers	17 643 026	19 205 083	(1 562 057)	-8.13
17104 Dettes Ratachée SCCV HD*	79 739	84 760	(5 021)	-5.92
17106 Dettes Ratachée ZEN REAL EGP*	10 131 609	8 923 662	1 207 947	13.54
17107 Dettes Liées BONY A *	4 131 340	7 066 199	(2 934 858)	-41.53
1711 Dettes liées SIC DUBLIN	43 701	43 701		0.00
1713 Dettes SNC BONY	196 068	86 204	109 864	127.45
45501 MORGAN LEE	3 060 569	3 000 558	60 011	2.00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	375 332	361 220	14 111	3.91
401CRÉDITEURS 401Créditeurs	37 856	12 620	25 235	199.96
4081 F N P	337 476	348 600	(11 124)	-3.19

Détail du bilan - Passif

Rubriques		01/01/2022	01/01/2021	Variation	
		31/12/2022	31/12/2021		
		12	12	Montant	%
Dettes fiscales et sociales		2 460 661	2 985 276	(524 615)	-17.57
444	Etat -IS 2018	835 161	1 202 700	(367 539)	-30.56
444019	IS 2019		38 728	(38 728)	-100.00
44402	IS 2020	384 667	376 667	8 000	2.12
444021	IS 2022		1 830	(1 830)	-100.00
4441	IS Controle		235 016	(235 016)	-100.00
445512	Tva TOur Forum	972 394	700 000	272 394	38.91
44558	Tva a reverser	1 865	1 865		0.00
44587	Tva sur fae	55 000		55 000	0.00
4486	Taxe foncière EFI		40 167	(40 167)	-100.00
448601	Aful Fusion Centre		213 723	(213 723)	-100.00
448602	Taxe foncière Fusion Centre	211 574	174 580	36 994	21.19
Autres dettes		95 844		95 844	
467	Sas BONY	200		200	0.00
4686	Emprunt Absolute interet précompté déc	95 644		95 644	0.00
<i>Total des dettes & comptes de régularisat</i>		<i>23 402 987</i>	<i>22 698 576</i>	<i>704 412</i>	<i>3</i>
<i>Total général</i>		<i>51 702 771</i>	<i>30 172 912</i>	<i>21 529 859</i>	<i>71.35</i>

Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2022	01/01/2021	Variation	
	31/12/2022	31/12/2021		
	12	12	Montant	%
Ventes de marchandises	892 040		892 040	
707 Cession le havre	892 040		892 040	0.00
Production vendue de services	491 954	125 325	366 629	292.54
706 refacturation frais administration		241 000	(241 000)	-100.00
708 Fae Refacturation charges administrative	275 000	(125 000)	400 000	320.00
7083 Locations diverses	2 468	9 325	(6 857)	-73.53
7088 Refacturation Eurasia frais emission E	214 486		214 486	0.00
<i>Chiffres d'affaires net</i>	<i>1 383 994</i>	<i>125 325</i>	<i>1 258 669</i>	<i>1 004</i>
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	362 370	283 800	78 570	27.68
78173 Stocks et en-cours	362 370		362 370	0.00
78174 Créances		283 800	(283 800)	-100.00
<i>Total des produits d'exploitatio</i>	<i>1 746 364</i>	<i>409 125</i>	<i>1 337 239</i>	<i>326.85</i>
Variation de stocks de marchandises	1 480 836		1 480 836	
6037 Variation des stocks de marchandises	1 480 836		1 480 836	0.00
Achats de matières premières et autres approvisionnements	15 766		15 766	
6061 Fournitures non stockables (eau,énerg	15 766		15 766	0.00
Autres achats et charges externes	572 609	395 242	177 367	44.88
6061 Fournitures non stockables (eau,énerg		22 927	(22 927)	-100.00
616 Assurance	14 847	21 272	(6 424)	-30.20
6226 Honoraires	155 060	124 607	30 452	24.44
62261 Eurasia gestion administrative groupe	155 680	200 000	(44 320)	-22.16
62266 Frais d'Emisssion Emprunt Obligataire	214 486		214 486	0.00
6227 Frais d'actes et de contentieux	4 351	7 375	(3 024)	-41.00
6237 Publications	16 145		16 145	0.00
6238 Divers (pourboires,dont courant)	2 000		2 000	0.00
626 Frais postaux et frais de télécommun	624	672	(48)	-7.11
627 Services bancaires et assimilés	9 417	18 390	(8 973)	-48.79
Impôts, taxes et versements assimilés	99 615	92 584	7 031	7.59
6351 Aful le Havre		35 000	(35 000)	-100.00
63512 Taxe Foncière	99 615	56 684	42 931	75.74
63513 CFE		900	(900)	-100.00

Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2022	01/01/2021	Variation	
	31/12/2022	31/12/2021		
	12	12	Montant	%
Salaires et traitements		262	(262)	-100.00
64115 Sécurité Sociale des Indépendants		362	(362)	-100.00
6414 Indemnités inflation		(100)	100	100.00
Charges sociales	1 240		1 240	
646 Cotisations sociales personnelles de l	1 240		1 240	0.00
Amortissements des immobilisations	175 000	91 000	84 000	92.31
68112 Dot amortis corporelles	175 000	91 000	84 000	92.31
Dotations aux provisions sur actif circulant		362 370	(362 370)	-100.00
68173 Stocks et en-cours		362 370	(362 370)	-100.00
Autres charges		283 800	(283 800)	-100.00
6544 Créances des exercices antérieurs		283 800	(283 800)	-100.00
<i>Total des charges d'exploitatio</i>	<i>2 345 065</i>	<i>1 225 258</i>	<i>1 119 807</i>	<i>91.39</i>
<i>Résultat d'exploitatio</i>	<i>(598 701)</i>	<i>(816 133)</i>	<i>217 432</i>	<i>26.64</i>
Produits financiers de participation	472 006	160 253	311 753	194.54
7617 Revenus des créances rattachées à des	472 006	160 253	311 753	194.54
Autres intérêts et produits assimilés	95 644		95 644	
7641 Refacturation Eurasia interet emprun	95 644		95 644	0.00
<i>Total des produits financiers</i>	<i>567 650</i>	<i>160 253</i>	<i>407 397</i>	<i>254.22</i>
Intérêts et charges assimilées	453 769	161 305	292 464	181.31
6615 Intérêts des comptes courants et des d	358 125	146 997	211 128	143.63
6616 Interet Emprunt Absolute	95 644	14 308	81 336	568.47
<i>Total des charges financière</i>	<i>453 769</i>	<i>161 305</i>	<i>292 464</i>	<i>181.31</i>
<i>Résultat financières</i>	<i>113 881</i>	<i>(1 052)</i>	<i>114 933</i>	<i>10925.70</i>
<i>Résultat courant avant impôt</i>	<i>(484 820)</i>	<i>(817 185)</i>	<i>332 365</i>	<i>40.67</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	216 689	207 280	9 409	4.54
771 Profit execptionnelle	213 723	207 280	6 443	3.11

Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2022	01/01/2021	Variation	
	31/12/2022	31/12/2021		
	12	12	Montant	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	216 689	207 280	9 409	4.54
7721 Produit exp	2 966	2 966	2 966	0.00
Reprises sur provisions et transferts de charges		94 743	(94 743)	-100.00
787 Reprises sur provisions loyers		94 743	(94 743)	-100.00
<i>Total des produits exceptionnels</i>	<i>216 689</i>	<i>302 023</i>	<i>(85 334)</i>	<i>-28.25</i>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	531 566	755 871	(224 305)	-29.68
671 Charges exceptionnelles sur opérations	11 600	371 841	(360 241)	-96.88
6712 PENALITE ET AMANDES	519 966	384 030	135 936	35.40
<i>Total des charges exceptionnelles</i>	<i>531 566</i>	<i>755 871</i>	<i>(224 305)</i>	<i>-29.68</i>
<i>Résultat exceptionnel</i>	<i>(314 877)</i>	<i>(453 848)</i>	<i>138 971</i>	<i>30.62</i>
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	<i>(285 354)</i>	<i>1 830</i>	<i>(287 184)</i>	<i>-15693.11</i>
<i>Total des produits</i>	<i>2 530 703</i>	<i>871 401</i>	<i>1 659 301</i>	<i>190.42</i>
<i>Total des charges</i>	<i>3 045 046</i>	<i>2 144 265</i>	<i>900 782</i>	<i>42.01</i>
<i>Bénéfice ou perte</i>	<i>(514 343)</i>	<i>(1 272 863)</i>	<i>758 520</i>	<i>59.59</i>

TITRE 3 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2022

Auditeurs Associés Franciliens
45, Bd Georges Clémenceau
92400 Courbevoie
SARL au capital de 240 000 Euros
RCS Nanterre B 422774349

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

NS Associés
53, Avenue Victor Hugo
75116 PARIS
SASU au capital de 50 000 euros
RCS Paris n°484 262 597

Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

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

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 1 681 264 €uros
Siège social : 164, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31/12/2022

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 28 avril 2023 un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder au contrôle des comptes annuels, du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise, ceux-ci n'ayant pas été établis dans les délais prévus par la loi.

Ces derniers nous ayant été communiqués en date du 25 mai 2023, 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 2022, 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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 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.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « capital social » de l'annexe des comptes annuels concernant la correction d'erreur appliquée sur le capital social.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « réévaluation libre des immobilisations » de l'annexe des comptes annuels concernant la réévaluation libre des immobilisations qui a été effectuée sur l'exercice.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « faits marquants » de l'annexe des comptes annuels concernant le montant des pénalités et droits rappelés au titre des exercices antérieurs.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Points clés de notre audit

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

Au 31 décembre 2022, le montant des titres de participations et des créances rattachées aux titres de participations comptabilisés dans le bilan représentent un montant net de 21 419 991 euros.

Les titres de participations sont inscrits à leur date d'entrée au coût historique. Ils font l'objet d'une dépréciation si leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur actuelle égale à la valeur d'utilité pour les participations stratégiques. Comme indiqué dans la note 12-Immobilisations financières de l'annexe aux comptes annuels, pour établir la valeur d'utilité des titres de participation, la société a recours à une approche multicritère tenant compte de la valeur des ensembles immobiliers estimés par des experts indépendants, du niveau des capitaux propres retraités et sur la capacité bénéficiaire mesurée sur l'excédent brut d'exploitation.

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

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.

Réponses apportées lors de notre audit

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

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

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

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.

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Nous 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.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

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 2022, le cabinet Auditeurs Associés Franciliens était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la cinquième année, dont respectivement quatrième et cinquième années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

A Courbevoie et à Paris, le 31 mai 2023

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	1 500 000		1 500 000	780 000
Constructions	3 500 000	765 994	2 734 006	1 229 006
Installations techniques, matériel et outillage industriels	40 354	40 354		
Autres immobilisations corporelles	11 519	11 519		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations	1 506 067		1 506 067	1 831 353
Autres titres immobilisés	21 449 991	30 000	21 419 991	2 480 000
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	28 657 931	847 868	27 810 063	6 970 358
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				1 118 466
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	330 000		330 000	
Autres créances	23 088 455		23 088 455	21 923 527
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428		
<i>Dont actions propres</i>	123 428		123 428	
Disponibilités	474 253		474 253	160 361
Charges constatées d'avance				
Actif circulant	24 016 136	123 428	23 892 708	23 202 354
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	52 674 067	971 296	51 702 771	30 172 712



BILAN PASSIF

Passif

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	1 681 264	676 673
<i>Dont versé</i>	1 681 264	
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	2 952 901	2 952 901
Ecart de réévaluation	21 612 505	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	2 567 457	3 840 321
RESULTAT DE L'EXERCICE	(514 343)	(1 272 863)
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	28 299 784	7 474 337
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	2 470 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	358 125	146 997
Emprunts et dettes financières divers	17 643 026	19 205 083
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	375 332	361 220
Dettes fiscales et sociales	2 460 661	2 985 276
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	95 844	
Produits constatés d'avance		
Dettes	23 402 987	22 698 576
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	51 702 771	30 172 912



COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises	892 040		892 040	
Production vendue de biens				
Production vendue de services	491 954		491 954	125 325
Chiffre d'affaires net	1 383 994		1 383 994	125 325
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges			362 370	283 800
Autres produits				
Produits d'exploitation			1 746 364	409 125
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variations de stock (marchandises)			1 480 836	
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			15 766	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			572 609	395 242
Impôts, taxes et versements assimilés			99 615	92 584
Salaires et traitements				262
Charges sociales			1 240	
Dotations aux amortissements sur immobilisations			175 000	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
Charges d'exploitation			2 345 065	1 225 258
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(598 701)	(816 133)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			472 006	160 253
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			95 644	
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			567 650	160 253
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			453 769	161 305
Différences négatives de change				



Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement

Charges financières	453 769	161 305
RÉSULTAT FINANCIER	113 881	(1 052)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(484 820)	(817 185)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	216 689	207 280
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		94 743
Produits exceptionnels	216 689	302 023
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	531 566	755 871
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Charges exceptionnelles	531 566	755 871
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(314 877)	(453 848)
Participation des salariés au résultat de l'entreprise		
Impôt sur les bénéfices	(285 354)	1 830
TOTAL DES PRODUITS	2 530 703	871 401
TOTAL DES CHARGES	3 045 046	2 144 265
BÉNÉFICE OU PERTE	(514 343)	(1 272 863)



REGLES ET METHODES COMPTABLES ANNEXEES AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2015-06 mis à jour par les règlements ANC 2020-09 et suivants et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du Plan Comptable Général applicable à la clôture de l'exercice.

Préambule

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

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2021 présentait un total de 30 172 912 €

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

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

Informations complémentaires

-Présentation de la société et événements importants

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

1-1 Evènement postérieurs à la date de clôture

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

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

Principes comptable, méthode d'évaluation

Les états financiers ont été établis selon les principes comptables édités par le règlement ANC 2015-006,

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



Capital social

Il est fait mention d'une erreur qui perdure depuis le Conseil d'administration en date du 29 juin 2016 qui porte le capital à la somme de 1 680 264,48 € par incorporation de bénéfices, réserves à hauteur de la somme de 1.003.591 €
Le présent exercice régularise à postériori cette décision du Conseil d'administration

Réévaluation libre des immobilisations

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

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

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

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS est tête du groupe consolidé. Elle est également tête du groupe fiscal intégré

Ci-dessous les immobilisations réévaluées par catégorie

Immobilisations corporelles

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

12-Immobilisations financières

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

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

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

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

Titre de participation

Filiale	Valeur initiale	Valeur réévaluée	Ecart de réévaluation
SNC BONY	20 000	17 628 635	17 608 635
JARDIN DU BAILLY	410 000	1 741 156	1 331 156

3- Stocks

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

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

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

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

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

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

Variation des stocks :

Tableau de variation des stocks

	m²	prix m²	terrain	Tvx réalisé 2019	Tvx réalisé 2020	Total réalisé	total stock
						Dec 2021	
Non vendu 2019	1212,0	112	135 744	51 627	61 379	76 681	212 425
Rachat 2019 Castel Hold	2230,1	112	249 771	892000			1 141 771
	3442,1						1 354 196

Cession							892 040
Moins value							-462 156

Dépréciation							362 370
Reprise							-362 370

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

Le positionnement des comptes courants entre EFI et EURASIA GROUPE s'établit ainsi :



EFI		Compte 455			
écriture	Libelle	Debit	Credit	Solde	Interet 2%
janv-22	Centralisation pour le mois de janvier 2022	22 272 202,99	1 072 000,00	21 200 202,99	-424 004
févr-22	Centralisation pour le mois de février 2022	2 900,00	1 370 000,00	-1 367 100,00	25 064
mars-22	Centralisation pour le mois de mars 2022	200 000,00	28 200,00	171 800,00	-2 863
avr-22	Centralisation pour le mois de avril 2022	1 240 000,00	297 600,00	442 400,00	6 626
mai-22	Centralisation pour le mois de mai 2022	3 000,00	287 319,07	285 319,07	-8 804
juin-22	Centralisation pour le mois de juin 2022	2 400,00	51 400,00	-49 000,00	-572
juil-22	Centralisation pour le mois de juillet 2022	1 005 000,00	999 964,72	5 035,28	-50
août-22	Centralisation pour le mois de août 2022	90 000,00	226 237,00	-136 237,00	-1 141
sept-22	Centralisation pour le mois de septembre 2022	6 980,40	210 500,84	-205 520,44	-1 370
oct-22	Centralisation pour le mois de octobre 2022	1 215 636,47	345 000,00	870 636,47	-4 353
nov-22	Centralisation pour le mois de novembre 2022	0	148 680,00	-148 680,00	-496
déc-22	Centralisation pour le mois de décembre 2022	40 000,00	79 849,42	-39 849,42	86
		26 075 119,86	5 616 951,05	20 458 168,81	-805 398
	Solde	20 458 168,81			

Emprunt absolu versé à Eurasia

EFI		Compte 455			
écriture	Libelle	Debit	Credit	Solde	Interet 2%
mars-22	Centralisation pour le mois de mars 2022	2 000 000,00		2 000 000,00	327,81
	Initiales comprise dans le total				

mars-22	Interet emprunt absolu	2 000 000,00	31/12/2022		
		8,50%	20/09/2022		
mars-24	Beruit in final	360,00	260,00		
		175 572,00			

EURASIA		compte 45516			
écriture	Libelle	Debit	Credit	Solde	Interet
janv-22	Centralisation pour le mois de janvier 2022	1 072 000,00	22 272 202,99	-21 200 202,99	-424 004
févr-22	Centralisation pour le mois de février 2022	1 370 000,00	2 900,00	1 367 100,00	25 064
mars-22	Centralisation pour le mois de mars 2022	28 200,00	200 000,00	-171 800,00	-2 863
avr-22	Centralisation pour le mois de avril 2022	297 600,00	1 240 000,00	-442 400,00	6 626
mai-22	Centralisation pour le mois de mai 2022	287 319,07	3 000,00	285 319,07	-8 804
juin-22	Centralisation pour le mois de juin 2022	51 400,00	2 400,00	-49 000,00	-572
juil-22	Centralisation pour le mois de juillet 2022	999 964,72	1 005 000,00	5 035,28	-50
août-22	Centralisation pour le mois de août 2022	226 237,00	90 000,00	136 237,00	-1 141
sept-22	Centralisation pour le mois de septembre 2022	210 500,84	6 980,40	205 520,44	-1 370
oct-22	Centralisation pour le mois de octobre 2022	345 000,00	1 215 636,47	-870 636,47	-4 353
nov-22	Centralisation pour le mois de novembre 2022	148 680,00	0	-148 680,00	-496
déc-22	Centralisation pour le mois de décembre 2022	79 849,42	40 000,00	-39 849,42	86
		5 616 951,05	26 075 119,86		-805 398
	Solde	-20 458 168,81			

Le positionnement des comptes courants entre EFI et MORGAN LEE s'établit ainsi :

MORGAN LEE compte 45501					
écriture	Libelle	Debit	Credit	Solde	Interet 2%
janv-22	Centralisation pour le mois de janvier 2022		3 060 568,60	-3 060 568,60	-61211
		0,00	3 060 568,60		
			-3 060 568,60		-61 211

5- Résultat exceptionnel

Date	Journal	N° de pièce	Libellé	Débit	Crédit	Solde Progressif	L
671 Charges exceptionnelles sur opérations de gestion							
30/12/22	OD	0362	Credence AREA IMMO	11 600,00		11 600,00	
30/12/22	OD	0370	Tva collectée CA 3	0,23		11 600,23	
30/12/22	OD	0375	TVA déductible	0,12		11 600,35	
Total du compte 671				11 600,38	0,00	11 600,35	
6712 PENALITE ET AMANDES							
06/02/22	CENT	CENT0011	BLOCKAGE SAISIE ADM TIERS DET REF 47381642490422100009	263,29		263,29	
02/05/22	OD	0048	Dettes Tva tour forum 2020	122 394,00		122 657,29	
02/05/22	OD	0050	Dettes Is EF 2018	501 975,00		624 632,29	
02/05/22	OD	0052	Dettes Is Contribution 3% eff 2018	4 933,00		629 565,29	
02/05/22	OD	0054	Cvase 2020	4 275,00		633 840,29	
02/05/22	OD	0056	Etat IS 2018		167 806,04	466 034,25	
02/05/22	OD	0058	IS 2019		36 728,00	427 306,25	
02/05/22	OD	0060	IS Contrôle		162 778,56	264 527,70	
17/07/22	OD	0332	IS		3 590,71	260 927,99	
02/08/22	CIC	0302	IS 2016 PENALITE	985,01		261 913,00	
31/08/22	OD	0318	TF7 TOUR DU FORUM EURASIA	1 675,00		263 588,00	
26/09/22	CENT	CENT0060	BLOCKAGE SAISIE ADM TIERS DET REF 47381642490422100009	2 117,10		265 705,10	
03/10/22	OD	0355	IS 2016	2 790,37		268 495,47	
31/10/22	OD	0333	Dettes Is Contribution 3% eff 2018		4 933,00	263 562,47	
31/10/22	OD	0333	Cvase 2020		4 275,00	259 287,47	
31/10/22	OD	0343	Etat IS 2019	139 442,00		397 729,47	
31/10/22	OD	0346	IS 2016	162 778,56		560 508,02	
31/10/22	OD	0347	IS 2016		14 503,00	545 945,02	
31/10/22	OD	0349	IS 2016		51 842,00	494 103,02	
17/11/22	CENT	CENT0111	Charges non déductibles	145,76		404 248,80	
30/12/22	RE						
31/12/22	OD	0023	Majoration 2016-2020	17 717,00		511 965,80	
31/12/22	OD	0397	PENALITE ET AMANDES	8 000,00		519 965,80	
Total du compte 6712				968 491,10	448 525,30	519 965,80	
Total Classe 6				980 091,48	448 525,30	531 566,15	
Total Grand Livre				980 091,45	448 525,30	531 566,15	

6- Ecart de réévaluation :

Date	Journal	N° de pièce	Libellé	Débit	Crédit	Solde Progressif	L
10521 Ecart de réévaluation 2022							
02/01/22	OD	0377	Terrain studio victoria		720 000,00	-720 000,00	
02/01/22	OD	0379	Construction Studio Victoria		1 680 000,00	-2 400 000,00	
02/01/22	OD	0381	Titre SNC BONY		17 608 635,00	-20 008 635,00	
02/01/22	OD	0383	Titres JARDIN DU BAILLY		1 331 156,00	-21 339 791,00	
Total du compte 10521				0,00	21 339 791,00	-21 339 791,00	
Total Classe 1				0,00	21 339 791,00	-21 339 791,00	
Total Grand Livre				0,00	21 339 791,00	-21 339 791,00	

7- 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 2022

8- Variation des capitaux propres

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

Rubriques	Montant net N	Montant net N-1
Capitaux propres	28 299 784,10	7 474 336,54
		20 825 447,56
		278,63

9- Honoraires des commissaires aux comptes

Cf. annexe aux comptes consolidés



10- Intégration fiscale

L'intégration fiscale fait ressortir les caractéristiques selon le tableau joint aux présentes

N° compte	Titre de	MONTANT	Réintégration	Imputation fiscale	Resultat comptable
	Participation		Non déductible		
	Charges non déductibles		519 965,80		
	Fraction écart de réévaluation construct		112 000,00		
	Intégration fiscale - Produits			285 354,00	
Resultat	classe 7-6		631 965,80	285 354,00	965,80

Produit imposable		
penalité	519 965,80	
ecart réévaluation	112 000,00	
benef filiale	1 403 414,97	
TOTAL I	2 035 380,77	

Charges imposable		
Perte Comptable		-965,80
Perte filiale		265 696,93
Intégration fiscale - Produits		285 354,00

TOTAL II		550 085,13
----------	--	------------

Resultat fiscal		1 485 295,64
-----------------	--	--------------

abattement		-1 000 000,00
abattement	sur report	-484 960,00
		-1 484 960,00

	Bénéfice	Perte
	Filiale	filiale
JARDIN		
SNC BONY	261 664,76	
EGP	1 141 414,97	
HD		36 473,13
JARDIN		229 223,80
	1 403 079,73	265 696,93
Solde	1 137 382,80	

FAITS CARACTERISTIQUES

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

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

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

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

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

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

Filiales	Année 2021		Année 2022	
	Créances	Dettes	Créances	Dettes
SCCV HD		84 760		79 739
ZEN REAL EGP		8 923 661		10 131 609
BONY A		7 06 6199		4 131 340
SCI DUBLIN		43 701		43 701
AREA IMMO	5 700			
JARDIN DU BAILLY	1 825 653		1 506 067	
SNC BONY		86 204		196 068
Total	1 831 353	16 204 525	1 506 067	14 582 457

Le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 décembre 2022 est débiteur pour un montant de 20 458 169 € rémunéré au taux de 2% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2021 ledit poste était débiteur dans nos comptes pour un montant de 21 521 497 €

Le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2022 est créditeur dans nos comptes pour un montant de 3 060 569 € rémunéré au taux de 2% l'an au prorata temporis

Au 31 décembre 2021 ledit poste était créditeur dans nos comptes pour un montant de 3 000 558 €

Emprunt et charges ABSOLUTE

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

A ce titre elle a supporté des frais et commissions d'un montant de 214 855, € et des intérêts d'emprunt pour un montant de 95 644 €

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

De convention express, la société EURASIA GROUPE a remboursé pour le compte de EFI la somme de 130 000 € à titre de principal de l'emprunt

Le solde du compte courant lié à l'emprunt obligataire de 2 600 000 € se porte à 2 470 000 € au 31/12/2022.



AUTRES FAITS CARACTERISTIQUES

Engagement hors bilan ABSOLUTE

En date du 20 janvier 2022, au titre du contrat d'émission obligataire à hauteur de la somme de 2.600.000 portant intérêt au taux de 8,50% l'an et venant à échéance le 20 juillet 2024, la SAS EFI a consenti :

- Affectation hypothécaire en premier rang portant sur l'immeuble sis 78, rue Heurtault à AUBERVILLIERS au bénéfice du souscripteur pris en la personne de la société dénommée ABSOLUTE SECURED DEBT.

Faits marquants :**Pénalités et droits rappelés 2018**

La société EFI a reçu un avis de mise en recouvrement le 28/03/2022 rappelant les droits et pénalités assorties à l'absence de paiement des dettes fiscales relatives à l'exercice 2018. Pour rappel, ci-dessous le montant des droits et pénalités associées :

- Impôts sur les sociétés : 1 097k€ de droits et 507 k€ de pénalités.

Pénalités et droits rappelés 2020

La société EFI a reçu un avis de mise en recouvrement le 28/03/2022 rappelant les droits et pénalités assorties à l'absence de paiement des dettes fiscales relatives à l'exercice 2020. Pour rappel, ci-dessous le montant des droits et pénalités associées :

- Taxe sur la valeur ajoutée : 941 k€ de droits et 122 k€ de pénalités.
- Impôts sur les sociétés : 35 k€ de droits et 4 k€ de pénalités.

Evènements postérieur à la clôture

Il n'y pas d'évènements majeur post-clôture



PRINCIPE DE RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Préambule

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

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

Sur l'exercice, la SA EFI a comptabilisé son chiffre selon les actes notariés.

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 établit des factures individuelles adressées à chacune des filiales, le produit de ces factures est comptabilisé au compte « 708 refacturation frais d'administration »

Au cours de l'exercice la société a facturé aux filiales un montant de 275 000 € aux différentes filiales

Règlement

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



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	0.0248
2- Actions amorties					
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)					
4- Actions préférentielles					
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
TOTAL	67 667 348			67 667 348	



FILIALES ET PARTICIPATIONS

<i>Filiales et participations détenues à plus de 50%</i>	<i>Capital social</i>	<i>Réserves et report à nouveau</i>	<i>% du capital détenu</i>	<i>Valeur brute des titres</i>	<i>Valeur nette des titres</i>	<i>Prêt ou dettes consentie</i>	<i>CA HT des filiales</i>	<i>Résultat du dernier exercice clos</i>	<i>Dividend</i>
SCI DUBLIN	1 500	42 701	50	30 000	0	-43 701	0		0
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	561 099	100	1 74 1156	1 741 156	1 506 066	373 319	-231 219	0
SNC BONY	20 000	1 272 011	100	17 628 635	17 628 635	-196 068	986 797	235 520	0
SCCV HD	100 000	310 692	50	50 000	50 000	-79 739	-51 330	-73 372	0
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	6 993 037	100	2 000 000	2 000 000	-10 131 6091	2 395 386	672 066	0

<i>Filiales et participations détenues indirectement</i>	<i>Capital social</i>	<i>Réserves et report à nouveau</i>	<i>% du capital détenu</i>	<i>Valeur brute des titres</i>	<i>Valeur nette des titres</i>	<i>Prêt ou dettes consentie</i>	<i>CA HT des filiales</i>	<i>Résultat du dernier exercice clos</i>	<i>Dividend</i>
SARL BONY A	7 994 500	1 944 224	99.75	7 974 700	7 974 700	-4 131 340	132 501	-175 407	



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	720 000	
Constructions sur sol propre	1 820 000	1 680 000	
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	40 354		
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport	11 519		
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	2 651 873	2 400 000	
Participations et mises en équivalence			
Autres participations	1 831 353		
Autres titres immobilisés	2 510 200	18 939 791	
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	4 341 553	18 939 791	
TOTAL	7 643 426	21 339 791	

Diminutions

Rubriques	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors-service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			650 000	
Terrains			1 500 000	
Constructions sur sol propre			3 500 000	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techniques et outillage industriel			40 354	
Installations générales, agencements et divers				
Matériel de transport			11 519	
Matériel de bureau, informatique et mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles			5 051 873	
Participations et mises en équivalence				
Autres participations		325 286	1 506 067	
Autres titres immobilisés			21 449 991	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières		325 286	22 956 058	
TOTAL		325 286	28 657 931	



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	590 994	175 000		765 994
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	642 868	175 000		817 868
TOTAL	642 868	175 000		817 868



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	1 506 067		1 831 353
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Total de l'actif immobilisé	1 506 067		1 831 353
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	24 085	24 085	
Etat – Impôts sur les bénéfices			
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée	282 667	282 667	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 966	2 966	
Etat – Divers			
Groupes et associés	22 673 523		22 673 523
Débiteurs divers	105 215	105 215	
Total de l'actif circulant	23 088 455	390 848	22 673 523
Charges constatées d'avance			
TOTAL	24 594 522	390 848	24 504 876

Etat des dettes

Rubriques	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	2 470 000		2 470 000	
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	358 125	358 125		
Emprunts et dettes financières divers	14 582 457		14 582 457	
Fournisseurs et comptes rattachés	375 332	375 332		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	1 219 828	400 261	819 567	
Taxe sur la valeur ajoutée	1 029 259		1 029 259	
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	211 574		211 574	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	3 060 569		3 060 569	
Autres dettes	95 844	95 844		
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	23 402 987	829 301	23 208 800	

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Provisions pour dépréciation

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation	30 000			30 000
Provisions sur autres immobilisations financières				
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation	123 428			123 428
TOTAL	153 428			153 428
TOTAL GÉNÉRAL	153 428			153 428



CHARGES A PAYER

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

Rubriques	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	375 332
Dettes fiscales et sociales	211 574
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	358 125
Autres dettes	95 844
TOTAL	1 040 875

PRODUITS ET AVOIRS A RECEVOIR

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Immobilisations financières	
- Créances rattachées à des participations	
- Autres immobilisations financières	
Créances	
- Créances clients et comptes rattachés	330 000
- Autres créances	
<i>dont avoirs à recevoir</i>	
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
TOTAL	330 000



RESULTATS SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

Rubriques	N	N-1	N-2	N-3	N-4
Capital en fin d'exercice					
Capital Social	1 680 264	676 673	676 673	676 673	676 673
Actions Ordinaires					
Actions prioritaires existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
Par conv. Obligation					
Par droit de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 383 994	125 325	125 000	126 000	116 875
Résultat avant impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(701 713)	(1 198 036)	7 605 703	(289 642)	(1 219 078)
Impôts sur les bénéfices	(285 354)	1 830	416 665	34 092	1 086 431
Participation salariés					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions	(514 343)	(1 272 863)	7 514 703	(380 642)	(1 340 078)
Résultat distribué					
Résultat par actions (en euros)					
Résultat après impôts, participation et avant dot. aux amortissements et provisions					
Résultat après impôts, participation et dotations aux amortissements et provisions					
Dividende par action	11.10	-0.56	-1.98	-0.25	-0.58
Résultat par actions (en euros)					
Effectif moyen des salariés employés					
Montant de la masse salariale					
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale ...)					



TITRE 4 : COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2022

Comptes consolidés au 31 décembre 2022

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
		Net	Net
Actifs non courants			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	24 753	24 933
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		-4	-5
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		24 749	24 928
Actifs courants			
Stocks	7.4	2 627	3 805
Clients et comptes rattachés	7.5	2 266	4 655
Autres actifs courants	7.5	24 375	23 781
Trésorerie et équivalents		178	202
Total actifs courants		29 446	32 443
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		54 194	57 370

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux Propres			
Capital	7.6	677	677
Primes d'émission		3 957	3 957
Réserves consolidées part du Groupe		24 212	24 259
Résultat part du Groupe		134	-46
Capitaux propres – part du Groupe		28 980	28 847
Intérêts minoritaires		408	439
Total capitaux propres (1)		29 389	29 285
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	12 484	10 537
Impôts différés		3 615	3 539
Autres passifs non courants	7.8	0	0
Total passifs non courants (2)		16 100	14 076
<u>Passifs courants</u>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	25
Autres dettes financières	7.7	707	686
Fournisseurs et comptes rattachés		848	5 056
Autres passifs courants	7.8	7 126	8 242
Total passifs courants (3)		8 706	14 008
TOTAL GENERAL (1 à 3)		54 194	57 370

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	3 621	2 136
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1 540	-1
Frais de personnel		-1	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-661	617
Dotations aux provisions d'exploitation		513	-232
Autres charges et produits	7.10	-1 930	-2 505
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	0
Résultat opérationnel		2	14
Charges Financières	7.11	178	-140
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		0	-121
Résultat avant impôt		179	-247
Impôts	7.12	-76	130
Résultat net de la période		104	-118
Part des minoritaires		-31	-72
Part de la société mère		134	-46
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,00	0,00
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,00	0,00

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

Conformément aux dispositions de la norme IAS1 révisée, le tableau des « Autres éléments du résultat global » présente les charges et produits directement enregistrés en capitaux propres.

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Résultat de la période		104	-118
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de l'exercice		104	-118

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé		104	-118
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
Total des autres éléments du résultat global		0	0
Résultat global consolidé		104	-118

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions	Réserves	Résultat	Minoritaires	Total
			propres	consolidées			
Situation au 31/12/2021	677	3 957	0	24 259	-46	439	29 285
Résultat global consolidé					134	-30	104
Affectation du résultat				-46	46		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers							0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2022	677	3 957	0	24 213	134	408	29 389

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé		104	-118
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		150	-1 370
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	0
Impôts différés		76	-832
Capacité d'autofinancement		330	-2 319
Var. stocks		1 540	415
Var. créances clients		2 060	-2 451
Var. Autres actifs courants		-594	-8 961
Var. dettes fournisseurs		-4 208	3 891
Var. autres passifs courants		-1 116	1 847
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	0
Variation nette des actifs et passifs courants		-2 318	-5 259
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		-1 988	-7 578
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	0	10 000
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	0
Var. autres passifs non courants	7.15	0	0
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		0	10 000
Emprunts obtenus	7.16	2 600	0
Remboursements d'emprunts		-695	-2 372
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	60	-25
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		1 965	-2 397
Variation nette de trésorerie		-23	26
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		175	150
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.18	152	175

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2022

Note 1. Informations générales

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

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

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

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2022.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2022, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

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

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

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Néant

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2022

Néant.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2022 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; les amendements précisent que le produit de la vente, ainsi que les coûts correspondants, avant l'utilisation prévue de l'immobilisation corporelle doivent être comptabilisés en résultat net, plutôt qu'en moins du coût de l'immobilisation ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. 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 IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; ils apportent des précisions pour éviter les conséquences imprévues en cas de regroupement d'entreprises ;
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle

2018-2020 », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. Elles apportent des clarifications à quatre normes : IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, mais non anticipée par le groupe :

- 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 ;
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; 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 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », adoptés le 2 mars 2022 ; 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.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, 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 – report de la date d'entrée en vigueur de ces amendements », publiés le 11 septembre 2014 et le 17 décembre 2015 ;
- Amendements à IFRS 17 « Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives », publiés le 9 décembre 2021 ; Une entité qui choisit d'appliquer l'amendement l'applique lorsqu'elle applique IFRS 17 pour la première fois ;
- 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.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, sans impact sur les comptes :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2024 selon l'IASB ;
- Amendements IFRS 16 « obligation locative découlant d'une cession-bail », publiée le 22 septembre 2022 et non adoptée par l'UE ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2024 selon l'IASB.

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 2022. 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 2022, 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 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	31/12/2022		31/12/2021	
			% 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 périmètre de consolidation comprend 8 sociétés au 31 décembre 2022.

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 2022.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2021	22 074
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	
Solde au 31 Décembre 2022	22 074

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

7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entreprôts	Usage mixte	Total
Solde au 31 Décembre 2021	0	0	0	22 075	22 074
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement					0
Solde au 31 décembre 2022	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
Solde au 31 décembre 2021	2 859
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-180
Divers	0
Solde au 31 décembre 2022	2 679

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
stocks immobiliers	2 627		2 627	3 805
Total des stocks	2 627	0	2 627	3 805

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

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

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022 s'analyse comme suit :

	EFI / SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2021	1 481	0	89	0	2 597	4 167
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks	-1 481				-59	-1 540
Stocks au 31/12/2022	0	0	89	0	2 538	2 627

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
Clients et comptes rattachés	2 878	-612	2 266	4 655
Autres créances	24 375	0	24 375	23 781
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	<i>976</i>		<i>976</i>	<i>1 649</i>
<i>Autres créances</i>	<i>23 383</i>		<i>23 383</i>	<i>22 132</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>16</i>		<i>16</i>	<i>0</i>
Total des créances d'exploitation	27 252	-612	26 640	28 436

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
			31/12/2022		
Actifs financiers non courants		0			0
Stocks				2 627	2 627
Clients et comptes rattachés				2 266	2 266
Autres actifs courants			24 375		24 375
Trésorerie et équivalents	178				178
Total des actifs financiers	178	0	24 375	4 893	29 446

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2022, 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 2022.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2022, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2022.

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 du premier semestre 2022.

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

en nbre d'actions	31/12/2022	31/12/2021
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
Nbre d'actions à la clôture	14 000	14 000

7.6.5. Intérêts minoritaires

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

7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	Solde 31/12/2022	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires & obligataires	9 869	9 253	9 144	109	616
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	30	0	0	0	30
Comptes courants	3 061	3 061	3 061	0	0
Dépôts de garantie	170	170	170	0	0
Autres dettes financières	61	0	0	0	61
Total des dettes financières	13 191	12 484	12 375	109	707

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 31/12/2022	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires & obligataires	9 869	9 869	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	30	0	30	0
Comptes courants	3 061	3 061	0	0
Dépôts de garantie	170	0	0	170
Autres dettes financières	61	61	0	0
Total des dettes financières	13 191	12 991	30	170

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2022	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2021
Dettes sociales & fiscales	5 210	0	0	0	5 210	5 543
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0	7
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0	0
Autres dettes	1 906	0	0	0	1 906	2 691
Produits constatés d'avance	10	0	0	0	10	0
Total des autres passifs	7 126	0	0	0	7 126	8 242

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2022	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	9 869			9 869
Fournisseurs	CA	848			848
Autres dettes	CA	7 126			7 126
Total des passifs au 31/12/2022	0	17 843	0	0	17 843
CA : coût amorti					
JVR : juste valeur en résultat					

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	2 729	2 136
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	892	0
Total des produits des activités ordinaires	3 621	2 136

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Charges externes	1 556	1 938
Impôts et taxes	373	567
Total des autres charges	1 930	2 505

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	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	212	223
Intérêts des comptes courants d'associés	-377	-82
Autres charges	-12	0
Intérêts et charges assimilées (A)	-178	140
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	-178	140

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Impôts exigibles	0	702
Impôts différés	76	-832
Impôts	76	-130

- 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

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	134	-46
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 653 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0,00	0,00
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,00	0,00

7.14 ENCAISSEMENTS / DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	10 000
Autres immobilisations	0	0
Remboursement avances	0	0
Décaissements sur investissements	0	10 000

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

La société EFI a émis un emprunt obligataire d'un montant total de 2600K€.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2022.

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

Détail de la trésorerie		31/12/2022	31/12/2021
Banques actif		178	202
Banques passif		26	26
Total		152	175

7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	22 269	0	2 484	24 753
Autres actifs financiers	-6	2	0	-4
Impôts différés				0
Total actifs non courants	22 263	2	2 484	24 749
Actifs courants				0
Stocks	0	2 627	0	2 627
Clients et comptes rattachés	1 423	788	55	2 266
Autres actifs courants	701	161	23 513	24 375
Trésorerie et équivalents	176	0	2	178
Total actifs courants	2 300	3 576	23 570	29 446
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	24 562	3 578	26 054	54 194
PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0	0	677	677
Primes d'émission	0	0	3 957	3 957
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	21 127	765	2 321	24 212
Résultat part du Groupe	916	-257	-526	134
Capitaux propres – part du Groupe	22 043	508	6 429	28 980
Intérêts minoritaires	11	398	0	408
Total capitaux propres	22 054	906	6 429	29 389
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	9 424	0	3 061	12 484
Impôts différés	3 615	0	0	3 615
Autres passifs non courants	0	0	0	0
Total passifs non courants	13 039	0	3 061	16 100
Passifs courants				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	646	0	61	707
Fournisseurs et comptes rattachés	179	294	375	848
Autres passifs courants	3 886	686	2 553	7 126
Total courants	4 736	980	2 990	8 706
TOTAL GENERAL	39 829	1 886	12 479	54 194

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	2 198	315	1 109	3 621
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-59	-1 481	-1 540
Frais de personnel	0	0	-1	-1
Dotations aux amortissements d'exploitation	-5	-481	-175	-661
Dotations aux provisions d'exploitation	150	0	362	513
Autres charges	-860	-67	-1 003	-1 930
Juste valeur des actifs	0	0	0	0
Résultat opérationnel	1 482	-292	-1 189	2
Charges Financières	-200	0	377	178
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	0	0
Résultat avant impôt	1 282	-291	-811	179
Impôts	-362	0	285	-76
Résultat net de la période	921	-291	-526	103

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 2022, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 060 569 euros.

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

- Au 31 décembre 2022, EFI a une créance d'un montant de 20 458 168 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€	1 091
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%)	6 308
EFI	ABSOLUTE	+ Emprunt obligataire représenté par des obligations d'une valeur nominale de 100k€ chacune à échéance du 20 juillet 2024. + Cautionnement du Groupe EURASIA, Fiducie et affectation hypothécaire en premier rang des immeubles.	2 600
Total			9 999

8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

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

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

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

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

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

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

	Taux de rendement des surfaces louées	Loyer en € / m ²
Max	8,53%	255,00
Min	6,41%	50,00
Moy. Pondérée	7,60%	139,76

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

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

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

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

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

**TITRE 5 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES
COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022**

Auditeurs Associés Franciliens
45, Bd Georges Clémenceau
92400 Courbevoie
SARL au capital de 240 000 Euros
RCS Nanterre B 422774349
*Société inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du
Centre*

NS Associés
53, Avenue Victor Hugo
75116 PARIS
SASU au capital de 50 000 euros
RCS Paris n°484 262 597
Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

S.A EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

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

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 1 681 264 Euros
Siège social : 164, Boulevard Haussmann
75008 PARIS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice clos le 31/12/2022

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 28 avril 2023 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 25 mai 2023, 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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.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 2022, le montant de l'actif immobilisé comptabilisé dans le bilan consolidé s'élève à 24 753 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 EFL a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Nous avons considéré que la valeur de ces actifs immobilisés est un point clé de l'audit en raison de leur importance significative dans les comptes du Groupe et parce que la détermination de leur valeur recouvrable le plus souvent basée sur des justes valeurs données par des experts

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

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

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

immobiliers, nécessite l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations, comme indiqué dans la note 5.6 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 consolidés destinés à être inclus¹⁴ 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.

S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus 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 2022, le cabinet Auditeurs Associés Franciliens était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet NS Associés dans la cinquième année, dont respectivement quatrième et cinquième années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une

erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

Auditeurs Associés Franciliens
45, Bd Georges Clémenceau
92400 Courbevoie
SARL au capital de 240 000 Euros
RCS Nanterre B 422774349
*Société inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du
Centre*

NS Associés
53, Avenue Victor Hugo
75116 PARIS
SASU au capital de 50 000 euros
RCS Paris n°484 262 597
Société inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

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 31 mai 2023

Les commissaires aux Comptes

Auditeurs Associés Franciliens

N. ALLAL

NS Associés

L. NAIM



Comptes consolidés au 31 décembre 2022

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
		Net	Net
<u>Actifs non courants</u>			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immobilisations corporelles	7.2 / 7.3	24 753	24 933
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		-4	-5
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		24 749	24 928
<u>Actifs courants</u>			
Stocks	7.4	2 627	3 805
Clients et comptes rattachés	7.5	2 266	4 655
Autres actifs courants	7.5	24 375	23 781
Trésorerie et équivalents		178	202
Total actifs courants		29 446	32 443
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		54 194	57 370

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux Propres			
Capital	7.6	1 680	677
Primes d'émission		3 957	3 957
Réserves consolidées part du Groupe		23 256	24 259
Résultat part du Groupe		134	-46
Capitaux propres – part du Groupe		28 980	28 847
Intérêts minoritaires		408	439
Total capitaux propres (1)		29 389	29 285
Passifs non courants			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	12 484	10 537
Impôts différés		3 615	3 539
Autres passifs non courants	7.8	0	0
Total passifs non courants (2)		16 100	14 076
Passifs courants			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	25
Autres dettes financières	7.7	707	686
Fournisseurs et comptes rattachés		848	5 056
Autres passifs courants	7.8	7 126	8 242
Total passifs courants (3)		8 706	14 008
TOTAL GENERAL (1 à 3)		54 194	57 370

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Produits des activités ordinaires (chiffre d'affaires)	7.9	3 621	2 136
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-1 540	-1
Frais de personnel		-1	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-661	617
Dotations aux provisions d'exploitation		513	-232
Autres charges et produits	7.10	-1 930	-2 505
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	0
Résultat opérationnel		2	14
Charges Financières	7.11	178	-140
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		0	-121
Résultat avant impôt		179	-247
Impôts	7.12	-76	130
Résultat net de la période		103	-118
Part des minoritaires		-31	-72
Part de la société mère		134	-46
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,00	0,00
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,00	0,00

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

Conformément aux dispositions de la norme IAS1 révisée, le tableau des « Autres éléments du résultat global » présente les charges et produits directement enregistrés en capitaux propres.

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Résultat de la période		103	-118
Produits et charges non comptabilisés en résultat :			
- Ecart de conversion sur entités étrangères			
- Gains et pertes actuariels sur régimes de pension			
- Juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
- Part dans les produits et charges non constatés en résultat des entités mises en équivalence			
- Effets fiscaux des produits et charges non comptabilisés en résultat			
Total des produits et charges non constatés en résultat		0	0
Résultat global de l'exercice		103	-118

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé		103	-118
Actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie			
Différences de conversion			
Autres			
Total des autres éléments du résultat global		0	0
Résultat global consolidé		103	-118

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2021	1 680	3 957	0	23 256	-46	439	29 285
Résultat global consolidé					134	-30	104
Affectation du résultat				-46	46		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers							0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2022	1 680	3 957	0	23 210	134	408	29 389

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net consolidé		103	-118
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		150	-1 370
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		0	0
Impôts différés		76	-832
Capacité d'autofinancement		330	-2 319
Var. stocks		1 540	415
Var. créances clients		2 060	-2 451
Var. Autres actifs courants		-594	-8 961
Var. dettes fournisseurs		-4 208	3 891
Var. autres passifs courants		-1 116	1 847
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	0
Variation nette des actifs et passifs courants		-2 318	-5 259
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		-1 988	-7 578
Décassements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	0
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	0	10 000
Augmentation, diminution des immobilisations financières		0	0
Var. autres passifs non courants	7.15	0	0
Décassements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux investissements		0	10 000
Emprunts obtenus	7.16	2 600	0
Remboursements d'emprunts		-695	-2 372
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.18	60	-25
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		1 965	-2 397
Variation nette de trésorerie		-23	26
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		175	150
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.18	152	175

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2022

Note 1. Informations générales

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

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

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

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes annuels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EFI. Les comptes consolidés au 31 décembre 2022 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2022.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2022, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.



Note 2. Faits caractéristiques

2.1. SOCIETE CONSOLIDANTE – FAITS CARACTERISTIQUES

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

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

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

Néant

Note 3. Événements Importants survenus depuis le 31 décembre 2022

Néant.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2022 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2021 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2022 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1er janvier 2022 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements IAS 16 « Immobilisations corporelles – Produits générés avant l'utilisation prévue », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; les amendements précisent que le produit de la vente, ainsi que les coûts correspondants, avant l'utilisation prévue de l'immobilisation corporelle doivent être comptabilisés en résultat net, plutôt qu'en moins du coût de l'immobilisation ;
- Amendements IAS 37 « Coûts à prendre en compte pour déterminer si un contrat est déficitaire », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. 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 IFRS 3 « Mise à jour de la référence au Cadre conceptuel », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021 ; ils apportent des précisions pour éviter les conséquences imprévues en cas de regroupement d'entreprises ;
- Améliorations annuelles (cycle 2018-2020) « Processus annuel d'amélioration des normes cycle



2018-2020 », adoptés par l'Union européenne le 28 juin 2021. Elles apportent des clarifications à quatre normes : IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16.

Nouvelles normes adoptées par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, mais non anticipée par le groupe :

- 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 ;
- Amendements IAS 8 « Définition des estimations comptables », adoptés le 2 mars 2022 ; 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 1 « Présentation des états financiers – Practice Statement 2 - Disclosure of Accounting Policies », adoptés le 2 mars 2022 ; 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.

Nouvelles normes en attente d'adoption par l'Union européenne dont l'application est possible à partir du 1er janvier 2022, 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 – report de la date d'entrée en vigueur de ces amendements », publiés le 11 septembre 2014 et le 17 décembre 2015 ;
- Amendements à IFRS 17 « Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9 – Informations comparatives », publiés le 9 décembre 2021 ; Une entité qui choisit d'appliquer l'amendement l'applique lorsqu'elle applique IFRS 17 pour la première fois ;
- 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.

Normes IFRS et amendements publiés par l'IASB non autorisés aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2022, sans impact sur les comptes :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants », publiés le 23 janvier 2020 et le 15 juillet 2020 ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2024 selon l'IASB ;
- Amendements IFRS 16 « obligation locative découlant d'une cession-bail », publiée le 22 septembre 2022 et non adoptée par l'UE ; la date d'entrée en vigueur est le 1er janvier 2024 selon l'IASB.

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 2022. 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 2022, la juste valeur est déterminée sur la base d'expertises indépendantes dont la méthode est décrite ci-dessous. Les expertises fournissent des évaluations hors frais et droits.

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

Variation de juste valeur =

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

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

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

- Méthodologie d'expertise :

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



de l'acquisition des biens.

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

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

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

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

EFI choisit son expert dans le respect de ces principes :

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

- la méthode de comparaison directe :

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

- la méthode du rendement :

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

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



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

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

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

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

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

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



5.8 STOCKS D'IMMEUBLES

Programmes immobiliers

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

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

Dépréciation d'actifs

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

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

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

5.9. PASSIFS FINANCIERS

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

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

5.10. ACTIFS FINANCIERS

Les actifs financiers sont classés en 3 catégories :

Prêts et créances

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

Actifs financiers

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

Titres disponibles à la vente

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

5.10 CRÉANCES

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

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

5.11. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

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

5.12. PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS

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

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

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

5.13. IMPÔTS

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

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

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

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

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

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

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

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

5.14 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

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

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

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

Les contrats de baux signés entre EFI et ses locataires sont des contrats de location simple au sens



de la norme IAS 17. Plus généralement, les baux incluent des clauses classiques de renouvellement à l'issue de la période de location et d'indexation des loyers ainsi que les clauses généralement stipulées dans ce type de contrat.

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

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Sociétés	RCS	Méthode de consolidation	31/12/2022		31/12/2021	
			% 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 périmètre de consolidation comprend 8 sociétés au 31 décembre 2022.

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 2022.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2021	22 074
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	
Solde au 31 Décembre 2022	22 074

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

7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entreprôts	Usage mixte	Total
Solde au 31 Décembre 2021	0	0	0	22 075	22 074
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement					0
Solde au 31 décembre 2022	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
Solde au 31 décembre 2021	2 859
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	0
Dotations	-180
Divers	0
Solde au 31 décembre 2022	2 679

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
stocks immobiliers	2 627		2 627	3 805
Total des stocks	2 627	0	2 627	3 805

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

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

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022 s'analyse comme suit :

	EFI / SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2021	1 481	0	89	0	2 597	4 167
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks	-1 481				-59	-1 540
Stocks au 31/12/2022	0	0	89	0	2 538	2 627

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
Clients et comptes rattachés	2 878	-612	2 266	4 655
Autres créances	24 375	0	24 375	23 781
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	976		976	1 649
Autres créances	23 383		23 383	22 132
Charges constatées d'avance	16		16	0
Total des créances d'exploitation	27 252	-612	26 640	28 436

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

en milliers d'euros	Actifs détenus à des fins de transaction	Actifs détenus jusqu'à l'échéance	Prêts et créances	Actifs disponibles à la vente	Total bilan
31/12/2022					
Actifs financiers non courants		0			0
Stocks				2 627	2 627
Clients et comptes rattachés				2 266	2 266
Autres actifs courants			24 375		24 375
Trésorerie et équivalents	178				178
Total des actifs financiers	178	0	24 375	4 893	29 446

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2022, le capital social est de 1 680 264,48 euros, divisé en 67.667.348 actions de 0,0248 euros chacune.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice 2022.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2022, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2022.

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 du premier semestre 2022.

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

en nbre d'actions	31/12/2022	31/12/2021
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	0	0
Nbre d'actions à la clôture	14 000	14 000

7.6.5. Intérêts minoritaires

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

7.7. PASSIFS FINANCIERS

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

en milliers €	Solde 31/12/2022	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante
Emprunts bancaires & obligataires	9 869	9 253	9 144	109	616
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	30	0	0	0	30
Comptes courants	3 061	3 061	3 061	0	0
Dépôts de garantie	170	170	170	0	0
Autres dettes financières	61	0	0	0	61
Total des dettes financières	13 191	12 484	12 375	109	707

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 31/12/2022	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires & obligataires	9 869	9 869	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	30	0	30	0
Comptes courants	3 061	3 061	0	0
Dépôts de garantie	170	0	0	170
Autres dettes financières	61	61	0	0
Total des dettes financières	13 191	12 991	30	170

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

7.8. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 31/12/2022	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2021
Dettes sociales & fiscales	5 210	0	0	0	5 210	5 543
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0	7
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0	0
Autres dettes	1 906	0	0	0	1 906	2 691
Produits constatés d'avance	10	0	0	0	10	0
Total des autres passifs	7 126	0	0	0	7 126	8 242

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

ANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2022	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	9 869			9 869
Fournisseurs	CA	848			848
Autres dettes	CA	7 126			7 126
Total des passifs au 31/12/2022	0	17 843	0	0	17 843

CA : coût amorti

JVR : juste valeur en résultat

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	2 729	2 136
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	892	0
Total des produits des activités ordinaires	3 621	2 136

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Charges externes	1 556	1 938
Impôts et taxes	373	567
Total des autres charges	1 930	2 505

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	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	212	223
Intérêts des comptes courants d'associés	-377	-82
Autres charges	-12	0
Intérêts et charges assimilées (A)	-178	140
Rémunération de la trésorerie et équivalents	0	0
Produits des instruments de couverture	0	0
Produits de trésorerie et équivalents (B)	0	0
Montant net des charges financières (A - B)	-178	140

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Impôts exigibles	0	702
Impôts différés	76	-832
Impôts	76	-130

- 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

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	134	-46
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	-14 000	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 653 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0,00	0,00
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,00	0,00

7.14 ENCAISSEMENTS / DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	10 000
Autres immobilisations	0	0
Remboursement avances	0	0
Décaissements sur investissements	0	10 000

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

La société EFI a émis un emprunt obligataire d'un montant total de 2600K€.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2022.

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

Détail de la trésorerie	31/12/2022	31/12/2021
Banques actif	178	202
Banques passif	26	26
Total	152	175

7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	22 269	0	2 484	24 753
Autres actifs financiers	-6	2	0	-4
Impôts différés				0
Total actifs non courants	22 263	2	2 484	24 749
Actifs courants				0
Stocks	0	2 627	0	2 627
Clients et comptes rattachés	1 423	788	55	2 266
Autres actifs courants	701	161	23 513	24 375
Trésorerie et équivalents	176	0	2	178
Total actifs courants	2 300	3 576	23 570	29 446
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	24 562	3 578	26 054	54 194
PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0	0	1 680	1 680
Primes d'émission	0	0	3 957	3 957
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	21 127	765	2 321	24 212
Résultat part du Groupe	916	-257	-526	134
Capitaux propres – part du Groupe	22 043	508	6 429	28 980
Intérêts minoritaires	11	398	0	408
Total capitaux propres	22 054	906	6 429	29 389
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	9 424	0	3 061	12 484
Impôts différés	3 615	0	0	3 615
Autres passifs non courants	0	0	0	0
Total passifs non courants	13 039	0	3 061	16 100
Passifs courants				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	646	0	61	707
Fournisseurs et comptes rattachés	179	294	375	848
Autres passifs courants	3 886	686	2 553	7 126
Total courants	4 736	980	2 990	8 706
TOTAL GENERAL	39 829	1 886	12 479	54 194



COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Produits des activités ordinaires (chiffres d'affaires)	2 198	315	1 109	3 621
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-59	-1 481	-1 540
Frais de personnel	0	0	-1	-1
Dotations aux amortissements d'exploitation	-5	-481	-175	-661
Dotations aux provisions d'exploitation	150	0	362	513
Autres charges	-860	-67	-1 003	-1 930
Juste valeur des actifs	0	0	0	0
Résultat opérationnel	1 482	-292	-1 189	2
Charges Financières	-200	0	377	178
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	0	0
Résultat avant impôt	1 282	-291	-811	179
Impôts	-362	0	285	-76
Résultat net de la période	921	-291	-526	103

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 2022, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 060 569 euros.

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

- Au 31 décembre 2022, EFI a une créance d'un montant de 20 458 168 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€	1 091
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%)	6 308
EFI	ABSOLUTE	+ Emprunt obligataire représenté par des obligations d'une valeur nominale de 100k€ chacune à échéance du 20 juillet 2024. + Cautionnement du Groupe EURASIA, Fiducie et affectation hypothécaire en premier rang des immeubles.	2 600
Total			9 999

8.4 Facteurs de risques pour la société et le groupe EFI

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

a) Risque de taux

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

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

b) Risque de change

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

c) Risque d'absence de liquidité des actifs

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

d) Risque actions

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

e) Risque sur la valeur des immeubles de placement

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

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

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

	Taux de rendement des surfaces louées	Loyer en € / m ²
Max	8,53%	255,00
Min	6,41%	50,00
Moy. Pondérée	7,60%	139,76



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

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

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

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

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



TITRE 6 : RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2022

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 2022 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 2022.

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

L'exercice clos le 31 décembre 2022 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **1 383 894 €**, contre 125 325 € pour l'exercice précédent.

✓ Les produits d'exploitation se décomposent comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2022	Exercice clos 31/12/2021	Exercice clos 31/12/2020
Ventes de marchandises	892 040 €		
Production vendue de services	491 954 €	125 325 €	125 000 €
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	362 370 €	283 800 €	
Gestion sociétés groupe			
Location entrepôts			
Location exonérée			
Travaux			
Total	1 7456 364 €	409 125 €	125 000 €

La ventilation du chiffre d'affaires est la suivante :

Rubriques	01/01/2022 31/12/2022	01/01/2021 31/12/2021	Variation	
	12	12	Montant	%
Ventes de marchandises	892 040,00		892 040,00	
707 Cession le havre	892 040,00		892 040,00	
Production vendue de services	491 953,86	125 325,30	366 628,56	292,54
706 <u>refacturation</u> frais administration		241 000,00	(241 000,00)	-100,00
708 <u>Fae</u> Refacturation charges administrative	275 000,00	(125 000,00)	400 000,00	320,00
7083 Locations diverses	2 468,15	9 325,30	(6 857,15)	-73,53
7088 Refacturation Eurasia frais <u>emission</u> <u>Emprunt Absolute</u>	214 485,71		214 485,71	
Chiffres d'affaires nets	1383 993,86	125 325,30	1258 668,56	1 004,32

φ Les **disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2022 à **474 253** dont 472 006 € relatif à des intérêts courus à recevoir, contre **160 361 €** dont 160 253 € relatifs à des intérêts courus à recevoir au 31 décembre 2021

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

Nature		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Autres achats et charges externes		572 609 €	395 242 €	117 474 €
Impôts et taxes		99 615 €	92 584 €	35 580 €
Salaires et traitements			262 €	
Charges sociales		1 240 €		
Dotation aux amortissements sur immobilisations		175 000 €	91 000 €	91 000 €
Dotation aux provisions sur actif circulant			362 370 €	
Dotation aux provisions sur immobilisations				
Autres charges			283 800 €	

Le total des charges d'exploitation de l'exercice 2022 est de **2 345 065 €** contre **1 225 258 €** au 31 décembre 2021.

√ Le **résultat d'exploitation** au 31 décembre 2022 s'est établi à **(598 701 €)**, contre **(816 133 €)**, au 31 décembre 2021.

√ Résultat financier

Nature	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers	576 650 €	160 253 €	8 648 882 €
Charges financières	453 769 €	161 305 €	586 947 €

D'où un **résultat financier** de **113 881 €** au 31/12/2022, contre **(1052 €)** au 31 décembre 2021.

Le **résultat courant avant impôts** est porté à **(484 820) €** au 31/12/2022, contre **(817 185 €)** au 31 décembre 2021.

√ Résultat exceptionnel :

Nature	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels	216 689 €	302 023 €	10 000 €
Charges exceptionnelles	531 566 €	755 871 €	21 514 €

√ D'où un **résultat exceptionnel** au 31 décembre 2022 de **(314 877 €)**, contre **(453 848 €)** au 31 décembre 2021.

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **(285 354 €)** au 31 décembre 2022, contre **1 830 €** au 31 décembre 2021.

√ Le **résultat net comptable** se traduit par un **résultat de (514 343 €)** au 31/12/2022, contre une perte de **1 272 863** au 31/12/2021.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé à **330 000 €** au 31 décembre 2022, contre **0 €** au 31 décembre 2021.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé à **23 088 455 €** au 31 décembre 2022, contre **21 923 527 €** au 31 décembre 2021.

√ Passif

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé au 31 décembre 2022 à **358.125 €**, contre **146 997 €** au 31 décembre 2021.

Le montant des **dettes obligataires** s'est élevé au 31 décembre 2022 à **2 470 000 €** contre 0 sur l'exercice 2021.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé au 31 décembre 2022 à **17 643 026 €**, contre **19 205 083 €** au 31 décembre 2021.

Le montant des dettes fournisseurs s'élève à **375 332 €** au 31 décembre 2022 contre la somme de **361 220 €** au 31 décembre 2021.

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées au 31 décembre 2022 à la somme de **2 460 661 €**, contre **2 985 276 €** au 31 décembre 2021.

Les **autres dettes** s'élèvent au 31 décembre 2022 à la somme de **95.844 €**, contre Néant au 31 décembre 2021.

2. Délai de paiement des fournisseurs et client

- Délai paiement fournisseurs

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
(A) Tranches de retard de paiement										
Nbr de factures										
Montant TTC		375 332			375 332					
% du total des Achats		100								
% du Chiffre d'Affaires	100									
(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses										
Nbr de factures										
Montant TTC										
© Délais de paiement de référence utilisés										

- Délai paiement clients

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu										
	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu	1-30 jours	31-60 jours	61-90 jours	> 90 jours	Total échu
(A) Tranches de retard de paiement										
Nbr de factures										
Montant TTC				330 000	330 000					
% du total des Achats				100						
% du Chiffre d'Affaires	100									
(B) Factures exclues de (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou douteuses										
Nbr de factures										
Montant TTC										
© Délais de paiement de référence utilisés										

3. L'affectation du résultat

Après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se soldent par **une perte de 514 343 €**, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau".

Solde du poste « Report à nouveau » : 2 567 457 €

4. Pénalités et droits.

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

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

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

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

5. Le paiement des dividendes

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

6. Les distributions antérieures

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

7. Les charges non déductibles fiscalement

Il convient de noter des charges non déductibles d'un montant de **519 966 €** au titre de l'exercice 2022

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

Eu égard à l'article L232-1 du code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

9. Prise de participation et de contrôle

Se référer au paragraphe : TITRE II, paragraphe 1

10. L'actionnariat de la société

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2022 :

	Adresse	Nombre de titres*	% contrôle*	% d'intérêt*
EURASIA GROUPE	7 place de la Madeleine 75008 PARIS FR	47367163	70.10 %	35.73 %
MORGAN LI INVESTMENT GROUP LTD (Soc)	721 NATHAN ROAD ROOM 701 7/F BELGIAN BANK BLDG KOWLOON, HONG KONG CN	20188756	29.88 %	15.23 %
		67 667 348	100 %	100 % PARTNERS en qualité de

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

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

11. Place de cotation – Evolution du cours de bourse



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

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

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

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

Il n'a été conclu aucun engagement de conservation des titres de la société dans le cadre des dispositions fiscales de faveur instituées par la loi dite « Loi Dutreil » du 1^{er} 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.

13. Les actions auto-contrôle

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

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

La Société n'a pas racheté ses propres actions au cours de l'exercice 2022

15. Délégations financières

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2022

16. Règles et méthodes comptables

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

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

17. Les risques opérationnels juridiques et financiers

a. Risques liés au non-renouvellement des baux

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

b. Risques liés au non-paiement des loyers

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

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

c. Risques 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 touchée 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 ²
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'LB souscrit par la SCI BONY au cours de l'exercice comporte un engagement du respect de deux ratios :

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

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

18. Valeur et principe d'action

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

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

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

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

19. Dispositif du contrôle interne

Les dispositifs du contrôle interne sont développés au sein du rapport du contrôle interne 2021.

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

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

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

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

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

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

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

21. Procédure de gestion des risques

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

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

22. Prêt inter-entreprise

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

23. Sanctions pour pratiques anticoncurrentielles.

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

24. Liste des mandats sociaux.

Date de référence: 16/05/2023

Hsueh ShengWANG

5 rue Jean Monnet
95880 ENGHEN LES BAINS

Nationalité: française

Né le: 09/02/1965 à ZHEJIANG

Etat civil:

Mandats

Société	SIRET	Fonction	Date de première prise de fonction	Date d'échéance
BADICO		Gérant	22/12/2020	
BONY		Gérant	24/01/2012	
BONY A		Gérant	01/02/2017	
BONY SAS		Président	30/07/2019	
CENTRE EURASIA		Gérant	20/10/2011	

COSMOD PARIS		Président	17/03/2021	
EURASIA ASSET MANAGEMENT		Président	01/12/2016	
EURASIA GESTION PATRIMOINE	7512370250003	Gérant	07/02/2014	
EURASIA GROUPE		Directeur général	01/01/2000	31/12/2026
EURASIA GUYANCOURT FIANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA INVESTISSEMENT 1		Président	31/01/2023	
EURASIA LISSES FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA LOCATION	8833824180001	Président	07/05/2020	
EURASIA MEDIA GROUPE		Président	23/04/2020	
EURASIA MEYLAN FINANCE		Gérant	31/01/2022	

Société	SIRET	Fonction	Date de première prise de fonction	Date d'échéance
EURASIA PATRIMOINE		Président	15/07/2014	
EURASIA PROPERTY MANAGEMENT		Gérant	31/01/2022	
EURASIA PROPERTY MANAGEMENT		Gérant	28/01/2022	
EURASIA SAINT ETIENNE FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA STAINS		Président	08/11/2022	
EURASIA TOURS FINANCE		Gérant	31/01/2022	
EURASIA TV		Président	05/04/2013	
EURORASIER		Président	07/11/2022	
FAMILI LI		Gérant	13/07/2007	
FELIX		Président	02/12/2020	
FONDS D INVESTISSEMENT BG		Gérant	28/07/2009	
H.D		Gérant	23/01/2013	
HERALD BLANC MESNIL		Gérant	28/03/2017	
HOTEL EURASIA ORLY RUNGIS		Président	26/07/2016	
ICP FRANCE		Gérant	05/05/2014	
LES RIVES DE PUBLIER		Président	11/01/2023	
LES RIVES DE THONON		Président	11/01/2023	
MG FERRY		Gérant	15/03/2022	
RIWA		Gérant	27/07/2005	
SCCV LE MESNIL		Gérant	27/05/2021	

SCCV VILLA VITELLE		Gérant	11/03/2021	
SCCVRESIDENCE EIFFEL		Gérant	02/04/2021	
SCI DES HEVEAS		Gérant	08/04/2021	
SCI ZAK		Gérant	24/12/2020	
SIPE		Président	07/03/2022	
SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL		Président du Conseil d'administration	13/09/2018	31/08/2027
TOUR DE LA VILLETTE		Gérant	31/01/2022	
TOUR DU FORUM		Président	20/11/2019	
TRANSPLEX		Gérant	03/02/2009	
VELETCH		Président	07/07/2016	
VILLAGE EIFFEL	9043046070001	Gérant	12/10/2021	
VILLETTE 1		Président	31/01/2023	

25. Perspectives.

Le groupe poursuit son activité de foncière.

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

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

26. Social

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

27. Actionnariat salarié

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

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

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

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.

29. Conventions réglementées

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

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

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

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

Au 31/12/2022, EFI a constaté dans ses comptes au titre de cette convention un produit de 405 393 Euros.

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 31/12/2022:

SCCV HD	Créditeur	79 738,82 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Créditeur	10 131 608,55 Euros
SARL BONY A	Créditeur	413 340,21 Euros
SNC BONY	Créditeur	196 068,29 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Débiteur	1 506 066,62 Euros

Au 31/12/2022, EFI a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

SCCV HD	Charge	1 649 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE		207 095 Euros
SARL BONY A	Charge	86 511 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Produit	33 580 Euros
SNC BONY	Charges	1 659 Euros

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

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

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

Au 31/12/2022, les apports en compte courant créditeur s'élevaient à 3 060 586,60 Euros.

30. Impact social et environnemental

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

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

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

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

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

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

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

I. Patrimoine au 31 Décembre 2022

Au 31 Décembre 2022, la Société EFI détenait les actifs suivants :

- **50 % du capital de la SCCV HD** qui est propriétaire de :
 - De parkings à Bagnolet (93) quartier de la Noue.
- **99% du capital de la SNC BONY** qui détient :
 - Un ensemble immobilier commercial avenue Victor Hugo à Aubervilliers d'une surface de 8.040 m² ;
- **97,75% de la SARL BONY A**, laquelle détient :
 - Un terrain d'une surface 15.100 m² sur lequel est édifié un immeuble à usage professionnel, industriel et commercial ainsi qu'une maison à usage d'habitation comportant 4 logements, situés **19, rue Louis Armand 77330 Ozoir-la-Ferrière**, moyennant un prix d'acquisition de 3.350.000€. La totalité de l'ensemble immobilier est actuellement louée ;
- **100% du capital de la SNC « Les Jardins du Bailly »** qui est propriétaire :
 - D'un terrain à bâtir situé à Saint Denis (93000) sur lequel elle édifié un immeuble en VEFA de 22 logements, avec une queue de programme de 4 appartements achevés.
- Un terrain libre de toute construction, les bâtiments ayant été démolis au cours de l'exercice 2022.
- **100% du capital de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE**, laquelle est :
 - Propriétaire de 33,33% des parts sociales de la **SARL AREA IMMO**

II. Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **3 621 k€** au 31 décembre 2022 contre **2 136 k€** au 31 décembre 2021.

Ce chiffre d'affaires est ventilé comme suit :

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Revenus locatifs	2 729 k€	2 136 k€	1 706 k€
Vente programme VEFA	892 k€	0 k€	6 879 k€
Total des produits des activités ordinaires	3 621 k€	2 136 k€	8 585 k€

1. Activité de promotion et vente immobilière

Les stocks immobiliers s'élèvent au 31 décembre 2022 à **2 627 K€**, contre **3 805 K€** au 31 décembre 2021.

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2022	Provisions 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2021
Stocks immobiliers	2 627		2 627	3 805
Total des stocks	2 627	0	2 627	3 805

A noter sur l'exercice, une cession de stock à hauteur de la somme de 892 K€.

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

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

Les variations des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022 s'analysent comme suit :

	EFI /SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2021	1 481	0	89	0	2 597	4167
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks	- 1481				- 59	- 1540
Stocks au 31/12/2022	0	0	89	0	2 538	2 627

2. Principales données chiffrées – en K€

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Total bilan	54 194	57 370	55 161
Total des capitaux propres (part du groupe)	28 980	28 847	28 907
Total passif non courant	16 100	14 076	17 008
Produit des activités ordinaires	3 621	2 136	8 585
Résultat opérationnel	2	14	3 548
Résultat avant impôt	179	-247	3 485
Résultat net part de la Société mère	134	-46	2 982
Résultat par action (67.667.348 actions)	0.00	0.00	0.04

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€**, ce résultat est identique à celui **au 31 décembre 2021**.

(en milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Usage mixte	Total
Solde au 31 décembre 2021	0	0	0	22 075	22 074
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement					0
Solde au 31 décembre 2022	0	0	0	22 075	22 074

III. Faits marquants intervenus au cours de l'exercice 2022

Au cours de l'exercice 2022, la Société EFI a levé un emprunt obligataire de 2.600.000 € à maturité du 20 juillet 2024 Portant intérêt de 8,50 %, laquelle charge est intégralement refacturé à EURASIA GROUPE, cette dernière ayant bénéficié intégralement des fonds.

Aussi, le 28 juin 2022, la Société BONY a signé l'avenant à son financement initial du 29 décembre 2016 avec la Banque de SAAR'LB prorogeant le financement au 29 juin 2025, à hauteur de la somme de 6 481 250 € portant intérêt de 7 %

IV. Faits marquants post clôture.

Aucun événement marquant n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

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

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

VI. Activité en matière de recherche et de développement.

Néant

VII. Endettement et trésorerie du groupe

1. Endettement

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

Ventilation des dettes financières entre passifs courants et non courants

En milliers d'€	Solde 31/12/20 22	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + 5 ans	Partie courante
Emprunts bancaires et obligataires	9 869	9 253	9 144	109	616
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	30	0	0	0	30
Comptes courants	3061	3061	3061	0	0
Dépôt de garantie	170	170	170	0	0
Autres dettes financières	61	0	0	0	61
Total des dettes financières	13 191	12 484	12 375	109	707

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

Autres passifs

En milliers d'€	Solde 31/12/2022	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante
Dettes sociales & fiscales	5 210	0	0	0	5 210
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0
Autres dettes	1 906	0	0	0	1 906
Produits constatés d'avance	10	0	0	0	10
Total des autres passifs	7 126	0	0	0	7 126

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

Analyse des passifs financiers et non financiers

En milliers d'€	Catégorie	Coût amorti	Juste valeur en K propres	Juste valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	9 869			9 869
Fournisseurs	CA	848			848
Autres dettes	CA	7 126			7 126
Total des autres passifs		17 843	0	0	17 843

2. Trésorerie

La trésorerie du Groupe au 31 Décembre 2022, s'analyse ainsi

Détail de la trésorerie en milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Banque actif	178	202	250
Banque passif	26	26	100
Total	152	175	150

CHAPITRE III : ARRETE DES COMPES

Les administrateurs de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS se sont réunis le 15 mai 2023 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 15 mai 2023

Le Président

TITRE 7 : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Auditeurs Associés Franciliens
45, Bd Georges Clémenceau
92400 Courbevoie
SARL au capital de 240 000 Euros
RCS Nanterre B 422774349
Société inscrite à la Compagnie Régionale de Versailles et du Centre

NS Associés
53, Avenue Victor Hugo
75116 PARIS
SASU au capital de 50 000 euros
RCS Paris n°484 262 597
Société Inscrite à la Compagnie Régionale de PARIS

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 2022

S.A. EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS
Société Anonyme au capital de 1 681 264 €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 2022

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 31/12/2022, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 20 458 169 Euros.

Au 31/12/2022, votre société a constaté dans ses comptes au titre de cette convention un produit financier de 405 393 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. Au 31/12/2022, le montant des intérêts sont calculés avec un taux de 2%.

Filiales ayant signé la convention et montant des créances et dettes rattachées à des titres de participations au 31/12/2022:

SCCV HD	Créditeur	79 738,82 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE	Créditeur	10 131 608,55 Euros
SARL BONY A	Créditeur	4 131 340,21 Euros
SNC BONY	Créditeur	196 068,29 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Débiteur	1 506 066,62 Euros

Au 31/12/2022, EFI a constaté dans ses comptes au titre de cette convention :

SCCV HD	Charge	1 649 Euros
SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE		207 095 Euros
SARL BONY A	Charge	86 511 Euros
SNC JARDIN DU BAILLY	Produit	33 580 Euros
SNC BONY	Charges	1 659 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 1er août 2018, les avances et prêts sont rémunérés au taux de 1.5% par an, actualisé au taux de 2% maximum selon avenant.

Au 31/12/2022, les apports en compte courant créditeur s'élevaient à 3 060 586,60 Euros.

A Courbevoie et à Paris, le 31 mai 2023

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 2022.

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 15 mai 2023 au cours de laquelle il a été approuvé.

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

I- COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

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

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont les suivantes :

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

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

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

➤ Missions du Conseil administration

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

➤ Convocation des administrateurs

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

➤ Information des administrateurs

Préalablement aux réunions du Conseil, les administrateurs reçoivent les documents nécessaires en fonction de l'ordre du jour. Hors séances du Conseil, les membres reçoivent régulièrement toutes les informations importantes concernant la Société que le Président Directeur Général juge utile de leur communiquer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Confidentialité des informations

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

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

➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

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

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

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

➤ Compte rendus des séances

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

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

➤ La Direction Générale

La Direction Générale est exercée par le Directeur Général.

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

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

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

➤ Limitation des pouvoirs du Président Directeur Général

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

III. ARRETE DES COMPTES

Le Conseil d'administration a examiné et arrêté les comptes sociaux et les comptes consolidés au 31 décembre 2022. Il a également arrêté les rapport et résolutions qui seront soumis à l'Assemblée générale ordinaire du 30 juin 2023, à savoir :

- Présentation par le Conseil d'Administration du rapport de gestion sur la Société et son groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Présentation par le Conseil du rapport sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- Lecture du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, sur le rapport sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et sur les conventions règlementées visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des Conventions visées à articles L. 225-38 du Code de Commerce et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes ;
- Affectation du résultat ;
- Quitus aux administrateurs ;
- Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce ;
- Approbation des informations relatives à la rémunération des administrateurs en application de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce ;
- Approbation des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2022 à M. WANG Hsueh Sheng, Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de Commerce ;

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 15 mai 2023, les Commissaires aux Comptes ont été invités à participer à cette réunion.

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

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

TITRE 9 : RAPPORT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

TITRE 10 : ORDRE DU JOUR ET PROJET DE RESOLUTION

- Présentation par le Conseil d'Administration du rapport de gestion sur la Société et son groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Présentation par le Conseil du rapport sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques ;
- Lecture du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, sur le rapport sur le gouvernement d'entreprise, les procédures de contrôle interne et de gestion des risques et sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-38 du Code de Commerce ;
- Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbation des Conventions visées à articles L. 225-38 du Code de Commerce et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes ;
- Affectation du résultat ;
- Quitus aux administrateurs ;
- Approbation de la politique de rémunération du Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce ;
- Approbation des informations relatives à la rémunération des administrateurs en application de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce ;
- Approbation des éléments composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, versés au cours ou attribués au titre de l'exercice 2022 à M. WANG Hsueh Sheng, Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce ;
- Autorisation à donner au Conseil d'Administration à l'effet de faire racheter par la Société ses propres actions dans le cadre du dispositif de l'article L.22-10-62 du Code de Commerce ;

POUVOIRS

Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

PROJETS DE RESOLUTIONS A SOUMETTRE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, l'Assemblée Générale approuve les termes du rapport présenté par les Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce.

Quatrième résolution : *(Affectation du résultat)*

Sur proposition du Conseil d'Administration, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté que les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se soldent par un(e) _____ de _____ euros, décide de l'affecter en totalité au compte « Report à Nouveau.

L'Assemblée Générale reconnaît en outre qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

Cinquième résolution : *(Quitus aux administrateurs)*

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

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

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

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

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce,

approuve la politique de rémunération des administrateurs telle que présentée dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise établi en application de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

déclarations auprès de l'Autorité des marchés financiers et de toute autre autorité compétente et toutes autres formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

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

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

