

EURASIA GROUPE

Société Anonyme au capital de 605 712,125 euros

Siège social : 28-34, rue Thomas Edison

92230 GENNEVILLIERS

391 683 240 RCS NANTERRE

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2013

Table des matières

A. Rapport d'activité semestriel	3
I. Présentation de la société.....	4
II. Analyse de l'activité	4
III. Faits marquants intervenus au cours de la période de janvier à juin 2013.....	5
IV. Endettement et trésorerie du groupe.....	6
V. Evénements importants survenus depuis le 30 juin 2013	7
VI. Perspectives.....	7
VII. Arrêté des comptes	7
B. Les comptes consolidés	8
I. Etat de la situation financière consolidée	11
II. Résultats consolidés	13
III. Autres éléments du résultat global	14
IV. Tableau de variation des capitaux propres	15
V. Tableau des flux de trésorerie.....	16
VI. Notes	17

A. RAPPORT D'ACTIVITE SEMESTRIEL

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE

La société EURASIA GROUPE 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 ALTERNEXT de NYSE EURONEXT PARIS.

EURASIA GROUPE est une société immobilière dont l'activité consiste principalement dans la gestion d'un parc immobilier détenu en propre ou par des tiers. Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Le Groupe EURASIA GROUPE contrôle notamment la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, société dont les titres sont cotés sur le compartiment EURONEXT C de NYSE EURONEXT PARIS.

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration.

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

2. ANALYSE DE L'ACTIVITE

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à 12.796 K€ au 30 juin 2013 contre 9.613 K€ au 30 juin 2012.

Principales données chiffrées:

En milliers d'euros	30 juin 2013	31 décembre 2012	30 juin 2012
Total bilan	160.258	146.241	136.997
Total des capitaux propres	66.132	63.114	316
Total passif non courant	71.940	61.995	60.471
Total passif courant	22.185	22.133	23.020
Produit d'exploitation	14.366	30.022	14.450
Résultat d'exploitation	5.055	11.050	6.475
Résultat net des sociétés intégrées	2.966	9.105	3.933
Résultat net part du groupe	2.530	8.729	3.820
Résultat par action	0,355	1.225	0,536

3. FAITS MARQUANTS INTERVENUS AU COURS DE LA PERIODE DU 31 DECEMBRE 2012 AU 30 JUIN 2013.

3.1 Le site du Havre

Le groupe, via la société SNC CENTRE EURASIA a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, trois lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455 K€ (HT), 1.041 K€ (HT) et 1.115 K€ (HT).

3.2 La Société Civile de Construction Vente H.D.

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

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

3.3 La SNC « le Jardin du Bailly »

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

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

3.4 Le site d'Ozoir-la-Ferrière

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

3.5 L'opération TOURMALINE

Le groupe via la SNC BONY a acquis le 14 juin dernier des entrepôts situés quai Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts doivent faire l'objet d'une réhabilitation en avant d'être revendus.

4. ENDETEMENT ET TRESORERIE DU GROUPE

4.1 Endettement

L'évolution d'endettement du groupe au cours du 1^{er} semestre 2013 a été le suivant :

- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre ;

- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2,5K€ au taux fixe de 4,02 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIR-LA-FERRIERE.
- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3% l'an dans le cadre de l'opération d'Ozoir-la-Ferrière ;
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (Euribor 3 mois + 400 bp) remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés quai Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline). ;
- Une dette de réservataires pour un montant de 1,8 M€ (en passifs courants).

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

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

En KEuros	30/06/2013	Passif courant - 1 an	Échéances 1 à 5 ans (a)	Échéances à + 5 ans (b)	Passif non courant (a+b)
Emprunts bancaires	15 196	878	6 849	7 469	14 318
Contrats location-financement	15 000	1 343	5 997	7 660	13 657
Depot et cautionnement recus	4 778	0	4 778	0	4 778
Autres emprunts et dettes assimilées	11 410	2 134	9 277	0	9 277
Concours bancaires courants	508	508			
Total emprunts et dettes financières	46 893	4 863	26 901	15 128	42 030

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

Autres passifs

en milliers €	solde 30/6/2013	Passif courant - 1 an	Échéances 1 à 5 ans (a)	Échéances à + 5 ans (b)	Passif non courant (a+b)
Dettes sociales	70	70	0	0	0
Dettes fiscales	4 759	4 759	0	0	0
Dettes sur acquisition immeubles de placement	2 384	311	1 061	1 013	2 074
Dettes sur opérations VEFA	1 391	1 391	0	0	0
Autres dettes	1 601	1 601	0	0	0
Produits constatés d'avance	4 036	4 036	0	0	0
Total des autres passifs	14 241	12 167	1 061	1 013	2 074

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

4.2 Trésorerie

La variation de la trésorerie (en milliers d'€) s'analyse ainsi :

- flux liés aux investissements : - 3.736 €
- flux liés aux opérations de financement : 5.531 €
- flux provenant de l'exploitation : - 1.067 €

La variation nette de la trésorerie au 30 juin 2013 s'établit à 728 K€ contre au 30 juin 2012, - 258 K€.

5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement important n'est survenu depuis le 30 juin 2013.

6. PERSPECTIVES

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

Ainsi le Groupe a régularisé plusieurs promesses d'acquisition de biens immobiliers sur lesquels il pourrait être réalisé la construction d'environ 200 logements.

Les acquisitions définitives devraient en principe être réalisées dans le courant du 1^{er} semestre 2014.

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

7. ARRETE DES COMPTES

Les administrateurs d'EURASIA GROUPE se sont réunis le 16 décembre 2013 pour arrêter les comptes consolidés semestriels ci-après annexés.

CONTACT

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

B. COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS AU 30 JUIN 2013

EURASIA GROUPE

**Comptes consolidés semestriels
au 30 juin 2013**

(IFRS)

AVERTISSEMENTS AUX LECTEURS

Afin de donner une meilleure image de la valeur de marché du patrimoine immobilier du groupe, les comptes consolidés du groupe EURASIA GROUPE sont présentés en appliquant le référentiel IFRS.

Comptes consolidés au 30 juin 2013

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF		30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
En milliers euros	Notes	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes
Immobilisations incorporelles	7.1	35 457	34 935	32 731
Ecart d'acquisition	7.1	990	990	895
Immobilisations corporelles	7.2	86 541	82 160	80 012
Immobilisations financières		3 229	3 310	3 273
Titres mis en équivalence		135	0	0
Impôts différés		2 167	2 450	0
Total Actif non courants		128 519	123 845	116 911
Stocks et en-cours	7.3	15 450	7 289	10 184
Clients et comptes rattachés	7.4	9 850	10 001	3 300
Autres créances	7.4	4 640	4 542	5 519
Trésorerie et équivalents		1 800	564	1 083
Total Actifs courants		31 739	22 397	20 086
Total Actif		160 258	146 241	136 997

PASSIF		30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
En milliers euros	Notes			
Capital	7.5	606	606	606
Primes liées au capital	7.5	12 578	12 578	12 578
Reserves consolidées	7.5	49 266	40 561	36 186
Réserves de conversion groupe		0	0	0
Résultat de l'exercice		2 530	8 729	3 820
Total Capitaux Propres - part du Groupe		64 980	62 474	53 190
Intérêts Hors Groupe		1 152	639	316
Total capitaux propres		66 132	63 114	316
Passifs non courants				
Dettes financières	7.6	42 030	33 706	35 437
Impôts différés		27 836	26 565	25 034
Autres passifs non courants	7.7	2 074	1 724	0
Total Passifs non courants		71 940	61 995	60 471
Passifs courants				
Autres provisions		595	515	771
Dettes financières	7.6	4 863	6 993	3 414
Fournisseurs		4 561	5 519	7 860
Autres passifs courants	7.7	12 167	8 105	10 975
Total Passifs courants		22 185	21 133	23 020
Total Passif		160 258	146 241	136 997

II - RESULTAT CONSOLIDE

En milliers Euros	Note	30/06/13	31/12/12	30/06/2012
Chiffre d'affaires	7.8	12 796	23 866	9 613
Production stockée		0	0	0
Production immobilisée		0	328	374
Transfert de charges		0	57	239
Autres produits d'exploitation		0	88	22
Variation juste valeur immeubles et droits au b:	7.9	1 570	5 683	4 202
Total Produits d'exploitation		14 366	30 022	14 450
Achats consommés		-904	-2 289	0
Autres charges d'exploitation		-6 962	-13 017	-6 464
Impôts et taxes		-963	-1 910	-1 030
Charges de personnel		-173	-377	-201
Variations nettes des amortissements et provisions		-308	-1 339	-280
Autres charges		-1	-40	0
Total Charges d'exploitation		-9 311	-18 972	-7 975
Résultat d'exploitation		5 055	11 050	6 475
Résultat financier	7.10	-633	-1 392	-636
Résultat courant des sociétés intégrées		4 422	9 659	5 839
Résultat Exceptionnel		23	-84	-20
Impôts sur les bénéfices	7.11	-1 479	-470	-1 886
Résultat net des sociétés intégrées		2 966	9 105	3 933
Dap nette amort. Écart acquisition		0	0	0
Quote-part résultat des S.M.E		0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		2 966	9 105	3 933
Part revenant aux intérêts minoritaires		436	375	113
Résultat net de l'ensemble part du groupe		2 530	8 729	3 820
Résultat par actions (en Euros)		0,355	1,225	0,536
Résultat dilué par action (en Euros)		0,355	1,225	0,536

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	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat de l'exercice		2 966	9 105	3 933
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	0
Résultat global de l'exercice		2 966	9 105	3 933

(en milliers d'euros)	Notes annexe	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat net consolidé		2 966	9 105	3 933
Actifs financiers disponibles à la vente			-	-
Couverture des flux de trésorerie			-	-
Différences de conversion			-	-
Autres			-	-
Total des autres éléments du résultat global		0	0	0
Résultat global consolidé		2 966	9 105	3 933

IV – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation à l'ouverture	606	12 578	-758	33 136	4 413	0	49 975
Résultat global consolidé					8 729	375	9 104
Affectation du résultat				4 413	-4 413		
Réduction de capital							0
Augmentation de capital						300	300
Divers (dont variation périmètre)				3 770		-36	3 734
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2012	606	12 578	-758	41 318	8 729	639	63 113
Résultat global consolidé					2 530	436	2 966
Affectation du résultat 31/12				8 729	-8 729		0
Divers (dont variation périmètre)						77	77
Opérations sur actions propres			-24				-24
Situation au 30/6/2013	606	12 578	-782	50 048	2 530	1 152	66 132

(en milliers d'euros)	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Résultat net consolidé	2 966	9 105	3 933
Elimination écart d'acquisition	0	0	0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	308	1 339	280
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1 570	-5 683	-4 202
Impôts différés	1 106	32	1 730
Capacité d'autofinancement	2 810	4 793	1 741
Var. stocks	-7 572	-6 056	-2 667
Var. clients & autres actifs cour.	661	-3 507	652
Var. dettes fournisseurs & autres passifs courants	3 034	840	2 500
Variation nette des actifs et passifs courants	-3 877	-8 723	485
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation	-1 067	-3 930	2 226
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	-3 640	-5 499	-9 119
Encaissements sur cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Augmentation, diminution des immobilisations financières	0	568	0
Var. autres passifs courants / non courants	352	0	0
Décaissements sur acquisitions de titres consolidés, nets de la trésorerie acquise	-448	-550	-550
Flux nets de trésorerie liés aux investissements	-3 736	-5 481	-9 669
Augmentation de capital		300	300
Réduction de capital		0	0
Emprunts obtenus	6 500	11 890	9 861
Remboursements d'emprunts	-3 829	-3 140	-2 976
Apports autres dettes financières	3 376	0	0
Remboursement autres dettes financières	-492	0	0
Opérations sur actions propres	-24	0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement	5 531	9 050	7 185
Variation nette de trésorerie	728	-361	-258
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	564	924	924
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	1 292	564	666

En complément, la trésorerie à la fin de chaque période se décomposait comme suit :

Détail de la trésorerie	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Banques actif (a)	1 800	564	1083
Banques passif (b)	508	0	417
Total (a - b)	1 292	564	666

Notes annexes aux Etats financiers au 30 juin 2013

Note 1. Informations générales

La société EURASIA GROUPE 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 ALTERNEXT de NYSE EURONEXT PARIS.

EURASIA GROUPE est une société immobilière dont l'activité consiste principalement dans la gestion d'un parc immobilier détenu en propre ou par des tiers. Cette activité est exercée au travers de sociétés de type sociétés commerciales, sociétés civiles immobilières ou sociétés en nom collectif.

Le Groupe EURASIA GROUPE contrôle notamment la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, société dont les titres sont cotés sur le compartiment EURONEXT C de NYSE EURONEXT PARIS.

Les informations financières à partir desquelles ont été établis les comptes correspondent aux comptes semestriels de chacune des filiales à compter de leur date d'intégration dans le groupe EURASIA ci-après dénommé le « Groupe ». Les comptes consolidés au 30 juin 2013 couvrent une période de 6 mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales arrêtés au 30 juin 2013.

Les comptes consolidés au 30 juin 2013 ont été arrêtés le 16 décembre 2013 sous la responsabilité du Conseil d'administration.

Note 2. Faits caractéristiques

2.1. PERIMETTRE AU 1^{er} SEMESTRE 2013 – OPERATIONS REALISEES

Depuis le 1er janvier 2013, sont survenus les faits marquants suivants :

1. Le site du Havre

Une sous filiale du Groupe à savoir CENTRE EURASIA a vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA), depuis le 31 décembre 2012, trois lots d'entrepôts, situés au Havre, boulevard Jules Dunant, pour des valeurs respectivement de 455 K€ (HT) et 1.041 K€ (HT) et 1.115 K€ HT

2. La Société Civile de Construction Vente H.D.

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

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

3. La SNC « les Jardins du Bailly »

La filiale EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS du Groupe a procédé à l'acquisition de 100% du capital de la SNC les jardins du Bailly, le 16 avril 2013, moyennant le prix de 410.000 €. Cette société est propriétaire de trois immeubles d'habitation situés à Saint Denis (93000).

4. Le site d'Ozoir-la-Ferrière

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

5. L'opération TOURMALINE

Le groupe via la SNC BONY (transformée de SCI en SNC suite à une Assemblée Générale Extraordinaire de juin 2013) acquis le 14 juin dernier des entrepôts situés rue Louis Blériot à la Courneuve moyennant le prix de 5.200.000 €. Ces entrepôts doivent faire l'objet d'une réhabilitation en avant d'être revendus.

2.2. FINANCEMENT DES OPERATIONS

L'endettement du groupe au cours du 1er semestre 2013 a évolué de la façon suivante :

- Remboursement intégral de l'emprunt contracté auprès du CREDIT FONCIER d'un montant de 3.000.000 € qui avait été souscrit dans le cadre du financement de l'acquisition du site du Havre ;
- Levée d'un emprunt bancaire classique auprès de la Caisse d'Epargne pour 2.500.000 € au taux fixe de 4,02 % sur 15 ans dans le cadre de l'acquisition des biens immobiliers situés à OZOIR-LA-FERRIERE.
- Mise en place d'un crédit vendeur de 500.000 € d'une durée de 72 mois au taux de 3% l'an dans le cadre de l'opération d'OZOIR LA FERRIERE ;
- Levée d'un emprunt bancaire auprès de banque ESPIRITO SANTO ET DE LA VENETIE d'un montant de 4.000.000 € à taux variable (euribor 3 mois + 400 bp) et remboursable in fine dans trois ans aux fins de financer l'acquisition des biens situés rue Louis Blériot à la COURNEUVE (Opération Tourmaline). ;
- Une dette de réservataires pour un montant de 1,8 M€ (en passifs courants).

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

Aucun événement important n'est survenu depuis le 30 juin 2013.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Le Groupe EURASIA GROUPE a établi les comptes consolidés semestriels au 30 juin 2013 en conformité avec le référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne et applicable à cette date.

Ce référentiel est disponible sur le site :

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

Les principes et méthodes comptables retenus sont identiques à ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2012, à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations suivantes d'application obligatoire pour le Groupe :

- la version révisée d'IAS 24 « Parties liées : informations à fournir » ;
- l'amendement d'IAS 32 relatif au classement des droits de souscription émis ;
- la version amendée d'IFRIC 14 « paiements anticipés des exigences de financement minimal » ;
- IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers au moyen d'instruments de capitaux propres »;
- la version amendée d'IFRS 7 sur les transferts d'actif applicable pour les exercices

ouverts à compter du 1er Juillet 2011.

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

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

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

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

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

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

5.1. BASE D'ÉVALUATION

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

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

5.2. ESTIMATIONS ET HYPOTHÈSES

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

La Direction revoit ces estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son

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

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

- Valeur de marché des immeubles de placement :

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

- Valorisation des stocks d'immeubles:

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

- Dépréciation des créances clients :

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

- Comptabilisation des actifs d'impôts différés :

La valeur comptable des actifs d'impôts différés résultant de report déficitaire est déterminée à chaque date de clôture en fonction de la probabilité de réalisation d'un bénéfice imposable disponible permettant l'utilisation de ces actifs d'impôts différés. Cette probabilité est appréciée non seulement à partir des bénéfices prévisionnels, mais aussi en fonction de l'organisation du Groupe.

5.3. PÉRIMÈTRE ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés comprennent les états financiers d'EURASIA GROUPE et de ses filiales au 30 juin. Cet ensemble forme le Groupe EURASIA GROUPE.

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

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

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

La liste des sociétés consolidées figure au paragraphe 6.1. Le nombre de sociétés consolidées s'élève à 18 au 30 juin 2013.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation ont établi des comptes au 30 juin.

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

Pour les acquisitions de titres qui ne sont pas considérées comme des acquisitions d'entreprises, le coût est réparti entre les actifs et passifs individuels identifiables sur la base des justes valeurs relatives à la date d'acquisition. L'acquisition de la SCICV HD a été traitée comme un achat d'actifs.

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

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

5.5. DÉPRÉCIATION DES ACTIFS IMMOBILISÉS (IAS 36)

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

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

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

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

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

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

5.6. IMMEUBLES DE PLACEMENT (IAS 40)

Un immeuble de placement est un bien immobilier détenu par le propriétaire ou le preneur

d'un contrat de location financement pour en retirer des loyers, ou pour valoriser son capital ou les deux.

Le Groupe EURASIA GROUPE a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte par l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et 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 30 juin, 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.

- Méthodologie d'expertise :

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

Il a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2013 par SOLVIMO EXPERTISE.

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

EURASIA GROUPE 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,

- 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 tenu compte des loyers réels jusqu'à la prochaine révision du bail.

5.7. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux mobiliers, matériels informatiques, matériels de transport et aux immeubles d'exploitation.

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

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

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

- | | |
|---|----------------|
| ● Immobilisations incorporelles | de 1 à 5 ans |
| ● Constructions | de 10 à 15 ans |
| ● Installations techniques | de 5ans |
| ● Installations générales, agencements, aménagements divers | 5ans |
| ● Mobilier et matériel de bureau | de 4 à 5 ans |

5.8. BIENS FINANCÉS PAR CONTRATS DE LOCATION (IAS 17)

Il s'agit des biens financés par un contrat de location-financement pour lesquels le groupe supporte la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété des biens.

La qualification d'un contrat s'apprécie en application de la norme IAS 17.

La valeur des biens ainsi financés figure à l'actif du bilan consolidé. Les dettes correspondantes sont inscrites en dettes financières au passif du bilan consolidé.

Les paiements effectués au titre de la location sont ventilés entre les charges financières et l'amortissement du solde de la dette.

La charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir le taux d'intérêt effectif.

L'activation de contrats de location- financement conduit à la constatation d'impôts différés le cas échéant.

Les contrats de location qui ne confèrent pas au Groupe la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété sont classés en location simple. Les paiements effectués au titre des contrats sont comptabilisés en charges opérationnelles courantes de façon linéaire sur la durée des contrats.

Les plus-values générées par les cessions réalisées dans le cadre d'opération de cessions bail sont constatées intégralement en résultat au moment de la cession lorsque le bail est qualifié de location simple et dans la mesure où l'opération a été effectuée à la juste valeur.

5.9 STOCKS

Programmes immobiliers

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

5.10. PASSIFS FINANCIERS (IAS 39)

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

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

5.11. 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.

5.12. 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.

5.13. 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.

5.14. 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 sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt.

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

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

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

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

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

Le déficit reportable non activé au 30 juin 2013 s'élève à 17,6 M€.

5.15. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

En application de l'IAS 18, 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.

Ventes en VEFA de programmes immobiliers

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

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

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

5.16. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

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

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

Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

5.17. INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

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

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

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

5.18. RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

Note 6 - Périmètre de consolidation

6.1. LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Sociétés	Forme juridique	Méthode conso retenue	30/06/2013		Méthode conso retenue	30/06/2012	
			Taux de contrôle	Taux d'intérêt		Taux de contrôle	Taux d'intérêt
EURASIA GROUPE	SA	holding	100,0%	100,0%	holding	100,0%	100,0%
RIWA	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
EURASIA	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
ZAIS	SCI	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
CORTEL	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration proportionnelle	100,0%	100,0%
TRANSPLEX	SARL	intégration globale	100,0%	100,0%	intégration globale	100,0%	100,0%
SNC Centre Eurasia	SNC	intégration globale	100,0%	70,0%	intégration globale	100,0%	70,0%
EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI	SA	intégration globale	70,0%	70,0%	non consolidée	70,0%	70,0%
BONY (SCI devenue SNC)	SNC	intégration globale	99,0%	69,3%	non consolidée	99,0%	69,3%
DUBLIN	SCI	intégration globale	50,0%	35,0%	non consolidée	NA	NA
HD	SCICV	intégration globale	50,0%	35,0%	non consolidée	NA	NA
LE JARDIN DU BAILLY	SNC	intégration globale	100,0%	70,0%	non consolidée	NA	NA
GPIL	SA	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%
Améthyste France	SA	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%
Bwb Saphir	SAS	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%
BnB Saphir	SCI	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%
SCI 135 rue des Cités	SCI	intégration proportionnelle	50,0%	50,0%	non consolidée	50,0%	50,0%
SCI Quai Lucien Lefranc	SCI	mise en équivalence	33,0%	22,9%	non consolidée	NA	NA
FEELING STAR	SARL	non consolidée	50,0%	50,0%	non consolidée	50,0%	50,0%
BIOTIF	SARL	non consolidée	50,0%	50,0%	non consolidée	50,0%	50,0%
EURASIA TV	SARL	non consolidée	50,0%	50,0%	non consolidée	NA	NA

EURASIA GROUPE est la maison mère juridique des sociétés consolidées

FEELING STAR, BIOTIF et EURASIA TV ne sont pas consolidées car les transactions de ces deux sociétés ne sont pas significatives.

6.2. VARIATION DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre de consolidation comprend 18 sociétés au 30 juin 2013.

Les variations de périmètre sont précisées en Note 2.

Note 7. Notes relatives au bilan et au compte de résultat

7.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En milliers Euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Ajust JV	Clôture
Droits au bail	34 935	0	0	0	521	35 457
Ecart d'acquisition	990	0	0	0	0	990
Total	35 925	0	0	0	521	36 447

Les droits au bail sont évalués par un expert immobilier à la fin de chaque semestre.

Les écarts d'acquisition déterminés ne sont plus amortis.

Leur valeur est suivie en application de la norme IAS 36.

Aucune dépréciation complémentaire n'a été comptabilisée au 30 juin 2013.

7.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Variation des valeurs brutes						
En milliers euros	Ouverture	Acquisition	Diminution	Var. de périmètre	Var JV	Clôture
immeubles de placement	77 798	3 653	0	0	1 049	82 499
Agencements constructions (1)	5 590	0	0	0	0	5 590
Autres immobilisations corporelles	1 369	216	229	0	0	1 356
Total valeurs brutes	84 756	3 869	229	0	1 049	89 445
Variation des amortissements						
En milliers euros	Ouverture	Dotations	Diminution	Var. de périmètre	Autres	Clôture
Amortissement	2 596	307	0	0	0	2 904
Total des amortissements	2 596	307	0	0	0	2 904
Immobilisations corporelles nettes	82 160	4 153	229	0	1 049	86 541

(1) : location simple

Le groupe est soit directement propriétaire de ses immeubles de placement soit a recours à des contrats de location-financement. Les immeubles financés dans le cadre de contrat de location financement représentent un total de 30.007 K€.

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

7.3. STOCKS

En milliers Euros	Brut 2013-6	Provisions	Net 2013-6	Net 2012-12
Matières premières et fournitures	203	0	203	203
Immeubles (opérations en marchand de biens)	15 247	0	15 247	7 086
Total	15 450	0	15 450	7 289

Le stock qui comprenait au 1^{er} janvier les coûts engagés sur le site du Havre, via la SNC CENTRE EURASIA, a été augmenté au 1^{er} semestre 2013 par trois autres projets :

- A La Courneuve, rue Louis Blériot (opération Tourmaline-acquisition 2nd trimestre 2013)
- A Saint Denis (opération Les jardins du Bailly - acquisition 2nd trimestre 2013)
- A Bagnolet (93) quartier de la Noue (SCCV HD- acquisition 1^{er} trimestre 2013)

Les mouvements intervenus au cours du 1^{er} semestre 2013 sur les stocks d'immeubles (opérations en tant que marchand de biens) s'analysent comme suit :

Stocks au 1/1/2013	7 533
+ nouveaux biens acquis	6 527
+ travaux réalisés en 2013	342
+ autres coûts (a)	669
- coût de revient lots vendus	-903
variation de périmètre	1 079
Stocks au 30/6/2013	15 247

(a) dont taxe foncière, frais de commercialisation
+ coût des emprunts

7.4. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 30/6/2013	Provisions 30/6/2013	Valeur nette au 30/6/2013	Valeur nette au 31/12/2012
Clients et comptes rattachés	9 961	-111	9 850	10 001
Avances et acomptes sur cdes	0		0	0
Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)	571		571	921
Autres créances (cessions,...)	6 401	-2 385	4 015	3 448
Charges constatées d'avance	54	0	54	173
Total des autres créances	7 025	-2 385	4 640	4 542
Total des créances d'exploitation	16 986	-2 496	14 490	14 543

7.5. CAPITAUX PROPRES

7.5.1. Capital

Le capital social de la société EURASIA GROUPE d'un montant de 605.712,25 euros est composé de 7.126.025 actions de nominal 0,085 €.

Il n'y a eu aucune opération sur le capital au cours du premier semestre 2013.

7.5.2. Réserves

Au 30 juin 2013, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.5.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours du premier semestre 2013.

7.5.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA GROUPE sont détenues par le groupe. Elles ont été portées en diminution des réserves consolidées.

Aucun rachat ou aucune cession n'est intervenu au cours du premier semestre 2013.

7.6 PASSIFS FINANCIERS

Ventilation des dettes financières entre passifs courants / non courants

En KEuros	30/06/2013	Passif courant - 1 an	Échéances 1 à 5 ans (a)	Échéances à + 5 ans (b)	Passif non courant (a+b)
Emprunts bancaires	15 196	878	6 849	7 469	14 318
Contrats location-financement	15 000	1 343	5 997	7 660	13 657
Depot et cautionnement recus	4 778	0	4 778	0	4 778
Autres emprunts et dettes assimilées	11 410	2 134	9 277	0	9 277
Concours bancaires courants	508	508			
Total emprunts et dettes financières	46 893	4 863	26 901	15 128	42 030

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

7.7. AUTRES PASSIFS

en milliers €	solde 30/6/2013	Passif courant - 1 an	Échéances 1 à 5 ans (a)	Échéances à + 5 ans (b)	Passif non courant (a+b)
Dettes sociales	70	70	0	0	0
Dettes fiscales	4 759	4 759	0	0	0
Dettes sur acquisition immeubles de placement	2 384	311	1 061	1 013	2 074
Dettes sur opérations VEFA	1 391	1 391	0	0	0
Autres dettes	1 601	1 601	0	0	0
Produits constatés d'avance	4 036	4 036	0	0	0
Total des autres passifs	14 241	12 167	1 061	1 013	2 074

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

7.8. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Revenus locatifs	11 011	20 259	9 613
Ventes programmes immobiliers (Vefa)	1 784	3 607	0
Autres produits d'exploitation	0	0	0
Total des produits des activités ordinaires	12 796	23 866	9 613

7.9. VARIATION JUSTE VALEUR IMMEUBLES ET DROITS AU BAIL

en milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Juste valeur immeubles	1 049	908	1 999
Juste valeur droits au bail	521	4 775	2 203
Total de la variation JV immeubles & droits au bail	1 570	5 683	4 202

7.10. CHARGES FINANCIERES

en milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	651	1 596	734
Intérêts des comptes courants d'associés			
Autres charges			0
Intérêts et charges assimilées (A)	651	1 596	734
Rémunération de la trésorerie et équivalents	19	204	98
Produits des instruments de couverture			
Produits de trésorerie et équivalents (B)	19	204	98
Montant net des charges financières (A - B)	633	1 392	636

7.11. IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	31/12/2011
Impôts exigibles	373	438	186
impôts différés	1 106	2 482	1 700
Impôts différés sur activation déficit	0	-2 450	0
Impôts	1 479	470	1 886

Les reports déficitaires existants se sont traduits par la constatation d'un impôt différé actif quand le délai pour en obtenir le recouvrement paraît probable.

Note 8. Autres informations

8.1. REMUNERATION DES DIRIGEANTS

Seul Monsieur WANG Hsueh Sheng perçoit une rémunération d'une société du périmètre de consolidation, à savoir EURASIA GROUPE. Pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013, la rémunération brute s'est élevée à 22.509 € brute.

8.2. PARTIES LIEES

Avec Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président Directeur Général

Monsieur WANG Hsueh Sheng a maintenu aux sociétés du groupe des sommes en compte courant qui, au 30 juin 2013, représentent un total de 236.701 €. Ces comptes courants ne sont pas rémunérés.

8.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Société concernée	Bénéficiaire	Nature de la garantie	Montant (en K€)
SCI BONY	SOCIETE GENERALE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1,.955 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1.150 K€ (jusqu'en janvier 2016) +caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 2.800K€ + cession dailly des loyers	3 143
SCI BONY	CIC	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 1,.700 K€ + caution de M. P. Taieb à hauteur de 1.000 K€ (jusqu'en janvier 2016) +caution d'EURASIA GROUPE à hauteur de 3,500K€ + cession dailly des loyers	3 929
SCI BONY	CE	Privilège de prêteur de deniers (1er rang)	3 000
SCI BONY	Banque Esperito Santo et de la Vénétie	Privilège de prêteur de deniers (1er rang) + caution de M. HS Wang à hauteur de 2.000 K€ + délégation / cession dailly des loyers	4 800
RIWA	HSBC	Privilège de prêteur de deniers	135
TRANSPLEX	SG	Privilège de prêteur de deniers	106
SCI EURASIA	OSEO	Privilège de prêteur de deniers	1 542
SCI EURASIA	BNP PARIBAS	Privilège de prêteur de deniers	1 534
GPIL	LOCINDUS	Crédit bail immobilier	7 942
SCI EURASIA	SOGEBAIL	Crédit bail immobilier	1 335
EURASIA GROUPE	FRUCTICOMI	Crédit bail immobilier	3 176
EURASIA GROUPE	OSEO	Crédit bail immobilier	2 547
Total			33 189