

RAPPORT FINANCIER AU 31 DECEMBRE 2024

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI

Société Anonyme au capital de 1.680.264,48 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 2024 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 2024

IMPOT SUR LES SOCIETES

Exercice ouvert le	01/01/2024	et clos le	31/12/2024	Régime simplifié d'imposition	
Déclaration souscrite pour le résultat d'ensemble du groupe				Régime réel normal	<input checked="" type="checkbox"/>
Si PME innovantes, cocher la case ci-contre					
Si option pour le régime optionnel de taxation au tonnage, art. 209-0 B (entreprises de transport maritime), cocher la case					
A IDENTIFICATION DE L'ENTREPRISE					
Désignation de la société :			Adresse du siège social :		
SA EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT WANG Hsueh					
SIRET	3	2	8	7	1 8 4 9 9 0 0 0 9 3
Mét :					
Adresse du principal établissement :			Ancienne adresse en cas de changement :		
6 RUE EMILE REYNAUD 75019 PARIS 19EME 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
					0
Bénéfice imposable à 15 %		Résultat net de cession, de concession ou de sous-concession des brevets et droits de propriété industrielle assimilés imposables 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 sur le bénéfice et exonérations					
Entreprise nouvelle, art. 44 sexies		Jeunes entreprises innovantes, art. 44 sexies-0 A		Autres dispositifs	
France ruralités revitalisation FRR, 44 quinquies A		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		Zone de revitalisation rurale art. 44 quinquies	
Bassins d'emploi à redynamiser (art.44 duodecies)		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 COMPTABILITÉ INFORMATISÉE					
L'entreprise dispose-t-elle d'une comptabilité informatisée ?				Si oui, indication du logiciel utilisé	
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 95 Boulevard de la République OGA/OMGA PARIS 19EME ARRONDISSEMENT			Tél:		
Tél:			Tél:		
OGA/OMGA			Identité du déclarant:		
Viséur conventionné			(Cocher la case correspondante)		
Nom et adresse du CGA/OMGA ou du viséur ou certificateur conventionné :			Date : 30/04/2025 Lieu : PARIS		
N° d'agrément du CGA/OMGA ou viséur ou certificateur conventionné			Qualité et nom du signataire: M WANG Hsueh Président		
Examen de conformité fiscale (ECF)			Signature :		
Prestataire :					

IMPOT SUR LES SOCIETES

N° 2065 bis-SD

Formulaire obligatoire

(art 223 du Code général des impôts)

ANNEXE AU FORMULAIRE N° 2065-SD

2025
Cocher la case si néant ☐

G RÉPARTITION DES PRODUITS DES ACTIONS ET PARTS SOCIALES, AINSI QUE DES REVENUS ASSIMILÉS DISTRIBUÉS									
Montant global brut des distributions ⁽¹⁾		payées par la société elle-même		a	payées par un établissement chargé du service des titres		b		
Montant des distributions correspondant à des rémunérations ou avantages dont la société ne désigne pas le (les) bénéficiaire (s) ⁽²⁾				c					
Montant des prêts, avances ou acomptes consentis aux associés, actionnaires et porteurs de parts, soit directement, soit par personnes interposées				d					
Montant des distributions autres que celles visées en (a), (b), (c) et (d) ci-dessus ⁽³⁾				e					
				f					
				g					
				h					
Montant des revenus distribués éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI ⁽⁴⁾				i					
Montant des revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40% prévu au 2° du 3 de l'article 158 du CGI				j					
Montant des revenus répartis ⁽⁵⁾				Total (a à h)					
H RÉMUNÉRATIONS NETTES VERSÉES AUX MEMBRES DE CERTAINES SOCIÉTÉS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)									
Nom, prénoms, domicile et qualité (art. 48-1 à 6 ann. III au CGI): * SARL, tous les associés; * SCA, associés gérants; * SNC ou SCS, associés en nom ou commandités * SEP et société de copropriétaires de navires, associés, gérants ou coparticipants		Pour les SARL		Sommes versées, au cours de la période retenue pour l'assiette de l'impôt sur les sociétés, à chaque associé, gérant ou non, désigné col.1, à titre de traitements, émoluments, indemnités, remboursements forfaitaires de frais ou autres rémunérations de ses fonctions dans la société.					
		Nombre de parts sociales appartenant à chaque associé en toute propriété ou en usufruit.	Année au cours de laquelle le versement a été effectué	Montant des sommes versées:					
				à titre de traitements, émoluments et indemnités proprement dits	à titre de frais de représentation, de mission et de déplacement		à titre de frais professionnels autres que ceux visés dans les colonnes 5 et 6		
					Indemnités forfaitaires	Remboursements	Indemnités forfaitaires	Remboursements	
1		2	3	4	5	6	7	8	
I DIVERS									
* NOM ET ADRESSE DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS (en cas de gérance libre)									
* ADRESSES DES AUTRES ÉTABLISSEMENTS (si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle)									
J CADRE NE CONCERNANT QUE LES ENTREPRISES PLACÉES SOUS LE RÉGIME SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION									
RÉMUNÉRATIONS				MOINS-VALUES A LONG TERME IMPOSÉES À 0 %, 15% ou 19 %					
					0%	15%	19%		
Montant brut des salaires, abstraction faite des sommes comprises dans les DSN et versées aux apprentis sous contrat et aux handicapés ^(a)				MVLT restant à reporter à l'ouverture de l'exercice					
				MVLT imputée sur les PVLT de l'exercice					
Rétrocessions d'honoraires, de commissions et de courtages ^(b)				MVLT réalisée au cours de l'exercice					
				MVLT restant à reporter					
K CADRE NE CONCERNANT QUE LES ORGANISMES BÉNÉFICIAIRES DE DONS (article 222 bis du CGI)									
Montant cumulé des dons et versements mentionnés sur les reçus, attestations ou tous autres documents et perçus au titre de l'exercice									
Nombre de reçus, attestations ou tous autres documents délivrés au titre de l'exercice									

①

BILAN – ACTIF

DGFIP N° 2050-SD 2025



N° 15949 * 07

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant <input type="checkbox"/> *									
Adresse de l'entreprise		6 RUE EMILE REYNAUD 75019 PARIS 19EME 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 2024							
														Brut		Amortissements, provisions		Net			
														1		2		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	1 115 994		2 384 006											
		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	457 995		BC			457 995											
		Autres titres immobilisés		BD	21 449 991		BE	2 078 000		19 371 991											
		Prêts		BF			BG														
Autres immobilisations financières *		BH			BI																
TOTAL (II)														BJ	27 609 860		BK	3 245 868		24 363 992	
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	27 000		BY			27 000											
		Autres créances (3)		BZ	22 965 449		CA			22 965 449											
	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	687 328		CG			687 328													
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avances (3) *		CH			CI															
	TOTAL (III)		CJ	23 803 205		CK	123 428		23 679 777												
	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	51 413 065		1A	3 369 296		48 043 769
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	22 418 287									
Clause de réserve de propriété * :		Immobilisations :				Stocks :				Créances :											

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

②

BILAN – PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051-SD 2025

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *		
						Exercice N		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé :1..680..264..)					DA	1 680 264	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport...					DB	2 953 901	
	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	(305 614)	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)					DI	601 557	
	Subventions d'investissement					DJ		
	Provisions réglementées *					DK		
	TOTAL (I)					DL	26 542 613	
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	1 887 781	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)					DU	529 910	
	Emprunts et dettes financières divers	(	dont emprunts participatifs	EI	)	DV	16 668 485
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés					DX	163 805	
	Dettes fiscales et sociales					DY	1 911 374	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					DZ		
	Autres dettes					EA	339 801	
Compte de régul.	Produits constatés d'avance (4)					EB		
TOTAL (IV)					EC	21 501 156		
Écart de conversion passif *					ED			
TOTAL GENERAL (I à V)					EE	48 043 769		
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	8 046 103	
	(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP				EH	529 910	

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

③

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (en liste)

DGFIP N° 2052-SD 2025

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

Désignation de l'entreprise				EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *	
				Exercice N					
				France		Exportations et livraisons intracommunautaires		TOTAL	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *			FA		FB		FC	
	Production vendue	{	Biens *	FD		FE		FF	
			Services *	FG	206 000	FH		FI	206 000
	Chiffres d'affaires nets *			FJ	206 000	FK		FL	206 000
	Production stockée *							FM	
	Production immobilisée *							FN	
	Subventions d'exploitation							FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)							FP	
	Autres produits (1) (11)							FQ	
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2) (I)							FR	206 000
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *							FS	
	Variation de stocks (marchandises) *							FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *							FU	105
	Variation de stocks (matières premières et approvisionnements) *							FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6bis) *							FW	227 786
	Impôts, taxes et versements assimilés *							FX	38 655
	Salaires et traitements *							FY	
	Charges sociales (10)							FZ	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	{	- dotations aux amortissements * (14)				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	441 546
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)							GG	(235 546)	
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	681 318
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)							GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)							GL	231 669
	Reprises sur provisions et transferts de charges							GM	1 155 975
	Différences positives de change							GN	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement							GO	
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)							GP	2 068 962
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *							GQ	525 000
	Intérêts et charges assimilées (6)							GR	761 679
	Différences négatives de change							GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement							GT	
	TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)							GU	1 286 679
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)							GV	782 283	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)							GW	546 737	

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

④

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053-SD 2025

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *	
						Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion					HA	44 852
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *					HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)					HD	44 852
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)					HE	43 214
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *					HF	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)					HG	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)					HH	43 214
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)						HI	1 638
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)						HK	(53 182)
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)						HL	2 319 814
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)						HM	1 718 257
5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – Total des charges)						HN	601 557
RENOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme					HO	
	(2) Dont	{	produits de locations immobilières			HY	
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			1G	
	(3) Dont	{	- Crédit-bail mobilier *			HP	
			- Crédit-bail immobilier			HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)					1H	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées					1J	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées					1K	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêts général (article 238 bis du CGI)					HX	
	(6 ter) Dont	{	- amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies du CGI) *			RC	
			- amortissements exceptionnels de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D du CGI) *			RD	
	(9) Dont transfert de charges					A1	
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS A5)					A2	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)					A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)					A4	
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles Facultatives A6 Obligatoires A9						
	(14) Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)					HS	
				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	
Charges non déductibles					39 214		
Regularisation amf					4 000	226	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :					Exercice N		
					Charges antérieures	Produits antérieurs	
Regularisation compte de tiers						5 333	
Regularisation charges sociales fiscale						39 293	

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

⑤

IMMOBILISATIONS

DGFIP N° 2054-SD 2025

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant <input type="checkbox"/> *								
CADRE A	IMMOBILISATIONS										Augmentations									
											Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Consécutives à la réévaluation pratiquée au cours de l'exercice résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste					
	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	1 500 000	KH		KI					
	Constructions	Sur sol propre	(dont composants	L9		)	KJ	3 500 000	KK		KL							
		Sur sol d'autrui	(dont composants	M1		)	KM		KN		KO							
		Installations gales, agencements, aménagements des constructions	dont composants	M2		)	KP		KQ		KR							
	Installations techniques, matériel et outillage industriels										dont composants	M3)	KS	40 354	KT		KU	
	Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *										KV		KW		KX				
		Matériel de transport *										KY	11 519	KZ		LA				
		Matériel de bureau et mobilier informatique										LB		LC		LD				
		Emballages récupérables et divers *										LE		LF		LG				
	Immobilisations corporelles en cours										LH		LI		LJ					
	Avances et acomptes										LK		LL		LM					
	TOTAL III										LN	5 051 873	LO		LP					
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence										8G		8M		8T				
		Autres participations										8U	177 985	8V		8W	280 010			
		Autres titres immobilisés										1P	21 449 991	1R		1S				
Prêts et autres immobilisations financières										1T		1U		1V						
TOTAL IV										LQ	21 627 976	LR		LS	280 010					
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)										ØG	27 329 850	ØH		ØJ	280 010					
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			Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice					
	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			
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence										IZ		ØU		M7		ØW		
		Autres participations										IØ		ØX		ØY	457 995	ØZ		
		Autres titres immobilisés										I1		2B		2C	21 449 991	2D		
Prêts et autres immobilisations financières										I2		2E		2F		2G				
TOTAL IV										I3		NJ		NK	21 907 986	2H				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)										I4		ØK		ØL	27 609 860	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 2025

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

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

Désignation de l'entreprise		SA EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT							Néant <input type="checkbox"/> *	
Exercice N clos le		3	1	1	2	2	0	2	4	
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⁾					
				①	②		③			④	⑤	⑥
1	Concessions, brevets et droits similaires									
2	Fonds commercial									
3	Terrains									
4	Constructions									
5	Installations techniques mat. et out. industriels									
6	Autres immobilisations corporelles									
7	Immobilisations en cours									
8	Participations									
9	Autres titres immobilisés									
10	TOTAUX									
<p>(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.</p> <p>(2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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 ».</p>										
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		.....							=
<p>Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>										

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

⑥

AMORTISSEMENTS

DGFIP N° 2055-SD 2025

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant <input type="checkbox"/> *			
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	940 994	PN	175 000	PO		PQ	1 115 994						
	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	992 868	QV	175 000	QW		QX	1 167 868					
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)			ØN	992 868	ØP	175 000	ØQ		ØR	1 167 868					
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 2025

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *		
NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice		AUGMENTATIONS : Dotations de l'exercice		DIMINUTIONS : Reprises de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice		
		1		2		3		4		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T		TA		TB		TC		
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II du CGI) *	3U		TD		TE		TF		
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V		TG		TH		TI		
	Amortissements dérogatoires	3X		TM		TN		TO		
	Dont majorations exceptionnelles de 30 %	D3		D4		D5		D6		
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ		IK		IL		IM		
	Autres provisions réglementées (1)	3Y		TP		TQ		TR		
	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	2 658 975	9V	395 000	9W	1 105 975	9X	1 948 000
		- autres immobilisations financières (1) *	Ø6	50 000	Ø7	80 000	Ø8		Ø9	130 000
	Sur stocks et en cours	6N		6P		6R		6S		
	Sur comptes clients	6T		6U		6V		6W		
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	123 428	6Y		6Z		7A	123 428	
	TOTAL III	7B	2 832 403	TY	475 000	TZ	1 105 975	UA	2 201 428	
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III)	7C	2 832 403	UB	475 000	UC	1 105 975	UD	2 201 428	
Dont dotations et reprises	- d'exploitation		UE		UF					
	- financières		UG	525 000	UH	1 155 975				
	- 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 2025

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT						Néant <input type="checkbox"/> *					
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES				MONTANT BRUT		À 1 AN AU PLUS		À PLUS D'UN AN			
						1		2		3			
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ		Créances rattachées à des participations				UL	457 995	UM		UN	457 995		
		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	27 000		27 000				
		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	24 150		24 150				
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices				VM							
		Taxe sur la valeur ajoutée				VB	183 212		183 212				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés				VN							
		Divers				VP							
		Groupe et associés (2)				VC	22 418 287				22 418 287		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)				VR	339 801		339 801					
Charges constatées d'avance						VS							
TOTAUX						VT	23 450 444	VU	574 162	VV	22 876 283		
RENVIS	(1)	- Prêts accordés en cours d'exercice				VD							
		- Remboursements obtenus en cours d'exercice				VE							
		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	1 887 781	1 887 781						
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	529 910	529 910					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					8A	13 455 053			13 455 053				
Fournisseurs et comptes rattachés					8B	163 805	163 805						
Personnel et comptes rattachés					8C								
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					8D								
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices				8E	930 900	930 900						
	Taxe sur la valeur ajoutée				VW	941 819	941 819						
	Obligations cautionnées				VX	470	470						
	Autres impôts, taxes et assimilés				VQ	38 185	38 185						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					8J								
Groupe et associés (2)					VI	3 213 433	3 213 433						
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)					8K	339 801	339 801						
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *					Z2								
Produits constatés d'avance					8L								
TOTAUX					VY	21 501 156	VZ	8 046 103	13 455 053				
RENVIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice				VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés, personnes physiques				VL	
		Emprunts remboursés en cours d'exercice				VK							

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

9

DÉTERMINATION DU RÉSULTAT FISCAL

DGFIP N° 2058-A-SD 2025

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant <input type="checkbox"/>		Exercice N clos le				
														3 1 1 2 2 4				
I. RÉINTÉGRATIONS												BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE				WA	601 557	
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-bis)		XX			XW							
	Amendes et pénalités		WJ			Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis du CGI) *		XZ										
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI *												XY					
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice n° 2032-NOT-SD)												IT	(53 182)				
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 au 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		Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro		M8			WQ	338 476					
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	886 851					
II. DÉDUCTIONS												PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE				WS		
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 réintégréées 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 au taux de 15 % (12,80 % pour les entreprises soumises à l'IR)						WV							
					- imposées au taux de 0 %						WH							
					- imposées au taux de 19 %						WP							
					- imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieure						WW							
					- imputées sur les déficits antérieurs						XB							
					Autres plus-values imposées au taux de 19 %								I6					
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée *										WZ							
	Régime des sociétés mères et des filiales* / Produits nets des actions et parts d'intérêts		(	Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation		2A			)	XA				
Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)												ZX						
Mesures d'incitation	Déduction au titre des investissements et souscriptions réalisés outre-mer *												ZY					
	Majoration d'amortissement *												XD					
	Abattement sur le bénéfice et exonérations*	France Ruralités Revitalisation – (FRR) (44 quindécies A) *	HT			Entreprises nouvelles (art.44 <i>sexies</i>)	L2			J.E.I. (art. 44 <i>sexies</i> A)	L5			XF				
		ZFU – TE (art. 44 <i>octies</i> A)	ØV			S.I.I.C. (art. 208C)	K3			Zone de restructuration de la défense (art.44 <i>terdecies</i>) *	PA							
		Bassin urbain à dynamiser (art. 44 <i>sexdecies</i>) *	PP			Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 <i>duodécies</i>) *	1F			Zone franche d'activité nouvelle génération (art. 44 <i>quaterdecies</i>) *	XC							
						Zone de revitalisation rurale (art. 44 <i>quindécies</i>)	PC			Zone de développement prioritaire (art. 44 <i>septdecies</i>) *	PB							
Écarts de valeurs liquidatives sur OPC * (entreprises à l'IS)												XS						
Dédutions diverses à détailler sur feuillet séparé	(	dont déduction exceptionnelle (art. 39 <i>decies</i>)	X9			dont déduction exceptionnelle simulateur de conduite (art.39 <i>decies</i> E)	YH			)	XG	54 180		
		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 dé gagée 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	54 180					
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables				{		Bénéfice (I moins II)		XI	832 671									
				{		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	832 671						
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

RÉINTEGRATIONS DIVERSES

EBP Informatique 2025

DÉDUCTIONS DIVERSES

[illegible]

10

DÉFICITS, INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER ET PROVISIONS
NON DÉDUCTIBLES

DGFIP N° 2058-B-SD 2025

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *	
I. SUIVI DES DÉFICITS							
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)						K4	1 835 843
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	
Déficits reportables (différence K4 + K4bis – K5)						K6	1 835 843
Déficit de l'exercice (tableau n° 2058-A-SD, ligne XO)						YJ	
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)						YK	1 835 843
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.

11

TABLEAU D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET
RENSEIGNEMENTS DIVERS

DGFIP N° 2058-C-SD 2025

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT										Néant <input type="checkbox"/> *									
ORIGINES	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC	2 053 114		AFFECTATIONS	Affectations aux réserves	- Réserves légales	ZB													
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	(2 358 728)			- Autres réserves	ZD														
	Prélèvements sur les réserves	ØE				Dividendes	ZE														
						Autres répartitions	ZF														
						Report à nouveau	ZG	(305 614)													
TOTAL I		ØF	(305 614)		(N.B : le total I doit être égal au total II)		TOTAL II	ZH	(305 614)												
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	178 499											
	- Retrocessions d'honoraires, commissions et courtage								YV												
	- Autres comptes		(dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles		ES			)	ST	49 287								
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052-SD								ZJ	227 786											
	IMPÔTS ET TAXES	- CFE et CVAE								YW											
		- Autres impôts, taxes et versements assimilés		(dont taxe intérieure de consommation sur les produits énergétiques		ZS)	9Z	38 655										
		Total du poste correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052-SD								YX	38 655										
TVA	- Montant de la TVA collectée								YY	41 200											
	- Montant de la TVA déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations								YZ	39 797											
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. la dernière déclaration sociale nominative DSN au titre 2024)*								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	(109 417)		Plus-values à 15 %	JK	Plus-values à 0 %		JL											
						Plus-values à 19 %	JM	Imputations		JC											
	Groupe : résultat d'ensemble		JD	284 365		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

* Des explications concernant cette rubrique figurent dans la notice n°2058C

12

DÉTERMINATION DES PLUS ET MOINS VALUES

DGFIP N° 2059-A-SD 2025

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

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

* 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 de l'article 208 C du CGI.

14

SUIVI DES MOINS-VALUES À LONG TERME

DGFIP N° 2059-C-SD 2025

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT		Néant <input type="checkbox"/> *												
		<table><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><td></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><td></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 %		Solde des moins-values à 12,8 %										
❶		❷		❸		❹										
Moins-values nettes N																
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N – 1															
	N – 2															
	N – 3															
	N – 4															
	N – 5															
	N – 6															
	N – 7															
	N – 8															
	N – 9															
	N – 10															
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		Imputations sur le résultat de l'exercice	Solde des moins-values à reporter (2 + 3 – 4 – 5)									
		À 19 % ou à 15 %	À 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice	À 15 % ou 19 %												
❶		❷		❸		❹		❺		❻						
Moins-values nettes N																
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N – 1															
	N – 2															
	N – 3															
	N – 4															
	N – 5															
	N – 6															
	N – 7															
	N – 8															
	N – 9															
	N – 10															

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

15

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

DGFIP N° 2059-D-SD 2025

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

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

Désignation de l'entreprise		EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT				Néant <input type="checkbox"/> *	
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

16

DÉTERMINATION DES EFFECTIFS ET DE LA VALEUR AJOUTÉE

DGFIP N° 2059-E-SD 2025

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

Désignation de l'entreprise		SA EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT		Néant <input type="checkbox"/> *																			
Exercice ouvert le		01/01/2024		et clos le 31/12/2024		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	206 000															
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	206 000															
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	105															
Variation négative des stocks							OQ																
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances							OR	227 786															
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois.							OS																
Taxes déductibles de la valeur ajoutée							OZ																
Autres charges de gestion courante (hors quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun)							OW																
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée							OU																
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois							O9																
Moins-values de cession d'immobilisations corporelles ou incorporelles si rattachées à une activité normale et courante							OY																
TOTAL 3							OJ	227 891															
IV – Valeur ajoutée produite																							
Calcul de la valeur ajoutée (total 1 + total 2 – total 3)							OG	(21 891)															
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	206 000															
Chiffre d'affaires du groupe économique (entreprises répondant aux conditions de détention fixées à l'article 223 A du CGI)							HX																
Période de référence		GY	0	1	/	0	1	/	2	0	2	4	GZ	3	1	/	1	2	/	2	0	2	4
Date de cessation		HR			/			/															

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

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

17

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

DGFIP N° 2059-F-SD 2025

(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 4	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)	6 RUE EMILE REYNAUD				
Code postal	7 5 0 1 9	Ville	PARIS 19EME ARRONDISSEMENT		
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES MORALES DE L'ENTREPRISE	P1	2	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D' ACTIONS CORRESPONDANTES	P3	67555920
NOMBRE TOTAL D'ASSOCIES OU ACTIONNAIRES PERSONNES PHYSIQUES DE L'ENTREPRISE	P2	0	NOMBRE TOTAL DE PARTS OU D' ACTIONS CORRESPONDANTES	P4	
TOTAL DES LIGNES P1 + P2	P5	2.00	TOTAL DES LIGNES P3 + P4	P6	67555920.00

I - CAPITAL DETENU 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	70.12	Nb de parts ou actions	47367163
Adresse	N° 6	Voie	RUE EMILE REYNAUD		
Code postal	75019	Commune	PARIS 19EME ARRONDISSEMENT	Pays	FR

Forme juridique	SA	Dénomination	MORGAN LEE GROUPE LTD		
N° SIREN (si société établie en France)		% de détention	30.00	Nb de parts ou actions	20188756
Adresse	N° 5	Voie	NATHAN ROAD		
Code postal	99077	Commune	HONG KONG	Pays	CH

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 DETENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :

Titre (2)		Nom de famille		Prénom(s)	
Nom d'usage		% de détention		Nb de parts ou actions	
Naissance :	Date	N° Département	Commune	Pays	
Adresse :	N°	Voie			
Code postal		Commune		Pays	

Tire (2)		Nom de famille		Prénom(s)	
Nom d'usage		% 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 2025

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

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

N° de dépôt

1 1 (1)

Néant ☐*

Exercice clos le	3 1 1 2 2 0 2 4	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)	6 RUE EMILE REYNAUD		
Code postal	7 5 0 1 9	Ville	PARIS 19EME ARRONDISSEMENT
NOMBRE TOTAL DE FILIALES DÉTENUES PAR L'ENTREPRISE :		P5	
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° 6	Voie	RUE EMILE REYNAUD
Code postal	75019	Commune	PARIS
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	RU EMILE REYNAUD
Code postal	75019	Commune	PARIS
Pays	FR		
Forme juridique	SARL	Dénomination	EURSIA GESTION PATRIMOINE
N° SIREN (si société établie en France)	7 5 2 2 3 7 0 2 5	% de détention	100.00
Adresse	N° 6	Voie	RUE EMILE REYNAUD
Code postal	75019	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° 6	Voie	RUE EMILE REYNAUD
Code postal	75019	Commune	PARIS
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° 6	Voie	RUE EMILE REYNAUD
Code postal	75019	Commune	PARIS
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			
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

**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**Liberté
Égalité
FraternitéLiberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**1330-CVAE-SD**

n°C.E.R.F.A – 14030*13

COTISATION SUR LA VALEUR AJOUTÉE DES ENTREPRISES**Déclaration de la valeur ajoutée et des effectifs salariés**

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

Dénomination

Adresse

Code postal

Ville

SA	EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT									
6 RUE EMILE REYNAUD										
7	5	0	1	9						
PARIS 19EME ARRONDISSEMENT										

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

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

I. CAS SPECIFIQUE DES ENTREPRISES MONO-ETABLISSEMENT

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

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

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

II. MONTANT DE LA VALEUR AJOUTEE

Valeur Ajoutée	A2	0	case JU du 2035-E-SD, case 117 du 2033-E-SD, case SA du 2059-E-SD ou case D12 du 2072-E-SD
----------------	----	---	---

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

Chiffre d'affaire de référence	A3	206 000	à reporter case A1 de la 1329-DEF-SD
--------------------------------	----	---------	--------------------------------------

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

A PARIS 19EME ARRONDISSEMENT	SIGNATURE M WANG Hsueh Président
DATE 30/04/2025	

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

A. IDENTIFICATION DU DÉCLARANT

Numéro SIREN / IDSP	328718499
Désignation du déclarant	EURASIA FONCIER INVESTISSEMENT 6 RUE EMILE REYNAUD 75019 PARIS 19EME ARRONDISSEMENT
Code activité NAF	6831Z
Référence d'Obligation Fiscale TDFC	ISGROUPE1
Référence d'Obligation Fiscale CVAE	CVAE1

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

B. RÉGIME FISCAL

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

C. PÉRIODES

Date de début de l'exercice ou période N	01/01/2024
Date de clôture de l'exercice ou période N	31/12/2024
Durée de l'exercice ou période N	12
Date d'arrêté provisoire des comptes	
Date de clôture de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	31/12/2023
Durée de l'exercice ou période N-1 (si catégorie fiscale = BIC-IS ou BA)	12

D. MONNAIE

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

Détail du bilan - Actif

Rubriques	01/01/2024	01/01/2023	Variation	
	31/12/2024	31/12/2023		
	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	1 500 000		0.00
211 Terrain studio victoria	1 500 000	1 500 000		0.00
Constructions	2 384 006	2 559 006	(175 000)	-6.84
213 Construction Studio Victoria	3 500 000	3 500 000		0.00
2813 Amortis victoria	(1 115 994)	(940 994)	(175 000)	-18.60
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
Autres participations		18 791 016	(18 791 016)	-100.00
26116 Titre HD		50 000	(50 000)	-100.00
2612 Titre SNC BONY		17 628 635	(17 628 635)	-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		1 741 156	(1 741 156)	-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
29614 Provision dépréciation titre Snc Bony		(2 578 975)	2 578 975	100.00
29615 Provision depreciation titre HD		(50 000)	50 000	100.00
Créances rattachées à des participations	457 995	127 985	330 010	257.85
26804 Créance SCI HD	148 254	50 118	98 136	195.81
26807 Créance SNC BONY*	309 741	127 867	181 874	142.24
2050.BC Valeur saisie		(50 000)	50 000	100.00
Autres titres immobilisés	19 360 186	18 791 016	569 170	3.03
2050.BD Valeur saisie	21 449 991	21 449 991		0.00
2050.BE Valeur saisie	(2 078 000)	(2 658 975)	580 975	21.85
Actif immobilisé	24 352 187	42 419 023	(18 066 836)	-42.59

Détail du bilan - Actif

Rubriques		01/01/2024	01/01/2023	Variation	
		31/12/2024	31/12/2023		
		12	12	Montant	%
Clients et comptes rattachés		27 000		27 000	
411	DÉBITEURS 411Débiteurs	27 000		27 000	0.00
Autres créances		22 965 449	23 008 610	(43 161)	-0.19
431	URSSAF	24 150	24 150		0.00
445664	Tva sur du fournisseurs	1 968	3 247	(1 279)	-39.40
44567	Crédit de TVA à reporter	155 911	151 534	4 377	2.89
44586	Tva sur Fnp	25 333	35 262	(9 929)	-28.16
451	Groupe charges IS	53 182	46 254	6 928	14.98
4511	Eurasia transfert Créance Absolute	1 347 781	1 930 000	(582 219)	-30.17
455	EURASIA GROUPE*	21 017 325	20 707 461	309 863	1.50
4676	DELREZ Compte EFI 16162		2 571	(2 571)	-100.00
488	Refacturation interet absolute eurasia	339 801	108 131	231 669	214.25
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		687 328	617 012	70 316	11.40
5125	Cic Centre Eurasia	5 994	85	5 909	6922.86
5126	CIC / EFI 96501	16		16	0.00
5187	Intérêts courus à recevoir	681 318	616 927	64 391	10.44
Actif circulant & charges constatées d'avance		23 679 777	23 625 622	54 155	0.23
Total général		48 031 964	66 044 646	(18 012 682)	-27.27

Détail du bilan - Passif

Rubriques		01/01/2024	01/01/2023	Variation	
		31/12/2024	31/12/2023		
		12	12	Montant	%
Capital social ou individuel		1 680 264	1 680 264		0.00
1013	Capital souscrit - appelé,versé	1 680 264		1 680 264	0.00
2051.DA	Valeur saisie		1 680 264	(1 680 264)	-100.00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		2 953 901	2 953 901		0.00
10411	Prime de fusion	2 953 901		2 953 901	0.00
2051.DB	Valeur saisie		2 953 901	(2 953 901)	-100.00
Ecart de réévaluation		21 612 505	21 612 505		0.00
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		(305 614)	2 053 114	(2 358 728)	-114.89
110	Report à nouveau créditeur		2 053 114	(2 053 114)	-100.00
119	Report à nouveau (solde débiteur)	(305 614)		(305 614)	0.00
Résultat de l'exercice		601 557	(2 358 728)	2 960 285	125.50
Capitaux propres		26 542 613	25 941 056	601 557	2.32
Provisions pour risques et charges					
Autres emprunts obligataires		1 887 781	2 470 000	(582 219)	-23.57
163	Obligation ABSOLUTE -EFI	1 887 781	2 470 000	(582 219)	-23.57
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		529 910	483 917	45 993	9.50
5186	Intérêts courus à payer	529 910	483 917	45 993	9.50
Emprunts et dettes financières divers		16 668 485	16 081 738	586 747	3.65
165REC	Dépôt de Garantie - SAS RECYCLAGE METAUX	28 500		28 500	0.00
17106	Dettes Ratachée ZEN REAL EGP*	9 661 156	9 481 279	179 877	1.90
17107	Dettes Liées BONY A *	3 289 430	2 946 528	342 902	11.64
1711	Dettes liées SIC DUBLIN	43 701	43 701		0.00
17115	Dette Jardin Bailly	432 266	488 450	(56 184)	-11.50
45501	MORGAN LEE	3 213 433	3 121 780	91 653	2.94
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		163 805	223 632	(59 826)	-26.75
401CRÉDITEURS	401Créditeurs	11 805	12 060	(254)	-2.11
4081	F N P	152 000	211 572	(59 572)	-28.16

Détail du bilan - Passif

Rubriques		01/01/2024	01/01/2023	Variation	
		31/12/2024	31/12/2023		
		12	12	Montant	%
Dettes fiscales et sociales		1 911 374	1 945 155	(33 781)	-1.74
444	Etat -IS 2018	546 233	546 233		0.00
44402	IS 2020	384 667	384 667		0.00
445512	Tva TOur Forum	937 319	937 319		0.00
445714	Tva sur du client	4 500		4 500	0.00
446	CFE	470		470	0.00
448602	Taxe foncière Fusion Centre		39 293	(39 293)	-100.00
448623	Taxe Fonciere 2023		37 643	(37 643)	-100.00
448624	TF EFI 2024	38 185		38 185	0.00
Autres dettes		339 801	108 131	231 669	214.25
4686	Emprunt Absolute interet précompté	339 801	108 131	231 669	214.25
Total des dettes & comptes de régularisation		21 501 156	21 312 573	188 583	1
Total général		48 043 769	47 253 629	790 140	1.67

Détail du compte de résultat

Rubriques		01/01/2024	01/01/2023	Variation	
		31/12/2024	31/12/2023		
		12	12	Montant	%
Production vendue de services		206 000	397 500	(191 500)	-48.18
706	refacturation frais administration	168 000	482 500	(314 500)	-65.18
7061	Assistance gestion immobilisation fili		190 000	(190 000)	-100.00
708	Extourne Fae Refacturation charges adm		(275 000)	275 000	100.00
7083	Loyer HT soumis à TVA	38 000		38 000	0.00
<i>Chiffres d'affaires nets</i>		<i>206 000</i>	<i>397 500</i>	<i>(191 500)</i>	<i>(48)</i>
<i>Total des produits d'exploitatio</i>		<i>206 000</i>	<i>397 500</i>	<i>(191 500)</i>	<i>-48.18</i>
Achats de matières premières et autres approvisionnements		105	95	10	10.88
6061	Fournitures non stockables (eau,énerg	105	95	10	10.88
Autres achats et charges externes		227 786	196 793	30 993	15.75
615	Entretien et réparations		2 700	(2 700)	-100.00
616	Assurance	2 194	2 010	184	9.15
6226	Honoraires	115 487	54 576	60 911	111.61
62261	Eurasia gestion administrative groupe	55 000	115 680	(60 680)	-52.46
6227	Frais d'actes et de contentieux	8 012	12 848	(4 836)	-37.64
6237	Publications	38 962		38 962	0.00
625	Déplacements,missions et réceptions		862	(862)	-100.00
626	Frais postaux et frais de télécommunic	611	591	20	3.37
627	Services bancaires et assimilés	7 520	7 525	(6)	-0.08
Impôts, taxes et versements assimilés		38 655	38 004	651	1.71
63512	Taxe Foncière	38 185	37 643	542	1.44
63513	CFE	470	361	109	30.19
Amortissements des immobilisations		175 000	175 000		0.00
68112	Dot amortis corporelles	175 000		175 000	0.00
6812	Dot amortis corporelles		175 000	(175 000)	-100.00
<i>Total des charges d'exploitatio</i>		<i>441 546</i>	<i>409 891</i>	<i>31 655</i>	<i>7.72</i>
<i>Résultat d'exploitatio</i>		<i>(235 546)</i>	<i>(12 391)</i>	<i>(223 155)</i>	<i>-1800.88</i>
Produits financiers de participation		681 318	620 245	61 073	9.85
7617	Revenus des créances rattachées à des	681 318	620 245	61 073	9.85
Autres intérêts et produits assimilés		231 669	108 131	123 538	114.25
7641	Refacturation Eurasia interet emprun	231 669	108 131	123 538	114.25

Détail du compte de résultat

Rubriques	01/01/2024	01/01/2023	Variation	
	31/12/2024	31/12/2023		
	12	12	Montant	%
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 155 975		1 155 975	
786 Reprises provision Créance HD	50 000		50 000	0.00
7866 Reprises sur dépréciations des élément	1 105 975		1 105 975	0.00
<i>Total des produits financiers</i>	<i>2 068 962</i>	<i>728 376</i>	<i>1 340 586</i>	<i>184.05</i>
Dotations financières aux amortissements et provisions	525 000	2 678 975	(2 153 975)	-80.40
6866 Dotations aux dépréciations des élément	525 000	2 678 975	(2 153 975)	-80.40
Intérêts et charges assimilées	761 679	592 048	169 631	28.65
6615 Intérêts des comptes courants et des d	530 010	483 917	46 093	9.52
6616 Interet Emprunt Absolute	231 669	108 131	123 538	114.25
<i>Total des charges financières</i>	<i>1 286 679</i>	<i>3 271 023</i>	<i>(1 984 344)</i>	<i>-60.66</i>
<i>Résultat financier</i>	<i>782 283</i>	<i>(2 542 647)</i>	<i>3 324 930</i>	<i>130.77</i>
<i>Résultat courant avant impôts</i>	<i>546 737</i>	<i>(2 555 038)</i>	<i>3 101 775</i>	<i>121.40</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	44 852	174 394	(129 542)	-74.28
771 Profit execptionnelle	226	2 113	(1 887)	-89.29
772 Produits exceptionnels sur exercices a	44 626	172 281	(127 655)	-74.10
<i>Total des produits exceptionnels</i>	<i>44 852</i>	<i>174 394</i>	<i>(129 542)</i>	<i>-74.28</i>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	43 214	24 338	18 876	77.56
671 Charges exceptionnelles sur opérations	4 000	2 967	1 033	34.82
6712 PENALITE ET AMANDES	39 214	21 371	17 843	83.49
<i>Total des charges exceptionnelles</i>	<i>43 214</i>	<i>24 338</i>	<i>18 876</i>	<i>77.56</i>
<i>Résultat exceptionnel</i>	<i>1 638</i>	<i>150 056</i>	<i>(148 418)</i>	<i>-98.91</i>
<i>Impôts sur les bénéfices</i>	<i>(53 182)</i>	<i>(46 254)</i>	<i>(6 928)</i>	<i>-14.98</i>
<i>Total des produits</i>	<i>2 319 814</i>	<i>1 300 270</i>	<i>1 019 544</i>	<i>78.41</i>
<i>Total des charges</i>	<i>1 718 257</i>	<i>3 658 998</i>	<i>(1 940 741)</i>	<i>-53.04</i>
<i>Bénéfice ou perte</i>	<i>601 557</i>	<i>(2 358 728)</i>	<i>2 960 285</i>	<i>125.50</i>

TITRE 3 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2024

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Rapport des commissaires aux comptes sur le comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Société anonyme

au capital de 1.680.264,48 €

164, boulevard Haussmann

75008 Paris

Audit et Conseil Union

Commissaire aux comptes

17 bis rue Joseph de Maistre

75876 Paris Cedex 18

Baker Tilly Strego

Commissaire aux comptes

16 rue de Monceau

75008 Paris

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Société anonyme au capital de 1.680.264,48 €
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux actionnaires de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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.

^{DS}
PF

^{DS}
JF

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 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans les notes de l'annexe des comptes annuels « Faits caractéristiques sur l'exercice et survenus depuis le 31 décembre 2024 », relative au financement du groupe, et « Continuité d'exploitation », concernant l'appréciation du montant recouvrable des Autres créances.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS - POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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.

Evaluation des titres de participation

Risque identifié

Les titres de participation et créances rattachées, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2024 s'établit à 19 502 milliers d'euros sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur d'inventaire selon les modalités décrites au paragraphe « Immobilisations financières » de la note relative aux règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels.

La valeur d'inventaire de ces titres pourrait être surévaluée si les valeurs des actifs détenus par les sociétés concernées s'avéraient surévaluées au regard de leur valeur nette comptable.

Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme étant un point clé de l'audit compte tenu de la valeur importante de ces actifs au bilan et de la sensibilité des résultats aux hypothèses retenues.

DS
PF

DS
JF

Réponse apportée

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaires des titres de participation détenus par la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont notamment consisté à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, en particulier, nous avons :

- apprécié le fondement des méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation ;
- obtenu de la direction les rapports d'expertises indépendantes au 31 décembre 2024 des actifs immobiliers sous-jacents aux participations détenues, le cas échéant ;
- examiné la correcte détermination de la valeur d'inventaire sur la base de la méthode retenue par la direction et de la dépréciation ou reprise de valeur éventuelle ;
- apprécié le caractère approprié des informations présentées dans paragraphe « Immobilisations financières » de la note relative aux règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels.

Continuité d'exploitation

Risque identifié

La note de l'annexe « Informations complémentaires » donne des informations sur la continuité d'exploitation de votre société, notamment au regard de sa situation de financement.

Ces informations pourraient être insuffisantes ou inappropriées, notamment au regard de la situation financière et de la complexité des accords de financement passés.

Nous avons considéré l'information relative à la continuité d'exploitation comme étant un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de cette hypothèse pour l'appréciation de la situation financière de votre société et pour l'évaluation de ses actifs.

Réponse apportée

Pour apprécier le caractère suffisant et approprié des informations fournies en annexe relatives à la continuité d'exploitation, nos travaux ont consisté à ;

- prendre connaissance de l'accord de conciliation du 23 mai 2025 ;
- examiner les conséquences comptables de cet accord, notamment au regard du principe de continuité de l'exploitation ;
- nous entretenir avec la direction, notamment en ce qui concerne l'exécution du programme de cessions d'actifs et de désendettement au regard de l'accord de conciliation ;
- apprécier la pertinence et l'exactitude des informations mentionnées dans la note « Informations complémentaires » de l'annexe.

DS
PF

DS
JF

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport de l'assemblée générale sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, 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. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués 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 entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur 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.

^{DS}
PF

^{DS}
JF

AUTRES VERIFICATIONS OU INFORMATIONS PREVUES PAR LES TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES

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 Président.

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 EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS par l'Assemblée générale du 13 décembre 2024 pour le cabinet Audit et Conseil Union et pour le cabinet Baker Tilly Strego.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Audit et Conseil Union était dans la 1^{ère} année de sa mission et le cabinet Baker Tilly Strego dans la 1^{ère} année, dont une année depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

RESPONSABILITES 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

^{DS}
PF

^{DS}
JF

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.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A 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. 821-55 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,

^{DS}
PF

^{DS}
JF

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 au comité d'audit un rapport 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, qu'il nous appartient de décrire 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. 821-27 à L. 821-34 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.

Paris, le 12 décembre 2025

Les commissaires aux comptes

Baker Tilly Strego

*Membre de Baker Tilly
International*

DocuSigned by:

91128FB50FCD4E0...

François Pignon-Hériard

Audit et Conseil Union

Membre de Kreston Global

DocuSigned by:

B23B5DD6241F44E...

Jean-Marc Fleury

BILAN ACTIF

Actif

Rubriques en euros	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	1 500 000
Constructions	3 500 000	1 115 994	2 384 006	2 559 006
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	457 995	130 000	327 995	127 985
Titres de participations	21 449 991	1 553 000	19 501 991	18 791 016
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif immobilisé	27 609 860	3 245 888	24 363 992	23 628 007
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stock de marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	27 000		27 000	
Autres créances	22 965 449		22 965 449	23 008 610
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	123 428	123 428	0	
Dont actions propres	123 428		123 428	
Disponibilités	687 328		687 328	617 012
Charges constatées d'avance				
Actif circulant	23 803 205	123 428	23 679 777	23 625 622
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Prime de remboursement des obligations				
Ecart de conversion (actif)				
TOTAL	51 413 065	3 369 296	48 043 769	47 253 629

BILAN PASSIF

Passif

Rubriques en euros	Montant net N	Montant net N-1
Capital social ou individuel	1 680 264	1 680 264
<i>Dont versé</i>	1 680 264	
Primes d’émission, de fusion, d’apport, ...	2 953 901	2 953 901
Ecart de réévaluation	21 612 505	21 612 505
<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	(305 614)	2 053 114
RESULTAT DE L’EXERCICE	601 557	(2 358 728)
Subventions d’investissement		
Provisions réglementées		
Capitaux propres	26 542 613	25 941 056
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	1 887 781	2 470 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	529 910	483 917
Emprunts et dettes financières divers	16 668 485	16 081 738
<i>Dont emprunts participatifs</i>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	163 805	223 632
Dettes fiscales et sociales	1 911 374	1 945 155
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	339 801	108 131
Produits constatés d’avance		
Dettes	21 501 156	21 312 573
Ecart de conversion (passif)		
TOTAL	48 043 769	47 253 629

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques en euros	France	Export	Montant N	Montant N-1
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	206 000		206 000	397 500
Chiffre d'affaires net	206 000		206 000	397 500
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits				
Produits d'exploitation			206 000	397 500
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variations de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			105	95
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			227 786	196 793
Impôts, taxes et versements assimilés			38 655	38 004
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			175 000	175 000
Dotations aux provisions immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges				
Charges d'exploitation			441 546	409 891
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(235 546)	(12 391)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participation			681 318	620 245
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			231 669	108 131
Reprises sur provisions et transferts de charges			1 155 975	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Produits financiers			2 068 962	728 376

Dotations financières aux amortissements et provisions			525 000	2 678 975
Intérêts et charges assimilées			761 679	592 048
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			1 286 679	3 271 023
RÉSULTAT FINANCIER			782 283	(2 542 647)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS			546 737	(2 555 038)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			44 8523	174 394
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Produits exceptionnels			44 852	174 394
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			43 2142	24 338
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Charges exceptionnelles			43 214	24 338
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			1 638	150 056
Participation des salariés au résultat de l'entreprise				
Impôt sur les bénéfices			(53 182)	(46 254)
TOTAL DES PRODUITS			2 319 814	1 300 270
TOTAL DES CHARGES			1 718 257	3 658 998
BÉNÉFICE OU PERTE			601 557	(2 358 728)

PREGLES ET METHODES COMPTABLES

ANNEXEE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Les comptes de l'exercice 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 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 ANC2020-09 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 2024 présente un total de 48 043 769 €

Le bilan, avant répartition des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2023 présentait un total de 47 253 629 €

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 présenté sous forme de liste présente un bénéfice comptable de 601 557 €

Le compte de résultat de l'exercice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 présenté sous forme de liste présente une perte nette comptable de 2 358 728 €

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

Faits caractéristiques sur l'exercice et survenus depuis le 31 décembre 2024 :

Les opérations immobilières du groupe ont fait l'objet de plusieurs financements entre 2022 et 2025 :

- Pour rappel, le 20 janvier 2022, ABSOLUT SECURED DEBT (« ASD ») a souscrit des Emprunts Obligataires (« Emprunts Obligataires ABSOLUT ») portant intérêt au taux de 8,50% l'an, à échéance au 20 juillet 2024 émis par certaines sociétés du groupe EURASIA GROUPE dont Eurasia Foncière Investissements (« EFI ») fait partie. Le montant émis par EFI au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT s'élève à 2.600.000€. Dans un contexte où le groupe EURASIA GROUPE est confronté depuis 2023 à des difficultés conjoncturelles qui se sont traduites par le non-respect des échéances de remboursement contractuelles, le 14 novembre 2023, ASD a notifié à EURASIA GROUPE la survenance d'un cas de défaut au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT et l'a mise en demeure de respecter les engagements lui incombant, puis par courrier du 5 décembre 2023, ASD a déclaré l'exigibilité anticipée de l'ensemble des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Afin de résoudre leur différend, EFI et la société ASD ont conclu un protocole transactionnel le 12 février 2024 suspendant les effets de l'exigibilité des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Par courrier en date du 27 décembre 2024, ASD a consenti un « standstill ».
- Le prêt bancaire consenti par la Landesbank Saar à la filiale Bony à hauteur de 8.500.000€ arrivait à échéance le 29 juin 2022, a été prorogé pour les sommes restant dues (6.481.250€) par avenant du 28 juin 2022 jusqu'au 29 juin 2025.

Par ailleurs, le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 Décembre 2024 est débiteur pour un montant de l'ordre de 21M€, rémunéré à un taux annuel de 3 % calculé prorata temporis.

Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire, les sociétés EURASIA GROUPE et EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS ont entamé une procédure de conciliation en décembre 2024 pour poursuivre les discussions avec ses créanciers financiers, qui s'est conclu par la signature d'un accord de conciliation en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits de cession d'actifs immobiliers résultant de programmes de cession à échéance décembre 2027.

Enfin, le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2024 est créditeur dans les livres d'EFI pour un montant de 3 213 433 € rémunéré au taux de 3% l'an au prorata temporis.

Continuité d'exploitation

Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en œuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs, les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 21 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction d'EFI considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remise en cause au 31 décembre 2024 et maintient à sa valeur historique la créance détenue envers EURASIA GROUPE.

Principes comptable, méthode d'évaluation

Les états financiers ont été établis selon les principes comptables édités par le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des desdits comptes annuels.

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

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

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.

Ci-dessous les immobilisations corporelles et titres de participations réévalués 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

Titres de participations

Filiale	Valeur initiale	Valeur réévaluée	Ecart de réévaluation
SNC BONY	20 000	17 628 635	17 608 635
EGP	2 000 000	2 000 000	
JARDIN DU BAILLY	410 000	1 741 156	1 331 156
SCCV HD Titre	50 000	50 000	
SCI DUBLIN	30 000	30 000	
Totaux	2 510 000	21 449 791	18 939 791
SCCV HD Créance	148 254	148 254	
Totaux	2 658 254	21 598 045	18 939 791

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

Filiale	Valeur initiale	Valeur réévaluée- Valeur brute	Dépréciation N-1	Dépréciation N	Reprise Dépréciation N	Valeur dépréciés N	Valeur nette comptable au 31 décembre 2024
SNC BONY	20 000	17 628 635	2 578 975		1 105 975	1 473 000	16 155 635
EGP	2 000 000	2 000 000					2 000 000
JARDIN DU BAILLY	410 000	1 741 156		395 000		395 000	1 346 156
SCCV HD Titre	50 000	50 000	50 000			50 000	0
SCI DUBLIN	30 000	30 000	30 000			30 000	0
BONY A	200	200					200
Totaux titres de participation	2 510 200	21 449 991	2 658 975	395 000	1 105 975	1 948 000	19 501 991
SCCV HD Créance	148 254	148 254	50 000	130 000	50 000	130 000	18 254
SNC BONY Créance	309 742	309 742					309 742
Totaux créances rattachées	457 996	457 996	50 000	130 000	50 000	130 000	327 996
Totaux	2 968 196	21 907 987	2 708 975	525 000	1 155 975	2 078 000	19 829 987

Les titres de participation détenus par la société ont fait l'objet d'une dépréciation (ou d'une reprise de dépréciation) au regard de leur valeur intrinsèque, évaluée en tenant compte de la valeur de l'immeuble sous-jacent. Cette évaluation a été réalisée conformément aux principes comptables en vigueur, afin de refléter fidèlement la valeur réelle de ces actifs au bilan.

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

Variation des capitaux propres

Le résultat net comptable de l'exercice clos au 31 décembre 2024 a été affecté en report à nouveau, il n'y a pas eu d'opérations sur le capital réalisé au cours de l'exercice 2024

Honoraires des commissaires aux comptes

Cf. annexe aux comptes consolidés

Autres informations

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS est consolidée chez EURASIA GROUPE – 6 rue Emile Reynaud 75019 Paris – société cotée sur Euronext Growth.

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS est la tête du groupe d'intégration fiscale. Aucune convention d'intégration fiscale n'a été conclue, par conséquent, la méthode utilisée par le Groupe est la suivante :

- chaque filiale est redevable envers la société mère d'un montant d'impôt sur les sociétés identique à celui dont elle aurait dû s'acquitter auprès du Trésor si elle n'avait pas été membre du Groupe ;
- la société mère conserve à titre définitif l'économie d'impôt résultant de l'imputation des pertes de ses filiales déficitaires.

Au 31 décembre 2024, le montant des déficits reportables s'élève à 12 732 143 €

Engagement hors bilan

Les engagements hors bilan de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS au 31 décembre 2024 se présentent ainsi :

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€	927
BONY	SAAR	+ Subrogation dans les droits du CIC (ancien prêteur) à hauteur de 2 639 K€ env. + Hypothèque de 2ème range de l'immeuble situé à Aubervilliers (85/87 Avenue Victor Hugo) à hauteur de 7 033 K€ (y compris frais accessoires de 20%)	5 723

EFI	ABSOLUTE	+ Emprunt obligataire représenté par des obligations d'une valeur nominale de 100 K€ chacune à échéance de 20 juillet 2024 + Cautionnement du Groupe EURASIA, Fiducie et affectation hypothécaire en premier rang des immeubles	1 888
Total			8 538

AUTRES FAITS CARACTERISTIQUES

Le poste Créances brutes liées à des participations au 31 décembre 2024 est de 457 996 €
Le poste Créances liées à des participations au 31 décembre 2023 était de 177 987 €

Le poste Dettes rattachées à des participations au 31 décembre 2024 est de 13 426 553€
Le poste Dettes rattachées à des participation au 31 décembre 2023 était de 12 959 958 €

Ces mouvements financiers ont été rémunérés en Intérêts à payer ou intérêt à recevoir au taux de 3% l’an au prorata temporis

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

Filiales	31/12/2023		31/12/2024	
	Créances	Dettes	Créances	Dettes
SCCV HD	50117		148 254	
ZEN REAL EGP		9 481 279		9 661 156
BONY A		2 946 528		3 289 430
SCI DUBLIN		43 701		43 701
JARDIN DU BAILLY		488 450		432 266
AREA IMMO				
SNC BONY	127 867		309 742	
Total	177 905	12 959 958	457 996	13 426 553

Le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA rémunéré au taux de 3% l’an au prorata temporis

Au 31 décembre 2024 ledit poste est débiteur dans nos comptes pour un montant de 21 017 324 €
Au 31 décembre 2023 ledit poste était débiteur dans nos comptes pour un montant de 20 707 461 €

Le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement rémunéré au taux de 3% l’an au prorata temporis

Au 31 décembre 2024 ledit poste est créditeur dans nos comptes pour un montant de 3 213 433 €
Au 31 décembre 2023 ledit poste était créditeur dans nos comptes pour un montant de 3 121 780 €

Emprunt et charges ABSOLUTE

La société a contracté un emprunt dénommé "Emprunt Absolute" pour un montant de 2 600 000 € le 20 janvier 2022; ledit emprunt était destiné à acquérir les titre d'une SCI pour le compte de la société EURASIA GROUPE.

Au 31 décembre 2024, le solde de cet emprunt est de 1887 781 €

A ce titre elle a supporté des intérêts d'emprunt pour un montant de 231 669 €

L'ensemble des frais et intérêts est refacturés à EURASIA GROUPE à due concurrence.

PRINCIPE DE RECONNAISSANCE DU CHIFFRE d'AFFAIRES

Préambule

La société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, n'a aucune activité commerciale ou de prestation de service vis à des tiers. Compte tenu de son statut de société cotée et holding,, elle agit pour le compte des sociétés filiales du Groupe EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, et en contrepartie, supporte des charges de gestion, et des charges financières en lien avec les opérations entre la mère et ses filiales.

Nature des charges

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

Répartition des charges

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

Comptabilisation

Au cours de l'exercice la société a facturé aux filiales un montant de 168 000 € aux différentes filiales

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	0.025
2- Actions amorties					
3- Actions div. prioritaires (sans droit de vote)					
4- Actions préférentielles					
5- Parts sociales					
6- Certificats d'investissements					
TOTAL67	67 667 348			67 667 348	

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations détenues à plus de 50%	Capital social	Réserves et report à nouveau	% du capital détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Prêt ou dettes consentie	CA HT des filiales	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes
SCI DUBLIN	1 500	42 701	50	30 000	0	-43 701	0		0
SCI JARDIN DU BAILLY	1 000	892 468	100	1 741 156	1 346 156	- 432 266	-24 624	-74 7899	0
SNC BONY	20 000	1 716307	100	17 628 635	16 155 635	309 741	1 014193	270 440	0
SCCV HD	100 000	-490 052	50	50 000	0	18 253		-36 252	0
EURASIA GESTION PATRIMOINE	2 000 000	7 801 735	100	2 000 000	2 000 000	-9 659 156	34 327	154 123	0

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Provisions réglementées

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions pour reconstitution des gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL				

Provisions pour risques et charges

Rubriques	Montant début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin d'exercice
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL				

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	2 658 975	395 000	1 105 975	1 948 000
Provisions sur autres immobilisations financières	50 000	130 000	50 000	130 000
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation	123 428		123 428	0
TOTAL	2 832 403	525 000	1 155 975	2 201 428

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	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	177 985		280 010
Autres titres immobilisés	21 449 991		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	21 627 976		280 010
TOTAL	27 329 850		280 010

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			457 995	
Autres titres immobilisés			21 449 991	
Prêts et autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières			21 907 986	
TOTAL			27 609 860	

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	940 994	175 000		1 115 994
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	992 868	175 000		1 167 868
TOTAL	992 868	175 000		1 167 868

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		457 995		457 995
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total de l'actif immobilisé		457 995		457 995
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients		27 000	27 000	
Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		24 150	24 150	
Etat – Impôts sur les bénéfices				
Etat – Taxe sur la valeur ajoutée		183 212	183 212	
Etat – Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Etat – Divers				
Groupes et associés		22 418 287		22 418 287
Débiteurs divers		339 801	339 801	
Total de l'actif circulant		22 992 449	574 162	22 418 287
Charges constatées d'avance				
TOTAL		23 450 444	574 162	22 876 283

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	1 887 781	1 887 781		
Auprès des organismes de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	529 910	529 910		
Emprunts et dettes financières divers	13 455 053		13 455 053	
Fournisseurs et comptes rattachés	163 805	163 805		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	930 900	930 900		
Taxe sur la valeur ajoutée	941 819	941 819		
Obligations cautionnées	470	470		
Autres impôts, taxes et assimilés	38 185	38 185		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	3 213 433		3 213 433	
Autres dettes	339 801	339 801		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	21 501 156	4 832 671	16 668 486	

CHARGES A PAYER ET PRODUITS A RECEVOIR

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	152 000
Dettes fiscales et sociales	38 185
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	529 910
Autres dettes	339 801
TOTAL	1 059 896

Montant des produits à recevoir :

Les intérêts à recevoir au titre de la créance envers EURASIA Groupe s’élèvent à 989 557 et les intérêts courus à recevoir au titre des autres filiales s’élève à 31 562€ au 31 décembre 2024.

TITRE 4 : COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

EFI

Comptes consolidés annuels
au 31 décembre 2024

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
		Net	Net
<u>Actifs non courants</u>			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement	7.2	20 740	19 220
Autres immobilisations corporelles	7.3	2 305	2 973
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		-4	-2
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		23 041	22 191
<u>Actifs courants</u>			
Stocks	7.4	1 369	1 369
Clients et comptes rattachés	7.5	691	556
Autres actifs courants	7.5	24 365	23 898
Trésorerie et équivalents		77	191
Total actifs courants		26 501	26 013
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		49 542	48 205

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux Propres			
Capital	7.6	1 680	1 680
Primes d'émission		2 954	2 954
Réserves consolidées part du Groupe		23 354	24 343
Résultat part du Groupe		1 586	-990
Capitaux propres – part du Groupe		29 574	27 987
Intérêts minoritaires		26	27
Total capitaux propres (1)		29 600	28 014
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	3 936	11 788
Impôts différés		3 445	2 990
Autres passifs non courants	7.8	0	0
Total passifs non courants (2)		7 382	14 777
<u>Passifs courants</u>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	25
Autres dettes financières	7.7	8 049	967
Fournisseurs et comptes rattachés		415	570
Autres passifs courants	7.8	4 070	3 852
Total passifs courants (3)		12 560	5 413
TOTAL GENERAL (1 à 3)		49 542	48 205

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
Revenus	7.9	1 287	2 982
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-2	-1 258
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-159	-164
Dotations aux provisions d'exploitation		-191	-27
Autres charges et produits	7.10	-738	-939
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		1 520	-2 854
Résultat opérationnel		1 717	-2 261
Charges Financières	7.11	325	265
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		2 042	-1 997
Impôts	7.12	-456	626
Résultat net de la période		1 586	-1 371
Part des minoritaires		0	-381
Part de la société mère		1 586	-990
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	-0,02
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	-0,02

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
Résultat de la période		1 586	-1 371
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		1 586	-1 371

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé		1 586	-1 371
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		1 586	-1 371

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2022	1 680	2 954	0	24 213	134	408	29 389
Résultat global consolidé					-990	-381	-1 371
Affectation du résultat				134	-134		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				-3		-1	-4
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2023	1 680	2 954	0	24 344	-990	27	28 014
Résultat global consolidé					1 586	0	1 586
Affectation du résultat				-990	990		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers							0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2024	1 680	2 954	0	23 354	1 586	27	29 600

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé		1 586	-1 371
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		182	154
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-1 520	2 854
Impôts différés		456	-626
Capacité d'autofinancement		704	1 012
Var. stocks		0	1 258
Var. créances clients		-135	1 700
Var. Autres actifs courants		-466	477
Var. dettes fournisseurs		-154	-279
Var. autres passifs courants		218	-3 274
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	0
Variation nette des actifs et passifs courants		-537	-118
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		167	894
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	-448
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	488	0
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		488	-448
Emprunts obtenus	7.16	0	0
Remboursements d'emprunts	7.16	-1 169	-429
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.7.1	407	15
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-762	-414
Variation nette de trésorerie		-107	32
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		184	152
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.18	77	184

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2024

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 Euronext Paris.

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 2024 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2024.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2024, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration en date du 2 septembre 2025.

Note 2. FAITS CARACTÉRISTIQUES SUR LA PÉRIODE ET SURVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2024

Les opérations immobilières du groupe ont fait l'objet de plusieurs financements entre 2022 et 2025:

- Pour rappel, le 20 janvier 2022, ABSOLUT SECURED DEBT (« ASD ») a souscrit des Emprunts Obligataires (« Emprunts Obligataires ABSOLUT ») portant intérêt au taux de 8,50% l'an, à échéance au 20 juillet 2024 émis par certaines sociétés du groupe EURASIA GROUPE dont Eurasia Foncière Investissements (« EFI ») fait partie. Le montant émis par EFI au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT s'élève à 2.600.000€. Dans un contexte où le groupe EURASIA GROUPE est confronté depuis 2023 à des difficultés conjoncturelles qui se sont traduites par le non-respect des échéances de remboursement contractuelles, le 14 novembre 2023, ASD a notifié à EURASIA GROUPE la survenance d'un cas de défaut au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT et l'a mise en demeure de respecter les engagements lui incombant, puis par courrier du 5 décembre 2023, ASD a déclaré l'exigibilité anticipée de l'ensemble des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Afin de résoudre leur différend, EFI et la société ASD ont conclu un protocole transactionnel le 12 février 2024 suspendant les effets de l'exigibilité des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Par courrier en date du 27 décembre 2024, ASD a consenti un « standstill ».
- Le prêt bancaire consenti par la Landesbank Saar à la filiale Bony à hauteur de 8.500.000€ arrivait à échéance le 29 juin 2022, a été prorogé pour les sommes restant dues (6.481.250€) par avenant du 28 juin 2022 jusqu'au 29 juin 2025.

Par ailleurs, le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 Décembre 2024 est débiteur pour un montant de l'ordre de 22M€, rémunéré à un taux annuel de 3 % calculé prorata temporis.

Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire, les sociétés EURASIA GROUPE et EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT ont entamé une procédure de conciliation en décembre 2024 pour poursuivre les discussions avec ses créanciers financiers, qui s'est conclu par la signature d'un accord de conciliation en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits de cession d'actifs immobiliers résultant de programmes de cession à échéance décembre 2027.

Enfin, le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2024 est créditeur dans les livres d'EFI pour un montant de 3 213 433 € rémunéré au taux de 3% l'an au prorata temporis.

Note 3. CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en œuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs, les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 22 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de

conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction d'EFI considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remise en cause au 31 décembre 2024 et maintient à sa valeur historique la créance détenue envers EURASIA GROUPE.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1 janvier 2024 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1 janvier 2024 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée. » Ces modifications précisent comment une société doit classer, dans l'état de la situation financière, les dettes et autres passifs dont la date de règlement est incertaine. Selon ces modifications, ces dettes ou autres passifs doivent être classés soit comme passifs courants soit comme passifs non courants. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.
- Amendements IFRS 16 « Dette de loyer dans une transaction de cession-bail ». L'IFRS-IC a publié une décision illustrant l'application des dispositions IFRS à la comptabilisation initiale d'une cession-bail avec loyers variables. Cet amendement complète la précédente décision de l'IFRIC. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.
- Amendement à IAS 7 & IFRS 7 « Accords de financement des fournisseurs ». Ces modifications ont instauré des exigences quant aux informations à fournir par une entreprise au sujet de ses accords de financement de fournisseurs. Ces nouvelles exigences imposent à l'entreprise de fournir aux utilisateurs des états financiers des informations leur permettant d'évaluer l'incidence de ses accords de financement de fournisseurs sur ses passifs et ses flux de trésorerie et de comprendre les effets de ces accords sur son exposition au risque de liquidité ainsi que la manière dont elle pourrait être affectée si elle ne pouvait plus avoir recours à ces accords. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2024 :

- Amendements à IAS 21 « Absence de convertibilité » ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 : contrats d'achat d'énergie ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 : modifications apportées au classement et à l'évaluation des instruments financiers ;
- IFRS 19 : filiales non tenues à l'obligation de rendre des comptes au public : informations à

fournir ;

- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ».

Une étude des impacts et des conséquences pratiques de l'application de ces amendements de normes est en cours. Cependant, ceux-ci ne présentent pas de dispositions contraires aux pratiques comptables actuelles du Groupe.

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 ou plusieurs experts immobiliers 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 2024. 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 la juste valeur de la contrepartie transférée aux cédants, constitue un écart d'acquisition, est enregistré comme goodwill à l'actif du bilan

Conformément à IFRS3 R les frais d'acquisition sont enregistrés en charges.

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 à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les actifs immobiliers donnés en location par le Groupe sont principalement des immeubles de placement détenus sur le long terme. Le Groupe ne met pas en place de mécanismes spécifiques de gestion du risque lié aux valeurs résiduelles de ces actifs (ex : garanties, assurances, accords de tiers), car ceux-ci sont conservés dans son patrimoine après la fin des baux. En cas de vacances, une réévaluation locative est envisagée conformément aux pratiques de marché. Le risque est principalement couvert par une politique prudente de valorisation et par la diversification géographique des actifs. Par ailleurs, les charges d'exploitation ne sont pas significatives et il n'existe pas d'obligations contractuelles relatives à des travaux de remise en état sur ces actifs.

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. En outre, les expertises ne prennent en compte aucune analyse de sensibilité.

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. **Depuis 30 juin 2024, le Groupe EFI fait appel à un nouvel expert immobilier.**

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 généralement l'absence de variation significative de la juste valeur. Par exception au 30 juin 2024, le Groupe a eu recours à de nouvelles évaluations.

- 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 des principes énoncés aux paragraphes 3.4 et 4.2.2.4 de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- la relation de l'expert en évaluation immobilière avec la société est définie de manière contractuelle avec des conventions dont les durées s'établissent généralement entre trois et six ans, mais qui peuvent être simplement annuelles,

- l'usage veut aussi que l'expert en évaluation immobilière réalise une expertise avec visite tous les trois ou cinq ans et qu'il établisse des actualisations semestrielles sur pièces entre deux expertises. À ce titre, il convient de souligner que la recommandation AMF du 8 février 2010 préconise la réalisation de prestations semestrielles,

- aucun des textes spécifiques concernant les évaluations récurrentes de portefeuille n'institue de durée maximum pour des contrats d'évaluation ni de rotation à date des experts. Toutefois une société missionnée pour plusieurs campagnes d'évaluation consécutives devra instituer une rotation interne des évaluateurs en charge du dossier.

- 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.

- 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.

L'expertise ne contient pas d'informations spécifiques sur la manière dont le groupe a intégré les effets du contexte macro-économique (crise immobilière, hausse des taux d'intérêts, inflation) et les risques financiers liés aux changements climatiques (contraintes réglementaires sur le secteur de l'immobilier, mise aux normes environnementales du patrimoine immobilier, événements météorologiques extrêmes) dans les hypothèses utilisées pour l'estimation de la valeur vénale des locaux.

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 trois catégories et les principes d'évaluation sont alors les suivants :

- Au coût amorti : les actifs sont évalués au coût amorti s'ils sont détenus dans le seul but d'en retirer des intérêts. Ce sont des instruments de créances (prêts, créances, obligations...). L'entreprise a l'intention de conserver l'instrument jusqu'à son échéance
- À la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global : la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global sera utilisée si l'entreprise a pour volonté de retirer des gains financiers contractuels liés au placement effectués (intérêts) et à la cession de l'instrument financier.
- À la juste valeur par le résultat : l'évaluation à la juste valeur par le résultat sera utilisée dès lors que les deux précédentes méthodes ne sont pas applicables. C'est généralement le cas des actifs

financiers acquis dans un seul but de revente et en l'absence de flux de trésorerie contractuels.

5.11 CRÉANCES

Les créances clients 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.

Le Groupe applique la méthode simplifiée de dépréciation des créances clients prévue par IFRS 9, en comptabilisant une perte de crédit attendue sur la durée de vie. Étant donné le faible volume de créances et l'analyse principalement individuelle des risques de non-recouvrement, le Groupe n'a pas recours à un modèle collectif ou statistique de type 'matrice de provision'. Les pertes attendues sont évaluées à partir d'éléments factuels : retards de paiement significatifs, litiges ou informations financières défavorables sur les débiteurs. Cette approche est jugée appropriée compte tenu du profil de risque et du portefeuille client limité. Ces éléments n'ont pas été présentés dans les états financiers car le Groupe a considéré que l'information était peu significative au regard du volume d'activité et du montant net des créances.

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 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 an 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 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 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.

5.15 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.16. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail.

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. 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

Les revenus 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.

5.17. 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.

5.18. 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.

5.19. 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	31/12/2024		31/12/2023	
			% 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%
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%

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 2024.

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 2024.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 Décembre 2022	22 074
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 854
Solde au 31/12/2023	19 220
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 520
Solde au 31/12/2024	20 740

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 2022	0	0	0	22 074	22 074
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				-2 854	-2 854
Solde au 31 décembre 2023	0	0	0	19 220	19 220
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				1 520	1 520
Solde au 31 décembre 2024	0	0	0	20 740	20 740

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 2022	2 679
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	448
Dotations	-154
Divers	0
Solde au 31 décembre 2023	2 973
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	-488
Dotations	-180
Divers	0
Solde au 31 décembre 2024	2 305

Il s'agit principalement d'un terrain sur lequel existe des constructions destinées à être démolies, en vue du développement d'un futur programme immobilier.

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2024	Provisions 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2023
stocks immobiliers	1 369		1 369	1 369
Total des stocks	1 369	0	1 369	1 369

Le stock représente le coût historique d'acquisition des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024 s'analyse comme suit :

	EFI / SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2023	0	0	89	0	1 279	1 369
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks						0
Stocks au 31/12/2024	0	0	89	0	1 279	1 369

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2024	Provisions 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2023
Clients et comptes rattachés	1 936	-1 246	691	556
Autres créances	24 365	0	24 365	23 898
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	822		822	803
<i>Autres créances</i>	23 540		23 540	23 095
<i>Charges constatées d'avance</i>	2		2	0
Total des créances d'exploitation	26 301	-1 246	25 055	24 454

- Le Groupe surveille attentivement les risques de crédit et de recouvrement dans un contexte macro-économique incertain, notamment dans le secteur immobilier. À ce stade, aucune hausse généralisée des impayés n'a été constatée, mais une provision pour dépréciation de 1 246 K€ figure dans les comptes au 31/12/2024 pour couvrir certains risques identifiés. Le Groupe continue d'évaluer la situation locative et commerciale de ses contreparties, et adaptera ses estimations si nécessaire au regard de l'évolution du contexte économique.
- Les autres créances comprennent essentiellement une créance du Groupe EFI sur EURASIA GROUPE pour un montant de l'ordre de 21m€. Un avenant à la convention de trésorerie entre EFI et EURASIA GROUPE définissait des modalités de remboursement par tranches, avec échéances initialement fixées à juillet 2024, décembre 2024 et mars 2025, et prorogées par avenant du 30 juillet 2024 aux dates suivantes :
 - 50 % au plus tard le 31 décembre 2024,
 - 25 % au plus tard le 30 mars 2025,
 - Le solde (capital et intérêts) au plus tard le 30 juin 2025

L'avenant prévoyait également qu'à défaut de remboursement d'une échéance, les parties pouvaient soit prolonger les délais (les parties ont fait usage de cette faculté au 31 décembre 2024), soit procéder à une cession d'actifs au profit d'EFI en compensation, soit constater une dépréciation de la créance.

- Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire, les sociétés EURASIA GROUPE et EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT ont entamé une procédure de conciliation en décembre 2024 pour poursuivre les discussions avec ses créanciers financiers, qui s'est conclu par la signature d'un accord de conciliation en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits de cession d'actifs immobiliers résultant de programmes de cession à échéance décembre 2027.
- Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en œuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement

des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs, les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 22 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

- En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction d'EFI considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause au 31 décembre 2024 et maintient à sa valeur historique la créance détenue envers EURASIA GROUPE

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

<i>Actifs financiers au 31 décembre 2024 - en K€</i>	Montant brut	Dépréciations	Montant net
A la juste valeur par le résultat			
Stocks	1 369		1 369
Clients et comptes rattachés	1 936	-1 246	691
Autres actifs courants	25 053		25 053
Trésorerie et équivalents	77		77
Totaux	28 435	-1 246	27 190

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2024, le capital social est de 1 680 264 euros, divisé en 67 667 348 actions de 0,025 euros chacune. Par ailleurs, il n'existe pas d'instruments financiers donnant accès au capital.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2024, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2024.

7.6.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS étaient détenues par le groupe. Ces actions ont été sorties au cours du premier semestre 2024.

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

en nbre d'actions	31/12/2024	31/12/2023
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	14 000	0
Nbre d'actions à la clôture	0	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

Un passif est classé en passif courant lorsqu'il satisfait à l'un des quatre critères suivants :

- l'entité s'attend à régler le passif au cours du cycle normal d'exploitation, et ce, même s'il doit être réglé plus de douze mois après la date de clôture ;
- le passif est détenu essentiellement dans le but d'être négocié ;
- le passif est à régler dans les douze mois après la date de clôture ;
- l'entité ne dispose pas, à la date de clôture, du droit de différer le règlement du passif pour au moins douze mois après la date de clôture.

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

en milliers €	Solde 31/12/2024	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2023	Variation
Emprunts bancaires	8 271	525	525	0	7 746	9 440	-1 169
Contrats location financement	0	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	0	0	0	0	0	7	-7
Comptes courants	3 405	3 213	3 213	0	192	3 122	283
Dépôts de garantie	197	197	197	0	0	185	12
Autres dettes financières	112	0	0	0	112	0	112
Total des dettes financières	11 986	3 936	3 936	0	8 049	12 754	-769

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an. Les emprunts bancaires présentés dans l'état des dettes au 31 décembre 2024 ont été reclassés en passif courant pour les raisons évoquées à la note 2 (Faits caractéristiques sur la période et survenus depuis le 31 décembre).

En février 2024, un accord a été conclu avec les principaux créanciers, suspendant l'exigibilité immédiate de la dette et prévoyant la réalisation de cessions d'actifs destinées à son remboursement.

Toutefois, au 31 décembre 2024, les conditions prévues par cet accord n'ayant pas été respectées, les emprunts demeuraient exigibles à court terme à la date de clôture.

Un accord de conciliation conclu ultérieurement en mai 2025 a permis de réaménager les modalités de remboursement de ces dettes. Cet événement postérieur à la clôture n'a pas d'impact sur la présentation des dettes au 31 décembre 2024.

Les flux contractuels non actualisés relatifs aux emprunts se présentent comme suit :

Emprunts - Flux contractuels non actualisés (en milliers d'euros)	Principal	Flux non actualisés
A moins d'un an	7 746	8 837
De 1 à 5 ans	525	665
Plus de 5 ans	0	0
	8 271	9 502

7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2024	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires & obligataires	8 271	8 271	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	0	0	0	0
Comptes courants	3 405	3 405	0	0
Dépôts de garantie	197	0	0	197
Autres dettes financières	112	112	0	0
Total des dettes financières	11 986	11 788	0	197

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

7.8. AUTRES PASSIFSANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2024	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	8 271			8 271
Fournisseurs	CA	415			415
Autres dettes	CA	4 070			4 070
Total des passifs	0	12 757	0	0	12 757
CA : coût amorti					
JVR : juste valeur en résultat					

en milliers €	solde 31/12/2024	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2023
Dettes sociales & fiscales	3 586	0	0	0	3 586	3 174
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0	0
Autres dettes	484	0	0	0	484	678
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	0
Total des autres passifs	4 070	0	0	0	4 070	3 852

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

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	1 287	883
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	0	2 099
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits des activités ordinaires	1 287	2 982

Il ressort de ces éléments que le chiffre d'affaires lié à l'activité de revenus locatifs a enregistré une hausse de 45,75 %, grâce à une meilleure rotation des locaux vacants.

En revanche, aucune cession d'actifs relative au programme « Jardin du Bailly » n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Charges externes	433	613
Impôts et taxes	305	326
Total des autres charges	738	939

- Les charges d'exploitation directes liées aux immeubles de placement ne sont pas significatives et le Groupe n'a pas d'obligations contractuelles telles que la réalisation de travaux à venir.
- 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	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	462	351
Intérêts des comptes courants d'associés	-788	-616
Autres charges	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	-325	-265
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)	-325	-265

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Impôts exigibles	0	0
Impôts différés	456	-626
Impôts	456	-626

- Les déficits fiscaux existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.
- Les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable soit 25 % et sont essentiellement liés aux variations des justes valeurs des immeubles de placements du Groupe.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1 586	-990
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	0	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 667 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0,02	-0,01
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,02	-0,01

7.14 ENCAISSEMENTS / DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	0
Autres immobilisations	0	0
Remboursement avances	488	-488
Décaissements sur investissements	488	-488

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

Il n'y a pas eu de nouveaux financements en 2024.

Le montant total des remboursements réalisés en 2024 s'élève à 1169k€.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2024.

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

Détail de la trésorerie		31/12/2024	31/12/2023
Banques actif		77	191
Banques passif		0	7
Total		77	184

7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel (Direction du Groupe) de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance. Aucun regroupement de secteurs opérationnels n'a été effectué, chaque pôle correspondant à une activité distincte au sens d'IFRS 8.

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immeubles de placement	20 740	0	0	20 740
Autres immobilisations corporelles	171	0	2 134	2 305
Autres actifs financiers	-6	2	0	-4
Impôts différés				0
Total actifs non courants	20 905	2	2 134	23 041
Actifs courants				0
Stocks	0	1 369	0	1 369
Clients et comptes rattachés	591	73	27	691
Autres actifs courants	758	55	23 551	24 365
Trésorerie et équivalents	71	0	6	77
Total actifs courants	1 420	1 497	23 584	26 501
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	22 325	1 499	25 718	49 542
PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0	0	1 680	1 680
Primes d'émission	0	0	2 954	2 954
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	20 210	974	2 171	23 354
Résultat part du Groupe	1 471	-87	202	1 586
Capitaux propres – part du Groupe	21 681	887	7 007	29 574
Intérêts minoritaires	154	-128	0	26
Total capitaux propres	21 835	759	7 007	29 600
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	-1 747	0	5 683	3 936
Impôts différés	3 445	0	0	3 445
Autres passifs non courants	0	0	0	0
Total passifs non courants	1 698	0	5 683	7 382
Passifs courants				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	7 857	192	0	8 049
Fournisseurs et comptes rattachés	69	180	167	415
Autres passifs courants	1 186	536	2 347	4 070
Total courants	9 138	907	2 514	12 560
TOTAL GENERAL	32 671	1 667	15 204	49 542

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Revenus	1 273	-25	38	1 287
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-2	0	-2
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-5	21	-175	-159
Dotations aux provisions d'exploitation	-182	-9	0	-191
Autres charges	-386	-84	-268	-738
Juste valeur des actifs	1 520	0	0	1 520
Résultat opérationnel	2 220	-98	-405	1 717
Charges Financières	-226	-2	554	325
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	0	0
Résultat avant impôt	1 994	-100	149	2 042
Impôts	-509	0	53	-456
Résultat net de la période	1 485	-100	202	1 586

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 2024, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 213 433 euros.

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

- Au 31 décembre 2024, EFI a une créance d'un montant de 21 017 324 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€	832
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%)	5 551
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.	2 470
Total			8 853

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.

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

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

- Ratio DSCR qui doit être supérieur ou égal à 140%. 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 44%. 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.

Le calcul des ratios fait ressortir les résultats suivants :

- Ratio DSCR : 103.5%
- Ratio LTV : 31.62%

Précisions étant faites que ces ratios ne sont pas attestés par le collège des commissaires aux comptes.

Au terme du contrat le DSCR doit être supérieur ou égal à 140% et donc à ce titre non respecté. Le DSCR a été transmis à la Banque sans réaction de sa part, à la date de production du présent document. L'accord de conciliation conclu en mai 2025 avec les principaux créanciers a toutefois rendu ces clauses caduques et a permis de réaménager les modalités de remboursement des dettes financières.

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

g) Risque 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.

h) Le risque lié au non-paiement des loyers

Le Groupe surveille attentivement les risques de crédit et de recouvrement dans un contexte macro-économique incertain, notamment dans le secteur immobilier. Le Groupe continue d'évaluer la situation locative et commerciale de ses contreparties, et adaptera ses estimations si nécessaire au regard de l'évolution du contexte économique

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 vacances 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 les revenus du Groupe.

i) Le risque lié au non-respect par le locataire 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).

**TITRE 5 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES
COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2024**

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Société anonyme
au capital de 1.680.264,48 €

164, boulevard Haussmann
75008 Paris

Audit et Conseil Union Commissaire aux comptes

17 bis rue Joseph de Maistre
75876 Paris Cedex 18

Baker Tilly Strego Commissaire aux comptes

16 rue de Monceau
75008 Paris

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

Société anonyme au capital de 1.680.264,48 €
164, boulevard Haussmann
75008 PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux actionnaires de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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.

DS
PF

DS
JF

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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points exposés dans les notes 2 « Faits caractéristiques sur l'exercice et survenus depuis le 31 décembre 2024 » et 3 « Continuité d'exploitation » de l'annexe des comptes consolidés concernant l'appréciation du montant recouvrable des autres créances.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS - POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

Évaluation des immeubles de placement

Risque identifié

Dans le cadre de son activité de foncière, la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS et certaines de ses filiales détiennent des actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière.

La note 5.6 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés expose le modèle de la juste valeur retenu comme méthode comptable de valorisation concernant les immeubles de placement.

Le risque porte sur la détermination des valeurs de marché obtenues à partir d'expertises immobilières au regard des évolutions des marchés immobiliers et de la volatilité de certains paramètres retenus par les experts. Une erreur dans l'estimation de ces évolutions ou de ces paramètres conduirait à une sur ou sous-évaluation des

DS
PF

DS
JF

postes « Immobilisations corporelles » du bilan consolidé et « Variation de la juste valeur des immeubles de placement » du compte de résultat consolidé.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme étant un point clé de l'audit compte tenu de la valeur importante de ces actifs au bilan et de la sensibilité des résultats aux hypothèses retenues.

Réponse apportée

Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par le groupe. Nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance des rapports d'expertises indépendantes au 31 décembre 2024 et effectuer un examen critique des travaux de ces experts ;
- vérifier que les valeurs de marchés issues de ces rapports correspondaient aux justes valeurs retenues dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 ;
- apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Continuité d'exploitation

Risque identifié

Les notes de l'annexe « Note 2. Faits caractéristiques sur la période et survenus depuis le 31 décembre 2024 » et « Note 3. Continuité d'exploitation » donnent des informations sur la continuité d'exploitation de votre société, notamment au regard de sa situation de financement.

Ces informations pourraient être insuffisantes ou inappropriées, notamment au regard de la situation financière et de la complexité des accords de financement passés.

Nous avons considéré l'information relative à la continuité d'exploitation comme étant un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de cette hypothèse pour l'appréciation de la situation financière du groupe et pour l'évaluation de ses actifs.

Réponse apportée

Pour apprécier le caractère suffisant et approprié des informations fournies en annexe relatives à la continuité d'exploitation, nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance de l'accord de conciliation du 23 mai 2025 ;
- examiner les conséquences comptables de cet accord, notamment au regard du principe de continuité de l'exploitation ;
- nous entretenir avec la direction, notamment en ce qui concerne l'exécution du programme de cessions d'actifs et de désendettement au regard de l'accord de conciliation ;
- apprécier la pertinence et l'exactitude des informations mentionnées dans les notes « 7.5 Créances » et « 7.7 Passifs financiers » en annexe des comptes consolidés.

DS
PF

DS
JF

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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 VERIFICATIONS OU INFORMATIONS PREVUES PAR LES TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES

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 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 Président. 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 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 EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS par l'Assemblée générale du 13 décembre 2024 pour le cabinet Audit et Conseil Union et pour le cabinet Baker Tilly Strego.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Audit et Conseil Union était dans la 1ère année de sa mission et le cabinet Baker Tilly Strego dans la 1ère année, dont une année depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

DS
PF

DS
JF

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

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.821-55 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 :

^{DS}
PF

^{DS}
JF

- 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 au comité d'audit un rapport 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.

DS
PF

DS
JF

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité 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, qu'il nous appartient de décrire 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.821-27 à L.821-34 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.

Paris, le 12 décembre 2025

Les commissaires aux comptes

Baker Tilly Strego


*Membre de Baker Tilly
International*

DocuSigned by:

91128FB50FCD4E0...

**François Pignon-
Hériard**

Audit et Conseil Union

Membre de Kreston Global

DocuSigned by:

B23B5DD6241F44E...

Jean-Marc Fleury

Comptes consolidés au 31 décembre 2024

I – ETAT DE SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE (Normes IFRS)

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
		Net	Net
<u>Actifs non courants</u>			
Ecart d'acquisition		0	0
Immobilisations incorporelles		0	0
Immeubles de placement	7.2	20 740	19 220
Autres immobilisations corporelles	7.3	2 305	2 973
Titres mis en équivalence		0	0
Autres actifs financiers		-4	-2
Impôts différés		0	0
Total actifs non courants		23 041	22 191
<u>Actifs courants</u>			
Stocks	7.4	1 369	1 369
Clients et comptes rattachés	7.5	691	556
Autres actifs courants	7.5	24 365	23 898
Trésorerie et équivalents		77	191
Total actifs courants		26 501	26 013
Total actifs destinés à être cédés		0	0
TOTAL GENERAL		49 542	48 205

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 décembre 2024

PASSIF (en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux Propres			
Capital	7.6	1 680	1 680
Primes d'émission		2 954	2 954
Réserves consolidées part du Groupe		23 354	24 343
Résultat part du Groupe		1 586	-990
Capitaux propres – part du Groupe		29 574	27 987
Intérêts minoritaires		26	27
Total capitaux propres (1)		29 600	28 014
<u>Passifs non courants</u>			
Emprunt obligataire convertible		-	-
Autres dettes financières	7.7	3 936	11 788
Impôts différés		3 445	2 990
Autres passifs non courants	7.8	0	0
Total passifs non courants (2)		7 382	14 777
<u>Passifs courants</u>			
Autres provisions		0	0
Emprunt obligataire convertible		0	0
Autres provisions		25	25
Autres dettes financières	7.7	8 049	967
Fournisseurs et comptes rattachés		415	570
Autres passifs courants	7.8	4 070	3 852
Total passifs courants (3)		12 560	5 413
TOTAL GENERAL (1 à 3)		49 542	48 205

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 décembre 2024

II - RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
Revenus	7.9	1 287	2 982
Autres produits			
Achats de marchandises et matières premières		-2	-1 258
Frais de personnel		0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation		-159	-164
Dotations aux provisions d'exploitation		-191	-27
Autres charges et produits	7.10	-738	-939
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		1 520	-2 854
Résultat opérationnel		1 717	-2 261
Charges Financières	7.11	325	265
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		2 042	-1 997
Impôts	7.12	-456	626
Résultat net de la période		1 586	-1 371
Part des minoritaires		0	-381
Part de la société mère		1 586	-990
Résultat par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	-0,02
Résultat dilué par action en euros (sur 67.667.348 actions)	7.13	0,02	-0,02

III – AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL

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

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
Résultat de la période		1 586	-1 371
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		1 586	-1 371

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé		1 586	-1 371
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		1 586	-1 371

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 décembre 2024

IV - TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Actions propres	Réserves consolidées	Résultat	Minoritaires	Total
Situation au 31/12/2022	1 680	2 954	0	24 213	134	408	29 389
Résultat global consolidé					-990	-381	-1 371
Affectation du résultat				134	-134		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers				-3		-1	-4
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2023	1 680	2 954	0	24 344	-990	27	28 014
Résultat global consolidé					1 586	0	1 586
Affectation du résultat				-990	990		0
Réduction de capital							0
Augmentation de capital							0
Divers							0
Opérations sur actions propres							0
Situation au 31/12/2024	1 680	2 954	0	23 354	1 586	27	29 600

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 décembre 2024

V - TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

(en milliers d'euros)	Notes annexe	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net consolidé		1 586	-1 371
Elimination écart d'acquisition		0	0
Amortissements, dépréciations & autres retraitements		182	154
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		-1 520	2 854
Impôts différés		456	-626
Capacité d'autofinancement		704	1 012
Var. stocks		0	1 258
Var. créances clients		-135	1 700
Var. Autres actifs courants		-466	477
Var. dettes fournisseurs		-154	-279
Var. autres passifs courants		218	-3 274
Dividendes reçues sociétés mises en équivalence		0	0
Variation nette des actifs et passifs courants		-537	-118
Flux nets de trésorerie provenant de l'exploitation		167	894
Décaissements sur investissements corporels et incorporels	7.14	0	-448
Encaissements immobilisations corporelles et incorporelles	7.14	488	0
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		488	-448
Emprunts obtenus	7.16	0	0
Remboursements d'emprunts	7.16	-1 169	-429
Apports en capital	7.17	0	0
Variation autres dettes financières	7.7.1	407	15
Opérations sur actions propres		0	0
Flux nets de trésorerie liés aux op. de financement		-762	-414
Variation nette de trésorerie		-107	32
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période		184	152
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la fin de la période	7.18	77	184

Notes annexes aux Etats financiers au 31 décembre 2024

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 Euronext Paris.

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 2024 couvrent une période de douze mois et ont été établis sur la base des comptes des filiales au 31 décembre 2024.

Les comptes consolidés, au 31 décembre 2024, ont été arrêtés sous la responsabilité du Conseil d'administration en date du 2 septembre 2025.

Note 2. FAITS CARACTÉRISTIQUES SUR LA PÉRIODE ET SURVENUS DEPUIS LE 31 DECEMBRE 2024

Les opérations immobilières du groupe ont fait l'objet de plusieurs financements entre 2022 et 2025:

- Pour rappel, le 20 janvier 2022, ABSOLUT SECURED DEBT (« ASD ») a souscrit des Emprunts Obligataires (« Emprunts Obligataires ABSOLUT ») portant intérêt au taux de 8,50% l'an, à échéance au 20 juillet 2024 émis par certaines sociétés du groupe EURASIA GROUPE dont Eurasia Foncière Investissements (« EFI ») fait partie. Le montant émis par EFI au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT s'élève à 2.600.000€. Dans un contexte où le groupe EURASIA GROUPE est confronté depuis 2023 à des difficultés conjoncturelles qui se sont traduites par le non-respect des échéances de remboursement contractuelles, le 14 novembre 2023, ASD a notifié à EURASIA GROUPE la survenance d'un cas de défaut au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT et l'a mise en demeure de respecter les engagements lui incombant, puis par courrier du 5 décembre 2023, ASD a déclaré l'exigibilité anticipée de l'ensemble des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Afin de résoudre leur différend, EFI et la société ASD ont conclu un protocole transactionnel le 12 février 2024 suspendant les effets de l'exigibilité des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Par courrier en date du 27 décembre 2024, ASD a consenti un « standstill ».
- Le prêt bancaire consenti par la Landesbank Saar à la filiale Bony à hauteur de 8.500.000€ arrivait à échéance le 29 juin 2022, a été prorogé pour les sommes restant dues (6.481.250€) par avenant du 28 juin 2022 jusqu'au 29 juin 2025.

Par ailleurs, le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 Décembre 2024 est débiteur pour un montant de l'ordre de 22M€, rémunéré à un taux annuel de 3 % calculé prorata temporis.

Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire, les sociétés EURASIA GROUPE et EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT ont entamé une procédure de conciliation en décembre 2024 pour poursuivre les discussions avec ses créanciers financiers, qui s'est conclu par la signature d'un accord de conciliation en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits de cession d'actifs immobiliers résultant de programmes de cession à échéance décembre 2027.

Enfin, le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2024 est créditeur dans les livres d'EFI pour un montant de 3 213 433 € rémunéré au taux de 3% l'an au prorata temporis.

Note 3. CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en œuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs, les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 22 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de

conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction d'EFI considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remise en cause au 31 décembre 2024 et maintient à sa valeur historique la créance détenue envers EURASIA GROUPE.

Note 4. Règles et méthodes comptables

4.1. DECLARATION DE CONFORMITE

Les principes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à ceux utilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1 janvier 2024 et qui n'avaient pas été appliqués de façon anticipée par le groupe.

Les amendements ci-dessous d'application obligatoire au 1 janvier 2024 n'ont pas eu d'incidence sur les comptes consolidés du groupe :

- Amendements IAS 1 « Présentation des états financiers – Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée. » Ces modifications précisent comment une société doit classer, dans l'état de la situation financière, les dettes et autres passifs dont la date de règlement est incertaine. Selon ces modifications, ces dettes ou autres passifs doivent être classés soit comme passifs courants soit comme passifs non courants. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.
- Amendements IFRS 16 « Dette de loyer dans une transaction de cession-bail ». L'IFRS-IC a publié une décision illustrant l'application des dispositions IFRS à la comptabilisation initiale d'une cession-bail avec loyers variables. Cet amendement complète la précédente décision de l'IFRIC. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.
- Amendement à IAS 7 & IFRS 7 « Accords de financement des fournisseurs ». Ces modifications ont instauré des exigences quant aux informations à fournir par une entreprise au sujet de ses accords de financement de fournisseurs. Ces nouvelles exigences imposent à l'entreprise de fournir aux utilisateurs des états financiers des informations leur permettant d'évaluer l'incidence de ses accords de financement de fournisseurs sur ses passifs et ses flux de trésorerie et de comprendre les effets de ces accords sur son exposition au risque de liquidité ainsi que la manière dont elle pourrait être affectée si elle ne pouvait plus avoir recours à ces accords. L'application de ces amendements n'a pas conduit à des modifications significatives dans la présentation des comptes consolidés.

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et interprétations mentionnées ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2024 :

- Amendements à IAS 21 « Absence de convertibilité » ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 : contrats d'achat d'énergie ;
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 : modifications apportées au classement et à l'évaluation des instruments financiers ;
- IFRS 19 : filiales non tenues à l'obligation de rendre des comptes au public : informations à

fournir ;

- IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers ».

Une étude des impacts et des conséquences pratiques de l'application de ces amendements de normes est en cours. Cependant, ceux-ci ne présentent pas de dispositions contraires aux pratiques comptables actuelles du Groupe.

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 ou plusieurs experts immobiliers 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 2024. 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 la juste valeur de la contrepartie transférée aux cédants, constitue un écart d'acquisition, est enregistré comme goodwill à l'actif du bilan

Conformément à IFRS3 R les frais d'acquisition sont enregistrés en charges.

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 à constater les variations de valeur au compte de résultat. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Les actifs immobiliers donnés en location par le Groupe sont principalement des immeubles de placement détenus sur le long terme. Le Groupe ne met pas en place de mécanismes spécifiques de gestion du risque lié aux valeurs résiduelles de ces actifs (ex : garanties, assurances, accords de tiers), car ceux-ci sont conservés dans son patrimoine après la fin des baux. En cas de vacances, une réévaluation locative est envisagée conformément aux pratiques de marché. Le risque est principalement couvert par une politique prudente de valorisation et par la diversification géographique des actifs. Par ailleurs, les charges d'exploitation ne sont pas significatives et il n'existe pas d'obligations contractuelles relatives à des travaux de remise en état sur ces actifs.

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. En outre, les expertises ne prennent en compte aucune analyse de sensibilité.

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. **Depuis 30 juin 2024, le Groupe EFI fait appel à un nouvel expert immobilier.**

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 généralement l'absence de variation significative de la juste valeur. Par exception au 30 juin 2024, le Groupe a eu recours à de nouvelles évaluations.

- 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 des principes énoncés aux paragraphes 3.4 et 4.2.2.4 de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- la relation de l'expert en évaluation immobilière avec la société est définie de manière contractuelle avec des conventions dont les durées s'établissent généralement entre trois et six ans, mais qui peuvent être simplement annuelles,

- l'usage veut aussi que l'expert en évaluation immobilière réalise une expertise avec visite tous les trois ou cinq ans et qu'il établisse des actualisations semestrielles sur pièces entre deux expertises. À ce titre, il convient de souligner que la recommandation AMF du 8 février 2010 préconise la réalisation de prestations semestrielles,

- aucun des textes spécifiques concernant les évaluations récurrentes de portefeuille n'institue de durée maximum pour des contrats d'évaluation ni de rotation à date des experts. Toutefois une société missionnée pour plusieurs campagnes d'évaluation consécutives devra instituer une rotation interne des évaluateurs en charge du dossier.

- 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.

- 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.

L'expertise ne contient pas d'informations spécifiques sur la manière dont le groupe a intégré les effets du contexte macro-économique (crise immobilière, hausse des taux d'intérêts, inflation) et les risques financiers liés aux changements climatiques (contraintes réglementaires sur le secteur de l'immobilier, mise aux normes environnementales du patrimoine immobilier, événements météorologiques extrêmes) dans les hypothèses utilisées pour l'estimation de la valeur vénale des locaux.

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 trois catégories et les principes d'évaluation sont alors les suivants :

- Au coût amorti : les actifs sont évalués au coût amorti s'ils sont détenus dans le seul but d'en retirer des intérêts. Ce sont des instruments de créances (prêts, créances, obligations...). L'entreprise a l'intention de conserver l'instrument jusqu'à son échéance
- À la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global : la juste valeur en contrepartie des autres éléments du résultat global sera utilisée si l'entreprise a pour volonté de retirer des gains financiers contractuels liés au placement effectués (intérêts) et à la cession de l'instrument financier.
- À la juste valeur par le résultat : l'évaluation à la juste valeur par le résultat sera utilisée dès lors que les deux précédentes méthodes ne sont pas applicables. C'est généralement le cas des actifs

financiers acquis dans un seul but de revente et en l'absence de flux de trésorerie contractuels.

5.11 CRÉANCES

Les créances clients 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.

Le Groupe applique la méthode simplifiée de dépréciation des créances clients prévue par IFRS 9, en comptabilisant une perte de crédit attendue sur la durée de vie. Étant donné le faible volume de créances et l'analyse principalement individuelle des risques de non-recouvrement, le Groupe n'a pas recours à un modèle collectif ou statistique de type 'matrice de provision'. Les pertes attendues sont évaluées à partir d'éléments factuels : retards de paiement significatifs, litiges ou informations financières défavorables sur les débiteurs. Cette approche est jugée appropriée compte tenu du profil de risque et du portefeuille client limité. Ces éléments n'ont pas été présentés dans les états financiers car le Groupe a considéré que l'information était peu significative au regard du volume d'activité et du montant net des créances.

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 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 an 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 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 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.

5.15 AVANTAGES AU PERSONNEL

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

5.16. RECONNAISSANCE DES PRODUITS

Revenus locatifs

Les revenus locatifs, qui incluent les charges locatives refacturées, sont comptabilisés selon les modalités et échéances prévues pour chaque bail.

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. 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

Les revenus 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.

5.17. 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.

5.18. 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.

5.19. 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	31/12/2024		31/12/2023	
			% 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%
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%

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 2024.

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 2024.

7.2. IMMEUBLES DE PLACEMENT

7.2.1. Evolution des immeubles de placement

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 Décembre 2022	22 074
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 854
Solde au 31/12/2023	19 220
Acquisitions	
Cessions	
Variation de périmètre	
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 520
Solde au 31/12/2024	20 740

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

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 décembre 2024

7.2.2. Détail des immeubles de placement par nature

en milliers d'euros	Bureaux	Commerces	Entreprôts	Usage mixte	Total
Solde au 31 décembre 2022	0	0	0	22 074	22 074
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				-2 854	-2 854
Solde au 31 décembre 2023	0	0	0	19 220	19 220
Acquisitions					0
Cessions					0
Variation de périmètre					0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				1 520	1 520
Solde au 31 décembre 2024	0	0	0	20 740	20 740

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 2022	2 679
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	448
Dotations	-154
Divers	0
Solde au 31 décembre 2023	2 973
Acquisitions	0
Cessions	0
Avances et acomptes	-488
Dotations	-180
Divers	0
Solde au 31 décembre 2024	2 305

Il s'agit principalement d'un terrain sur lequel existe des constructions destinées à être démolies, en vue du développement d'un futur programme immobilier.

7.4. STOCKS D'IMMEUBLES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2024	Provisions 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2023
stocks immobiliers	1 369		1 369	1 369
Total des stocks	1 369	0	1 369	1 369

Le stock représente le coût historique d'acquisition des bâtiments ainsi que l'ensemble des coûts rattachés.

La variation des stocks entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024 s'analyse comme suit :

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 décembre 2024

	EFI / SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2023	0	0	89	0	1 279	1 369
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks						0
Stocks au 31/12/2024	0	0	89	0	1 279	1 369

7.5. CREANCES

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2024	Provisions 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2023
Clients et comptes rattachés	1 936	-1 246	691	556
Autres créances	24 365	0	24 365	23 898
<i>Avances et acomptes sur cdes</i>	0		0	0
<i>Créances opérationnelles (fournisseurs, sociales et fiscales)</i>	822		822	803
<i>Autres créances</i>	23 540		23 540	23 095
<i>Charges constatées d'avance</i>	2		2	0
Total des créances d'exploitation	26 301	-1 246	25 055	24 454

- Le Groupe surveille attentivement les risques de crédit et de recouvrement dans un contexte macro-économique incertain, notamment dans le secteur immobilier. À ce stade, aucune hausse généralisée des impayés n'a été constatée, mais une provision pour dépréciation de 1 246 K€ figure dans les comptes au 31/12/2024 pour couvrir certains risques identifiés. Le Groupe continue d'évaluer la situation locative et commerciale de ses contreparties, et adaptera ses estimations si nécessaire au regard de l'évolution du contexte économique.
- Les autres créances comprennent essentiellement une créance du Groupe EFI sur EURASIA GROUPE pour un montant de l'ordre de 21m€. Un avenant à la convention de trésorerie entre EFI et EURASIA GROUPE définissait des modalités de remboursement par tranches, avec échéances initialement fixées à juillet 2024, décembre 2024 et mars 2025, et prorogées par avenant du 30 juillet 2024 aux dates suivantes :
 - 50 % au plus tard le 31 décembre 2024,
 - 25 % au plus tard le 30 mars 2025,
 - Le solde (capital et intérêts) au plus tard le 30 juin 2025

L'avenant prévoyait également qu'à défaut de remboursement d'une échéance, les parties pouvaient soit prolonger les délais (les parties ont fait usage de cette faculté au 31 décembre 2024), soit procéder à une cession d'actifs au profit d'EFI en compensation, soit constater une dépréciation de la créance.

- Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire, les sociétés EURASIA GROUPE et EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT ont entamé une procédure de conciliation en décembre 2024 pour poursuivre les discussions avec ses créanciers financiers, qui s'est conclu par la signature d'un accord de conciliation en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits de cession d'actifs immobiliers résultant de programmes de cession à échéance décembre 2027.
- Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en œuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 décembre 2024

des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs, les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 22 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

- En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction d'EFI considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause au 31 décembre 2024 et maintient à sa valeur historique la créance détenue envers EURASIA GROUPE

ANALYSE DES ACTIFS FINANCIERS

Actifs financiers au 31 décembre 2024 - en K€	Montant brut	Dépréciations	Montant net
A la juste valeur par le résultat			
Stocks	1 369		1 369
Clients et comptes rattachés	1 936	-1 246	691
Autres actifs courants	25 053		25 053
Trésorerie et équivalents	77		77
Totaux	28 435	-1 246	27 190

7.6. CAPITAUX PROPRES

7.6.1. Capital

Au 31 décembre 2024, le capital social est de 1 680 264 euros, divisé en 67 667 348 actions de 0,025 euros chacune. Par ailleurs, il n'existe pas d'instruments financiers donnant accès au capital.

Aucune opération sur le capital n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

7.6.2. Réserves

Au 31 décembre 2024, les réserves sont constituées des réserves consolidées.

7.6.3. Dividendes

Aucun dividende n'a été distribué au cours de l'exercice 2024.

7.6.4. Actions propres

Des actions de la société SA EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS étaient détenues par le groupe. Ces actions ont été sorties au cours du premier semestre 2024.

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

en nbre d'actions	31/12/2024	31/12/2023
Nbre actions à l'ouverture	14 000	14 000
Augmentation	0	0
Diminution	14 000	0
Nbre d'actions à la clôture	0	14 000

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 décembre 2024

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

Un passif est classé en passif courant lorsqu'il satisfait à l'un des quatre critères suivants :

- l'entité s'attend à régler le passif au cours du cycle normal d'exploitation, et ce, même s'il doit être réglé plus de douze mois après la date de clôture ;
- le passif est détenu essentiellement dans le but d'être négocié ;
- le passif est à régler dans les douze mois après la date de clôture ;
- l'entité ne dispose pas, à la date de clôture, du droit de différer le règlement du passif pour au moins douze mois après la date de clôture.

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

en milliers €	Solde 31/12/2024	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	Solde 31/12/2023	Variation
Emprunts bancaires	8 271	525	525	0	7 746	9 440	-1 169
Contrats location financement	0	0	0	0	0	0	0
Concours bancaires	0	0	0	0	0	7	-7
Comptes courants	3 405	3 213	3 213	0	192	3 122	283
Dépôts de garantie	197	197	197	0	0	185	12
Autres dettes financières	112	0	0	0	112	0	112
Total des dettes financières	11 986	3 936	3 936	0	8 049	12 754	-769

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an. Les emprunts bancaires présentés dans l'état des dettes au 31 décembre 2024 ont été reclassés en passif courant pour les raisons évoquées à la note 2 (Faits caractéristiques sur la période et survenus depuis le 31 décembre).

En février 2024, un accord a été conclu avec les principaux créanciers, suspendant l'exigibilité immédiate de la dette et prévoyant la réalisation de cessions d'actifs destinées à son remboursement.

Toutefois, au 31 décembre 2024, les conditions prévues par cet accord n'ayant pas été respectées, les emprunts demeuraient exigibles à court terme à la date de clôture.

Un accord de conciliation conclu ultérieurement en mai 2025 a permis de réaménager les modalités de remboursement de ces dettes. Cet événement postérieur à la clôture n'a pas d'impact sur la présentation des dettes au 31 décembre 2024.

Les flux contractuels non actualisés relatifs aux emprunts se présentent comme suit :

Emprunts - Flux contractuels non actualisés (en milliers d'euros)	Principal	Flux non actualisés
A moins d'un an	7 746	8 837
De 1 à 5 ans	525	665
Plus de 5 ans	0	0
	8 271	9 502

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 décembre 2024

7.7.2. Ventilation des dettes financières suivant les types de taux

en milliers €	Solde 31/12/2024	taux fixe	taux variable	non rémunérée
Emprunts bancaires & obligataires	8 271	8 271	0	0
Contrats location financement	0	0	0	0
Concours bancaires	0	0	0	0
Comptes courants	3 405	3 405	0	0
Dépôts de garantie	197	0	0	197
Autres dettes financières	112	112	0	0
Total des dettes financières	11 986	11 788	0	197

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

7.8. AUTRES PASSIFSANALYSE DES PASSIFS FINANCIERS ET NON FINANCIERS

en milliers € - 31/12/2024	Catégorie	Coût amorti	Juste Valeur en capitaux propres	Juste Valeur en résultat	Total
Dettes financières	CA	8 271			8 271
Fournisseurs	CA	415			415
Autres dettes	CA	4 070			4 070
Total des passifs	0	12 757	0	0	12 757
CA : coût amorti					
JVR : juste valeur en résultat					

en milliers €	solde 31/12/2024	partie non courante	dont entre 1 et 5 ans	dont + 5 ans	partie courante	solde 31/12/2023
Dettes sociales & fiscales	3 586	0	0	0	3 586	3 174
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0	0
Autres dettes	484	0	0	0	484	678
Produits constatés d'avance	0	0	0	0	0	0
Total des autres passifs	4 070	0	0	0	4 070	3 852

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

7.9. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	1 287	883
Ventes programmes immobiliers (y compris Vefa)	0	2 099
Autres produits d'exploitation	0	0
Total des produits des activités ordinaires	1 287	2 982

Il ressort de ces éléments que le chiffre d'affaires lié à l'activité de revenus locatifs a enregistré une hausse de 45,75 %, grâce à une meilleure rotation des locaux vacants.

En revanche, aucune cession d'actifs relative au programme « Jardin du Bailly » n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

7.10. AUTRES CHARGES

en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Charges externes	433	613
Impôts et taxes	305	326
Total des autres charges	738	939

- Les charges d'exploitation directes liées aux immeubles de placement ne sont pas significatives et le Groupe n'a pas d'obligations contractuelles telles que la réalisation de travaux à venir.
- 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	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts des emprunts et des contrats de location financement	462	351
Intérêts des comptes courants d'associés	-788	-616
Autres charges	0	0
Intérêts et charges assimilées (A)	-325	-265
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)	-325	-265

7.12 IMPOT SUR LES BENEFICES ET IMPOTS DIFFERES

en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Impôts exigibles	0	0
Impôts différés	456	-626
Impôts	456	-626

- Les déficits fiscaux existants ne se sont pas traduits par la constatation d'un impôt différé actif.
- Les impôts différés ont été évalués au taux d'impôt applicable soit 25 % et sont essentiellement liés aux variations des justes valeurs des immeubles de placements du Groupe.

7.13 RESULTAT PAR ACTION

	31/12/2024	31/12/2023
Résultat revenant aux actionnaires de la société (K€)	1 586	-990
Nombre d'actions ordinaires	67 667 348	67 667 348
Actions au-détenues	0	-14 000
Nombre d'actions après neutralisation des actions auto-détenues	67 667 348	67 653 348
Résultat net par action (€)	0,02	-0,01
Nombre de titres à créer	0,00	0,00
Résultat par action dilué	0,02	-0,01

7.14 ENCAISSEMENTS / DECAISSEMENTS SUR INVESTISSEMENTS CORPORELS ET INCORPORELS

en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement (valeur historique)	0	0
Cession Immeubles de placement	0	0
Autres immobilisations	0	0
Remboursement avances	488	-488
Décaissements sur investissements	488	-488

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

Il n'y a pas eu de nouveaux financements en 2024.

Le montant total des remboursements réalisés en 2024 s'élève à 1169k€.

7.17 APPORT EN CAPITAL

Il n'y a pas eu d'opération sur le capital au cours de l'exercice 2024.

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

Détail de la trésorerie		31/12/2024	31/12/2023
Banques actif		77	191
Banques passif		0	7
Total		77	184

7.19 INFORMATION SECTORIELLE (IFRS 8)

Les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel (Direction du Groupe) de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance. Aucun regroupement de secteurs opérationnels n'a été effectué, chaque pôle correspondant à une activité distincte au sens d'IFRS 8.

ACTIF (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Actifs non courants				
Ecart d'acquisition	0	0	0	0
Immeubles de placement	20 740	0	0	20 740
Autres immobilisations corporelles	171	0	2 134	2 305
Autres actifs financiers	-6	2	0	-4
Impôts différés				0
Total actifs non courants	20 905	2	2 134	23 041
Actifs courants				0
Stocks	0	1 369	0	1 369
Clients et comptes rattachés	591	73	27	691
Autres actifs courants	758	55	23 551	24 365
Trésorerie et équivalents	71	0	6	77
Total actifs courants	1 420	1 497	23 584	26 501
Total actifs destinés à être cédés				0
TOTAL GENERAL	22 325	1 499	25 718	49 542
PASSIF (en milliers d'euros)	location	Promotion	siège	Total
Capitaux Propres				
Capital	0	0	1 680	1 680
Primes d'émission	0	0	2 954	2 954
Actions propres	0			0
Réserves consolidées part du Groupe	20 210	974	2 171	23 354
Résultat part du Groupe	1 471	-87	202	1 586
Capitaux propres – part du Groupe	21 681	887	7 007	29 574
Intérêts minoritaires	154	-128	0	26
Total capitaux propres	21 835	759	7 007	29 600
Passifs non courants				0
Emprunt obligataire convertible	0			0
Autres dettes financières	-1 747	0	5 683	3 936
Impôts différés	3 445	0	0	3 445
Autres passifs non courants	0	0	0	0
Total passifs non courants	1 698	0	5 683	7 382
Passifs courants				0
Autres provisions	25	0	0	25
Emprunt obligataire convertible				0
Autres dettes financières	7 857	192	0	8 049
Fournisseurs et comptes rattachés	69	180	167	415
Autres passifs courants	1 186	536	2 347	4 070
Total courants	9 138	907	2 514	12 560
TOTAL GENERAL	32 671	1 667	15 204	49 542

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS - EFI – 31 décembre 2024

COMPTE DE RESULTAT (en milliers d'euros)	Location	Promotion	Siège	Total
Revenus	1 273	-25	38	1 287
Autres produits	0	0	0	0
Achats de marchandises et matières premières	0	-2	0	-2
Frais de personnel	0	0	0	0
Dotations aux amortissements d'exploitation	-5	21	-175	-159
Dotations aux provisions d'exploitation	-182	-9	0	-191
Autres charges	-386	-84	-268	-738
Juste valeur des actifs	1 520	0	0	1 520
Résultat opérationnel	2 220	-98	-405	1 717
Charges Financières	-226	-2	554	325
Quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence	0	0	0	0
Résultat avant impôt	1 994	-100	149	2 042
Impôts	-509	0	53	-456
Résultat net de la période	1 485	-100	202	1 586

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 2024, ce compte courant affiche un solde créditeur de 3 213 433 euros.

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

- Au 31 décembre 2024, EFI a une créance d'un montant de 21 017 324 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€	832
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%)	5 551
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.	2 470
Total			8 853

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.

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

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

- Ratio DSCR qui doit être supérieur ou égal à 140%. 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 44%. 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.

Le calcul des ratios fait ressortir les résultats suivants :

- Ratio DSCR : 103.5%
- Ratio LTV : 31.62%

Précisions étant faites que ces ratios ne sont pas attestés par le collège des commissaires aux comptes.

Au terme du contrat le DSCR doit être supérieur ou égal à 140% et donc à ce titre non respecté. Le DSCR a été transmis à la Banque sans réaction de sa part, à la date de production du présent document. L'accord de conciliation conclu en mai 2025 avec les principaux créanciers a toutefois rendu ces clauses caduques et a permis de réaménager les modalités de remboursement des dettes financières.

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

g) Risque 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.

h) Le risque lié au non-paiement des loyers

Le Groupe surveille attentivement les risques de crédit et de recouvrement dans un contexte macro-économique incertain, notamment dans le secteur immobilier. Le Groupe continue d'évaluer la situation locative et commerciale de ses contreparties, et adaptera ses estimations si nécessaire au regard de l'évolution du contexte économique

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 vacances 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 les revenus du Groupe.

i) Le risque lié au non-respect par le locataire 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).

TITRE 6 : RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE D'APPROBATION DES COMPTES CLOS AU 31 DECEMBRE 2024

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 2024 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 FONCIÈRE INVESTISSEMENTS - EFI (ci-après « EFI ») est une filiale de la société EURASIA GROUPE, elle-même spécialisée dans la gestion immobilière.

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

L'exercice 2024 a été marqué par une stabilité du périmètre consolidé (6 entités)

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 2024

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

L'exercice clos le 31 décembre 2024 a permis la réalisation d'un **chiffre d'affaires** hors taxe de **206 000 €** contre 397 500 € pour l'exercice précédent.

✓ Les produits d'exploitation se décomposent comme suit :

Nature	Exercice clos 31/12/2024	Exercice clos 31/12/2023	Exercice clos 31/12/2022
Ventes de marchandises			892 040 €
Production vendue de services	206 000 €	397 500 €	491 954 €
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			362 370 €
Gestion sociétés groupe			
Location entrepôts			
Location exonérée			
Travaux			
Total	206 000 €	397 500 €	1 746 364 €

φ **Les disponibilités** de la société se sont élevées au 31 décembre 2024 à **687 328 €** contre 617 012 € l'année précédente.

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

Nature	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Variation de stocks			1 480 836 €
Achat de matières premières	105 €	95 €	15 766 €
Autres achats et charges externes	227 786 €	196 793 €	572 609 €
Impôts et taxes	38 655 €	38 004 €	99 615 €
Salaires et traitements			
Charges sociales			1 240 €
Dotation aux amortissements sur immobilisations	175 000 €	175 000 €	175 000 €
Dotation aux provisions sur actif circulant			
Dotation aux provisions sur immobilisations			
Autres charges			

Le total des charges d'exploitation de l'exercice 2024 est de **441 546 €** contre 409 891 € au 31 décembre 2023.

√ Le **résultat d'exploitation** au 31 décembre 2024 s'établi à **(235 546 €)** contre (12 391 €) au 31 décembre 2023.

√ Résultat financier

Nature	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers	2 068 962 €	728 376 €	567 650 €
Charges financières	1 286 679 €	3 271 023 €	453 769 €

D'où un **résultat financier** de **782 283 €** au 31 décembre 2024, contre (2 542 647 €) au 31 décembre 2023

Le résultat courant avant impôts est porté à 546 737 € au 31 décembre 2024, contre (2 555 038 €) au 31 décembre 2023

√ Résultat exceptionnel :

Nature	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels	44 852 €	216 689 €	302 023 €
Charges exceptionnelles	43 214 €	531 566 €	755 871 €

√ D'où **un résultat exceptionnel** au 31 décembre 2024 de **1 638 €** contre 150 056 € au 31 décembre 2023

√ L'**impôt sur les bénéfices** est de **(53 182 €)** au 31 décembre 2024, contre (46 254 €) au 31 décembre 2023

√ Le **résultat net comptable** se traduit par **un résultat de 601 557** au 31 décembre 2024, contre une perte de 2 358 728 € au 31 décembre 2023.

√ Créances

Le poste « **clients et comptes rattachés** » s'est élevé à **27 000 €** au 31 décembre 2024, contre 0 € au 31 décembre 2023.

Le poste « **autres créances** » s'est élevé à **22 965 449 €** au 31 décembre 2024, contre à 23 008 610 € au 31 décembre 2023.

√ Passif

Le montant des **dettes et emprunts auprès des établissements de crédit** s'est élevé à **529 910 €** au 31 décembre 2024 contre 483 917 € au 31 décembre 2023

Le montant des **dettes obligataires** s'est élevé à **1 887 781 €** au 31 décembre 2024 contre 2 470 000 € au 31 décembre 2023.

Le montant des **emprunts et dettes financières diverses** s'est élevé à **16 668 485 €** au 31 décembre 2024 à contre 16 081 738 € au 31 décembre 2023

Le montant des dettes fournisseurs s'élève à **163 805 €** au 31 décembre 2024 contre la somme de 223 632 € au 31 décembre 2023

Les **dettes fiscales et sociales** se sont élevées à **1 911 374 €** au 31 décembre 2024 à la somme de contre 1 945 155 € au 31 décembre 2023

Les **autres dettes** s'élèvent à la somme de **339 801 €** au 31 décembre 2024 contre 108 131 € au 31 décembre 2023.

2. Délai de paiement des fournisseurs et client

- Délai de 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				163 805	163 805					
% 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 de 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				27	0					
% du total des Achats				100%						
% du Chiffre d'Affaires	3									
(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 2024 se soldent par **une perte de 109 418 €**, il sera proposé de l'affecter en totalité au compte "Report à nouveau".

Poste « Report à nouveau »	- 305 614 €
Affectation du résultat	- 109 418 €
Solde du Poste « Report à nouveau »	- 415 032 €

4. Le paiement des dividendes

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

5. Les distributions antérieures

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

6. Les charges non déductibles fiscalement

Il convient de noter des charges non déductibles d'un montant de **43 214 €** au titre de l'exercice 2024

7. Activité de la société en matière de recherche 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 2024

8. Prise de participation et de contrôle

Se référer au paragraphe : TITRE II, paragraphe 1

9. L'actionnariat de la société

En application des dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations communiquées à la Société, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires détenant plus de 5% du capital au 31 décembre 2024 :

	Adresse	% de déten tion	% de droit de vote
EURASIA GROUPE mise en fiduce au profit ABSOLUTE CAPITAL	6, place Emile Reynaud 75019 PARIS ***** 7 PLACE DE LA MADELEINE 75008 paris	70.10 %	70.10 %
MORGAN LI INVESTMENT GROUP LTD (Soc)	721 NATHAN ROAD ROOM 701 7/F BELGIAN BANK BLDG KOWLOON, HONG KONG CN	29.88 %	29.88 %

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.

10. Place de cotation – Evolution du cours de bourse



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

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

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

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

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

12. Les actions auto-contrôle

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

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

La Société n'a pas racheté ses propres actions au cours de l'exercice 2024

14. Délégations financières

Aucune délégation financière n'a été délivrée ni exercée au cours de l'exercice 2024

15. 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 général comptable ont été appliqués 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.

16. 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 vacances 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 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.) 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.

d. Risques de dépendances à certains bailleurs

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

e. 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.

f. 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).

g. 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.

h. 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

i. 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.

j. 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.

k. 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.

l. 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.

m. 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€.

n. 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.

Au cours de l'exercice 2024, le ratio fait ressortir le résultat suivant :

$$\begin{aligned} \text{DSCR} &= \text{EBE} / (\text{Principal} + \text{Intérêts}) = (\text{CA} - \text{Charges} - \text{Impôt}) \\ &= (1014193 - 186794 - 161178 - 1) / (113421.88 * 4 + 48910.75 + 47935.32 + 46959.90 + 45984.47) \\ &= 666220 / 643477.96 \\ &= 1.035 \end{aligned}$$

Au terme du contrat le DSCR > 140% et donc à ce titre non respecté.

Le DSCR é été transmis à la Banque sans réaction de sa part, à la date de la signature du présent rapport.

- 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.

Le LTV au 31/12/2024 fait ressortir la valeur ci-après :

$$\begin{aligned} \text{LTV} &= \text{Capital restant Saar LB} / \text{Valeur Expertisée ICI} = 5233609 / 16550000 \\ &= 31.62\% \end{aligned}$$

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

Précisions étant faites que ces conventions ne sont pas attestés par le collège des commissaires aux comptes

17. 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 »).

18. Dispositif du contrôle interne au sein du rapport du président sur le contrôle interne.

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

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

À ce jour, ces procédures existent uniquement de manière informelle.

À la demande des commissaires aux comptes, elles feront prochainement l'objet d'une formalisation écrite en interne et seront validées par les différents services concernés.

19. 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.

Elle repose sur 3 niveaux :

- La comptabilité établie par les collaborateurs
- La vérification et les comptes sociaux réalisés par un cabinet extérieur
- Les comptes consolidés établis par un second cabinet (AURAFI)

20. 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, à l'exceptions de la valorisation des immeubles ou afin d'identifier d'éventuels risques fiscaux, la Société ne recourt pas à l'assistance d'experts

21. 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.

22. 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

23. Liste des mandats sociaux.

Date de 16/07/2024

Hsueh ShengWANG

5 rue Jean Monnet

95880 ENGHEN LES BAINS

Nationalité :

Né le: 09/02/1965 à

Etat civil:

Détentions

Société	SIRET	Capital social	Catégorie de titres	Quantité	% contrôle
EURASIA GROUPE		8 094 882.81	Actions	2113233	27.90 %
EURASIA MEDIA		20 000.00 euros	Actions	5000	25.00 %
FONDS INVESTISS		10 000.00 euros	Actions	900	90.00 %
FAMILI LI		10 000.00 euros	Parts sociales	299	74.75 %
TOP ARCHI		5 000.00 euros	Actions	120	24.00 %
BONY SAS		1 000.00 euros	Actions	71	71.00 %
SOCIETE DES TUBES		306 647.00	Actions	5	0.02 %
SCCV EIFFEL		2 000.00 euros	Parts sociales	1	1.00 %
EURASIA FONCIERE	328718499000	1 680 264.48	Actions	1	0.00 %
EURASIA GROUPE		8 094 882.81	Droit de vote simple	0	27.90 %

Mandats

Société	SIRET	Fonction	Date de première prise de fonction
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	751237025000 3	Gérant	07/02/2014
EURASIA GROUPE		Directeur général	01/01/2000
EURASIA GUYANCOURT FIANCE		Gérant	31/01/2022
EURASIA INVESTISSEMENT 1		Président	31/01/2023
EURASIA LA BOISSE FINANCE		Gérant	31/01/2022
EURASIA LISSES FINANCE		Gérant	31/01/2022
EURASIA LOCATION	883382418000	Président	07/05/2020

Société	SIRET	Fonction	Date de première prise de fonction
EURASIA MEDIA GROUPE		Président	23/04/2020
EURASIA MEYLAN FINANCE		Gérant	31/01/2022
EURASIA PATRIMOINE		Président	15/07/2014
EURASIA PESSAC FINANCE		Gérant	23/11/2006
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
EURORAISER		Président	07/11/2022
FAMILI LI		Gérant	13/07/2007
FONDS D'INVESTISSEMENT BG		Gérant	28/07/2009
H.D		Gérant	23/01/2013
HERALD BLANC MESNIL		Gérant	28/03/2017
HOTEL EURASIA ORLY		Président	26/07/2016
HOTELIERE PARIS VILLETTE		Président	02/12/2020
LES RIVES DE PUBLIER		Président	11/01/2023
LES RIVES DE THONON		Président	11/01/2023
RIWA		Gérant	27/07/2005
SCCV EIFFEL FLOQUET		Gérant	25/07/2023
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
TOUR DE LA VILLETTE		Gérant	31/01/2022
TOUR DU FORUM		Président	20/11/2019
TRANSPLEX		Gérant	03/02/2009
VELETECH		Président	07/07/2016
VILLAGE EIFFEL	904304607000	Gérant	12/10/2021
VILLETTE 1		Président	31/01/2023

24. Perspectives.

La société entend poursuivre son développement avec la même rigueur de gestion et un engagement constant en faveur de l'amélioration de sa performance opérationnelle et financière. Dans un contexte de vigilance accrue, elle continuera de veiller à la maîtrise de ses charges courantes, à l'optimisation de ses ressources, ainsi qu'au respect de ses équilibres financiers.

Pour renforcer sa capacité de financement et réduire son exposition aux risques liés aux dettes intragroupes, la société a engagé des arbitrages d'actifs non stratégiques, dont certains sont en cours de finalisation. Ces opérations devraient permettre de dégager des produits exceptionnels dès l'exercice 2025, et ainsi améliorer significativement la rentabilité nette.

Par ailleurs, la direction s'engage à assurer un suivi rigoureux du plan de remboursement de la créance détenue sur EURASIA GROUPE, conformément à l'avenant à la convention de trésorerie signé, et à adapter sa stratégie si nécessaire en fonction des encaissements effectifs constatés.

Ces mesures s'inscrivent dans une volonté claire de préserver la continuité d'exploitation, de renforcer la transparence vis-à-vis des partenaires financiers et de restaurer la confiance des parties prenantes.

25. 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.

26. 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.

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

Les opérations immobilières du groupe ont fait l'objet de plusieurs financements entre 2022 et 2025 :

- le 20 janvier 2022, ABSOLUT SECURED DEBT (« ASD ») a souscrit des Emprunts Obligataires (« Emprunts Obligataires ABSOLUT ») portant intérêt au taux de 8,50% l'an, à échéance au 20 juillet 2024 émis par certaines sociétés du groupe EURASIA GROUPE dont Eurasia Foncière Investissements (« EFI ») fait partie. Le montant émis par EFI au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT s'élève à 2.600.000€. Dans un contexte où le groupe EURASIA GROUPE est confronté depuis 2023 à des difficultés conjoncturelles qui se sont traduites par le non respect des échéances de remboursement contractuelles, le 14 novembre 2023, ASD a notifié à EURASIA GROUPE la survenance d'un cas de défaut au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT et l'a mise en demeure de respecter les engagements lui incombant, puis par courrier du 5 décembre 2023, ASD a déclaré l'exigibilité anticipée de l'ensemble des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Afin de résoudre leur différend, EFI et la société ASD ont conclu un protocole transactionnel le 12 février 2024 suspendant les effets de l'exigibilité des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Par courrier en date du 27 décembre 2024, ASD a consenti un « standstill ».

- Le prêt bancaire consenti par la Landesbank Saar à la filiale Bony à hauteur de 8.500.000€ arrivait à échéance le 29 juin 2022, a été prorogé pour les sommes restant dues (6.481.250€) par avenant du 28 juin 2022 jusqu'au 29 juin 2025.

Par ailleurs, le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 décembre 2024 est débiteur pour un montant de l'ordre de 22 millions €, rémunéré à un taux annuel de 3 % calculé prorata temporis.

Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire, les sociétés EURASIA GROUPE et EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT ont entamé une procédure de conciliation en décembre 2024 pour poursuivre les discussions avec ses créanciers financiers, qui s'est conclu par la signature d'un accord de conciliation en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits de cession d'actifs immobiliers résultant de programmes de cession à échéance décembre 2027.

Enfin, le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2024 est créditeur dans les livres d'EFI pour un montant de 3 213 433 € rémunéré au taux de 3% l'an au prorata temporis.

Continuité d'exploitation

Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en oeuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 22 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier contractuel. La direction d'EFI considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause au 31 décembre 2024 et maintient à sa valeur historique la créance détenue envers EURASIA GROUPE.

28. Conventions réglementées

Les conventions suivantes seront soumises à la prochaine assemblée générale

Nature et objet : Taux conventionnel appliqué au titre de la convention de trésorerie

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 01 décembre 2023, avec effet rétroactif au 01^{er} janvier 2023, il a été régularisé un avenant portant l'intérêt à 3%)

Le 30 juillet 2024, l'avenant 11 a été régularisé, fixant les modalités de remboursement en les termes :

Au 31/12/2024, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 21 015 324 Euros.

Nature et objet : Modalité de remboursement du compte courant entre EFI et EURASIA GROUPE :

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 01 décembre 2023, avec effet rétroactif au 01^{er} janvier 2023, il a été régularisé un avenant portant l'intérêt à 3%)

Le 30 juillet 2024, l'avenant 11 a été régularisé, fixant les modalités de remboursement en les termes :

Les parties conviennent que la SA EURASIA GROUPE procède au remboursement de sa dette à hauteur de 22.437.461 € selon les modalités ci-après :

- 50% de la dette au plus tard le 31 décembre 2024 ;
- 25% de la dette au plus tard le 30 mars 2025 ;
- Le solde de la dette augmentée des intérêts échus au plus tard le 30 Juin 2025.

A défaut de remboursement d'une seule échéance, les parties auront le choix de :

- Proroger les délais ci-avant énoncés ;
- D'accepter la cession d'un actif propriété de la SA EURASIA GROUPE au profit de la SA EFI en contrepartie de sa créance.
- Déprécier la créance pour constater des difficultés de la EFI de recouvrer son compte courant auprès de la SA EURASIA GROUPE.

Au 31/12/2024, le compte courant de la société EURASIA GROUPE chez EFI est débiteur de 21 015 324 Euros.

Nature et objet : Remboursement par EURASIA des frais financiers liés aux intérêts d'emprunt supportés par EFI au titre du contrat obligataire avec ABSOLUTE DEBT

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: La convention porte sur le remboursement par EURASIA GROUPE des frais financiers liés aux intérêts d'emprunt supportés par EFI dans le cadre du contrat obligataire conclu avec ABSOLUTE DEBT. Cette convention présente un intérêt direct pour EFI dans la mesure où elle permet à EFI de ne pas supporter la charge financière alors même que le financement ne lui a pas bénéficié.

Pour rappel au 31/12/2024, cette charge s'élève à la somme de 1.347.781 €

Pour parfaite information, on rappellera les conventions anciennes s'appliquant sur l'exercice
--

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)

SNC BONY A

SNC BONY

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 3% depuis l'avenant en date du 01^{er} décembre 2023

Pour rappel au 31 décembre 2024, les dettes et créances rattachées à participation :

- Solde créditeur EGP : - 9 659 156 €
- Solde créditeur BONY A : -3 829 430 €
- Solde créditeur Jardin du Bailly : -432 266 €
- Solde débiteur HD : 148 254 €
- Solde débiteur BONY : 309 742 €

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 0er décembre 2023, les avances et prêts sont rémunérés au taux de 1.5% par an, actualisé au taux de 3% maximum selon avenant. Au 31/12/2024, les apports en compte courant créditeur s'élevaient à 3 213 433 €uros

29. 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 ».

28.1 Données sociales

28.1.1. *Effectifs*

- Effectif total au 31/12/2024 : 0 salariés
- Répartition :
 - CDI : 0
 - CDD : 0
 - Intérimaires : 0
 - Apprentis / contrats de professionnalisation : 0
 -

28.1.2. *Répartition hommes / femmes*

- Femmes : N/A
- Hommes : N/A

28.1.3. *Recrutements et départs*

- Embauches : N/A
- Départs (démissions, fins de contrats, retraites, licenciements) : N'A

28.1.4. *Formation*

- Nombre d'heures de formation : N/A
- Nombre de salariés formés : N/A
- Budget alloué à la formation : N/A

28.1.5. *Conditions de travail et sécurité*

- Nombre d'accidents du travail : N/A
- Nombre de jours d'arrêt : N/A
- Taux de fréquence : N/A
- Taux de gravité : n/A

28.1.6. *Dialogue social*

- Instances représentatives du personnel : [CSE, délégués, etc.] :
- Nombre de réunions tenues : N/A
- Accords collectifs signés en 2024 : N/A

28.2. Données environnementales

28.2.1. *Consommation d'énergie*

- Électricité : [X] kWh – N/A
- Gaz : [X] kWh : N/A
- Carburant (véhicules, groupes électrogènes...) : N/a

Les données n'ont pas été prises en compte mais des efforts ont été réalisés pour optimiser les équipements (LED, isolation, programmation des systèmes), et encourager la sobriété énergétique.

28.2.2. *Consommation d'eau*

- Volume total consommé : [N/A]

Les données chiffrées n'ont pas été prises en compte mais des actions de réduction ont été entreprises (installation de dispositifs économes, sensibilisation des salariés).

28.2.3. *Déchets*

L'entreprise met en place un tri et une gestion responsable des déchets, prochainement elle entend régulariser un partenariat avec des structures spécialisées permettant un suivi rigoureux des volumes et de leur traitement.

28.2.4. *Émissions de gaz à effet de serre*

Un plan d'action est en cours pour réduire cette empreinte :

- Réduction des déplacements professionnels
- Encouragement du covoiturage

28.2.5. *Actions en faveur de l'environnement*

En 2024, l'entreprise a lancé ou poursuivi plusieurs initiatives :

- Réduction des impressions papier
- Suppression des plastiques à usage unique
- Achat responsable (fournitures labellisées, produits durables)
- Sensibilisation des salariés via des ateliers écogestes et des communications internes

28.3. *Engagements RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises)*

L'entreprise veille à intégrer des critères sociaux et environnementaux dans sa stratégie globale :

- Éthique et droits humains : respect des principes fondamentaux du travail, lutte contre la corruption et les discriminations.
- Diversité et inclusion : politique active en faveur de la diversité des profils et de l'égalité des chances.
- Engagement local : soutien à des initiatives associatives, partenariats avec des structures de l'économie sociale

et solidaire.

- Achat responsable : prise en compte de l'impact environnemental et social dans le choix des fournisseurs.

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

I. Le Mot du Président

« L'exercice 2024 marque un retour à la rentabilité grâce à la revalorisation du patrimoine et un pilotage maîtrisé des charges. L'activité locative reste prépondérante mais la génération de trésorerie opérationnelle devra être renforcée pour soutenir les projets futurs. Le désendettement du Groupe est l'axe majeur sur lequel toutes les forces convergent. » (Mr WANG Hsueh Sheng)

II. Patrimoine au 31 Décembre 2024

Au 31 Décembre 2024, 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 ; intégralement loué, à l'exception de surfaces non significatives
- **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.
- **100% du capital de la SARL EURASIA GESTION PATRIMOINE,**

III. Analyse de l'activité

Le chiffre d'affaires consolidé de la période s'établit à **1 287 k€** au 31 décembre 2024 contre 2 982 k€ au 31 décembre 2023, en baisse due à l'absence de vente VEFA cette année.

Ce chiffre d'affaires est ventilé comme suit :

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Revenus locatifs	1 287 k€	883 k€	2 729 k€	2 136 k€
Vente programme VEFA		2 099 k€	892 k€	0 k€
Total des produits des activités ordinaires	1 287 K€	2 982 k€	3 621 k€	2 136 k€

Il ressort de ces éléments que le chiffre d'affaires lié à l'activité de revenus locatifs a enregistré une hausse de 45,75 %, grâce à une meilleure rotation des locaux vacants. En revanche, aucune cession d'actifs relative au programme « Jardin du Bailly » n'a été réalisée au cours de l'exercice 2024.

1. Activité de promotion et vente immobilière

Les stocks immobiliers s'élèvent au 31 décembre 2024 à **1 369 K€**, comme à l'identique sur l'exercice 2023.

en milliers d'euros	Valeur brute au 31/12/2024	Provisions 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2024	Valeur nette au 31/12/2024
Stocks immobiliers	1 369		1 369	1 369
Total des stocks	1 369	0	1 369	1 369

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 2024 s'analysent comme suit :

	EFI /SNC CENTRE EURASIA	SNC BONY	H.D.	TOUR DU FORUM	Jardins du Bailly	Total
Stocks au 31/12/2023	0	0	89	0	1 279	1 369
+ Variation de périmètre						0
+ Variation nette stocks						0
Stocks au 31/12/2024	0	0	89	0	1 279	1 369

2. Principales données chiffrées – en K€

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Total bilan	49 542	48 205	54 194
Total des capitaux propres (part du groupe)	29 600	27 987	28 980
Total passif non courant	7 382	14 777	16 100
Produit des activités ordinaires	1 287	2 982	3 621
Résultat opérationnel	1 717	-2 261	2
Résultat avant impôt	2 042	- 1 997	179

Résultat net part de la Société mère	1 586	- 990	134
Résultat par action (67.667.348 actions)	- 0.02	- 0.02	0.00

Le résultat opérationnel à hauteur de 1 717 K€ (Vs -2 261 K€ en 2023) est porté par une revalorisation de 1 520 K€ des immeubles de placement.

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

On fera remarquer au lecteur que le Groupe EFI a choisi comme méthode comptable le modèle de la juste valeur, qui consiste conformément à l'option offerte à l'IAS 40, à comptabiliser les immeubles de placement à leur juste valeur et à constater les variations de valeur au compte de résultat – Précision faite que les immeubles de placement ne sont pas amortis.

La valeur de ses immeubles de placement s'élève à **20 740 k€** au 31 décembre 2024, contre 22 074 k€ au 31 décembre 2023.

(en milliers d'euros)	Immeubles de placement
Solde au 31 décembre 2022	22 074
Acquisitions	0
Cessions	0
Variation de périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 854
Solde au 31 décembre 2023	19 220
Acquisitions	0
Cessions	0
Variation de périmètre	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1 520
Solde au 31 décembre 2024	20 740

- Variation de juste valeur : +1 520 K€.
- Taux de rendement moyen : 7,60 %, avec une fourchette de 6,41 % à 8,53 %.
- La valeur moyenne pondérée des loyers est de 139,76 €/m².

Le détail des immeubles de placement par nature est présenté dans le tableau suivant, précision apportée que les immeubles sont évalués par un expert immobilier indépendant.

(en milliers d'euros)	Bureaux	Commerces	Entrepôts	Usage mixe	Total
Solde au 31 décembre 2022				22 074	22 074
Acquisitions				0	0
Cessions				0	0
Variation de périmètre				0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				-2 854	-2 854
Solde au 31 décembre 2023				19 220	19 220
Acquisitions				0	0
Cessions				0	0
Variation de périmètre				0	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement				1 520	1 520
Solde au 31 décembre 2024				20 740	20 740

IV. Faits marquants intervenus au cours de l'exercice 2024

Les opérations immobilières du groupe ont fait l'objet de plusieurs financements entre 2022 et 2025:

- Pour rappel, le 20 janvier 2022, ABSOLUT SECURED DEBT (« ASD ») a souscrit des Emprunts Obligataires (« Emprunts Obligataires ABSOLUT») portant intérêt au taux de 8,50% l'an, à échéance au 20 juillet 2024 émis par certaines sociétés du groupe EURASIA GROUPE dont Eurasia Foncière Investissements (« EFI ») fait partie. Le montant émis par EFI au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT s'élève à 2.600.000€. Dans un contexte où le groupe EURASIA GROUPE est confronté depuis 2023 à des difficultés conjoncturelles qui se sont traduites par le non respect des échéances de remboursement contractuelles, le 14 novembre 2023, ASD a notifié à EURASIA GROUPE la survenance d'un cas de défaut au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT et l'a mise en demeure de respecter les engagements lui incombant, puis par courrier du 5 décembre 2023, ASD a déclaré l'exigibilité anticipée de l'ensemble des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Afin de résoudre leur différend, EFI et la société ASD ont conclu un protocole transactionnel le 12 février 2024 suspendant les effets de l'exigibilité des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Par courrier en date du 27 décembre 2024, ASD a consenti un « standstill ».
- Le prêt bancaire consenti par la Landesbank Saar à la filiale Bony à hauteur de 8.500.000€ arrivait à échéance le 29 juin 2022, a été prorogé pour les sommes restant dues (6.481.250€) par avenant du 28 juin 2022 jusqu'au 29 juin 2025.

Par ailleurs, le compte courant de la société SA GROUPE EURASIA au 31 décembre 2024 est débiteur pour un montant de l'ordre de 21M€, rémunéré à un taux annuel de 3 % calculé prorata temporis.

Afin d'éviter la survenance d'un état de cessation des paiements conduisant à l'ouverture d'un redressement judiciaire, les sociétés EURASIA GROUPE et EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT ont entamé une procédure de conciliation en décembre 2024 pour poursuivre les discussions avec ses créanciers financiers, qui s'est conclu par la signature d'un accord de conciliation en date du 23 mai 2025 permettant de reporter le paiement des différentes échéances par l'allocation des produits de cession d'actifs immobiliers résultant de programmes de cession à échéance décembre 2027.

Enfin, le compte courant de la société MORGAN LEE Investissement au 31 décembre 2024 est créateur dans les livres

d'EFI pour un montant de 3 213 433 € rémunéré au taux de 3% l'an au prorata temporis.

CONTINUITÉ D'EXPLOITATION

Suite à la signature de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, et la mise en oeuvre des programmes de cession d'actifs immobiliers, engagés dès le mois juin 2025, le groupe Eurasia Groupe et ses filiales devront allouer en priorité les produits de cession des actifs immobiliers au remboursement des créanciers au fur et à mesure de la réalisation des cessions selon les conditions prévues à l'accord de conciliation d'ici le 31 décembre 2027. Par ailleurs les sociétés du groupe EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenues à l'égard d'autres sociétés du groupe EURASIA sauf accord du Mandataire. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 22 millions € envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

En date d'arrêté des comptes, les opérations de cession d'actifs immobiliers prévues dans l'accord de conciliation sont conformes tant en termes de valeur que de calendrier. La direction d'EFI considère donc que l'application du principe de continuité d'exploitation n'est pas remis en cause au 31 décembre 2024 et maintient à sa valeur historique la créance détenue envers EURASIA GROUPE.

V. Faits marquants post clôture.

A noter la réitération de la vente au profit de BF3 du terrain propriété de STM, société sœur de la Société EFI pour un montant de 18M€ HT en juin 2025, en exécution du plan de conciliation du groupe EURASIA dans son ensemble.

Aussi, 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. Ce concours a été ultérieurement intégré au plan de conciliation rappelé ci avant.

Les sociétés du GROUPE EURASIA dont EFI fait partie sont engagées à ne pas procéder au remboursement partiel ou total des créances de comptes courants détenus à l'égard d'autres sociétés du Groupe EURASIA sauf accord du mandataire à l'exécution du plan. Dans ces conditions, EURASIA GROUPE ne procédera pas au remboursement de sa dette de 21 M€ envers EFI d'ici la réalisation des programmes de cessions d'actifs.

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

Le lecteur est invité à se référer au point 24 ci-dessus, où il est précisé que l'accent est mis sur la réduction de l'exposition du groupe à son endettement.

VII. Activité en matière de recherche et de développement.

Néant

VIII. 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 31/12/2024	Partie non courante	Dont entre 1 et 5 ans	Dont + 5 ans	Partie courante
Emprunts bancaires et obligataires	8 271	525	525	0	7 746
Contrats location financement	0	0	0	0	0
Concours bancaires	7	0	0	0	0
Comptes courants	3 405	3 213	3 213	0	192
Dépôt de garantie	197	197	197	0	0
Autres dettes financières	112	0	0	0	112
Total des dettes financières	11 986	3 986	3 896	0	8 049

L'échéance de la partie courante des dettes financières est à moins d'un an. Les emprunts bancaires présentés dans l'état des dettes au 31 décembre 2024 ont été reclassés au passif courant pour les raisons évoquées au paragraphe portant sur les faits caractéristiques sur la période et survenus depuis le 31 décembre.

En février 2024, un accord a été conclu avec les principaux créanciers, suspendant l'exigibilité immédiate de la Dette et prévoyant la réalisation de cessions d'actifs destinés au remboursement.

Toutefois au 31 décembre 2024, les conditions prévues par cet accord n'ayant pas été respectées, les emprunts demeuraient exigibles à court terme à la date de clôture.

Un accord de conciliation conclu ultérieurement en mai 2025 a permis de réaménager les modalités de remboursement de ces dettes. Cet événement postérieur à la clôture n'a pas d'impact sur la présentation des dettes au 31 décembre 2024.

Les flux contractuels non actualisés relatifs aux emprunts se présentent comme suit :

Emprunts – Flux contractuels non actualisés	Principal	Flux non actualisé
A mois d'un an	7 746	8 837
De 1 à 5 ans	525	665
Plus de 5 ans	0	0
	8 271	9 502

Autres passifs

En milliers d'€	Solde 31/12/2024	Partie non courante	Dont entre 1 et 5ans	Dont + 5ans	Partie courante	Solde 31/12/2024
Dettes sociales & fiscales	3 586	0	0	0	3 586	3 174
Dettes sur acquisition immeubles de placement	0	0	0	0	0	0
Dettes sur opérations VEFA	0	0	0	0	0	0
Autres dettes	484	0	0	0	484	678
Produits constatés d'avance		0	0	0		10

Total des autres passifs	4 070	0	0	0	4 070	3 852
---------------------------------	--------------	----------	----------	----------	--------------	--------------

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

Il est précisé que la Société s'est engagée à rembourser le Trésor Public selon des moratoires consenti par ce dernier et au fur et à mesure des cessions immobilières envisagées.

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	8 271			8 271
Fournisseurs	CA	415			415
Autres dettes	CA	4 070			4 071
Total des autres passifs		12 757	0	0	12 757

2. Trésorerie

La trésorerie du Groupe au 31 Décembre 2024, s'analyse ainsi

Détail de la trésorerie en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Banque actif	77	191
Banque passif	0	7
Total	77	184

CHAPITRE III : ARRETE DES COMPES

Les administrateurs de la Société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS se sont réunis le 11 décembre 2025 à 10 heures 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 11 décembre 2025.

Le Président

TITRE 7 : RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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 2024

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

Il est précisé que ce rapport a été élaboré par le Président du Conseil d'administration préalablement à sa présentation au Conseil lors de la réunion du 30 juillet 2025 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
M. Pen WANG	Nommé AG du 13 décembre 2024 pour une durée de six années, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029	Administrateur	Aucun mandat

Les fonctions exercées par ces personnes dans d'autres sociétés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont les suivantes :

Noms et prénoms ou dénomination sociale du membre	Autres mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés au cours de l'exercice écoulé
Melle Sandrine WANG	<i>Administrateur de la société EURASIA GROUPE SA,</i>
M. 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 26 Décembre 2024, 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 H2A consécutives aux contrôles réalisés par lui ;
- S'assurer du respect par le commissaire aux comptes des conditions d'indépendance (art. L 822-11 s.) ; le cas échéant, prendre les mesures nécessaires) ;
- Approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes ;
- Rendre compte régulièrement au conseil d'administration de l'exercice de ses missions ;
- Rendre également compte à cet organe des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée.

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

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

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

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

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

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

➤ Confidentialité des informations

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

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

➤ Réunions du Conseil et participation aux séances

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, chaque membre présent ou représenté disposant d'une voix et chaque membre présent ne pouvant disposer que d'un seul pouvoir. En cas de partage, la voix du Président de séance est prépondérante.

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

➤ Comptes rendus 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 2024. Il a également arrêté les rapport et résolutions qui seront soumis à l'Assemblée générale ordinaire du 29 décembre 2025, 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 2024 ;
- 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 2024, 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 2024 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- 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 ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur WANG sueh Sheng
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur WANG Ken
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur HUANG Chun
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame WANG Meihua
- 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 2024 à M. WANG Hsueh Sheng, Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce ;
- Approbation des conventions réglementées
- Nomination du Commissaire aux comptes en fin de mandat au 31 décembre 2024.

Compte tenu des questions inscrites à l'ordre du jour du Conseil d'administration du 11 décembre 2025, 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



EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport complémentaire au comité d'Audit

Préambule

Au Comité d'audit d'Eurasia Foncière Investissements SA,

En application de l'article L.821-63 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport relatif à notre mission de certification des comptes de l'entité Eurasia Foncière Investissements SA pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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


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

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

Le contenu de ce rapport est destiné au seul Comité d'audit et ne peut être transmis à des tiers autres que les autorités compétentes visées à l'article D.821-198 du code de commerce (H2A et, le cas échéant, AMF et ACPR), utilisé ou cité à d'autres fins.

Fait à Paris, le 12 décembre 2025

Baker Tilly Strego

DocuSigned by:

91128FB50FCD4E0...

François Pignon-Hériard

Groupe Conseil Union

DocuSigned by:

B23B5DD6241F44E...

Jean-Marc Fleury

Sommaire

Rapport des Commissaires aux comptes au Comité d'audit

RAPPORT



Rôles respectifs	4
Calendrier d'intervention	5
Périmètre de consolidation et critères d'exclusion	6
Seuils de signification	7
Synthèse – opinions d'audit	8
Approche d'audit	12
Points clés de l'audit	14
Continuité d'exploitation	18
Annexes	21

Rôles respectifs

Avec la réforme de l'audit, le rôle du Comité des finances a sensiblement évolué. Parallèlement, il appartient désormais aux Commissaires aux comptes d'établir à son attention un rapport exposant les résultats de leurs travaux et couvrant les sujets prévus par l'article 11 du règlement EIP.

Rôle de la Direction

- Correcte application des principes et méthodes comptables (référentiels IFRS pour les comptes consolidés et principes comptables français pour les comptes annuels de la maison mère)
- Conception, mise en œuvre et supervision des contrôles destinés à prévenir et à détecter les erreurs et les fraudes et mise en place de mesures de sauvegarde des actifs
- Préparation des comptes annuels et consolidés établis de manière régulière et sincère pour donner une image fidèle de la situation financière et du résultat de la société et du groupe
- Préparation des comptes semestriels établis conformément à la norme IAS 34
- Evaluer la capacité de l'entreprise à poursuivre son exploitation

Rôle du Comité d'audit

- Suivre le processus d'élaboration de l'information financière
- Suivre la gestion des risques relatifs à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière
- Suivre la réalisation de la mission des CAC
- S'assurer du respect de l'indépendance des CAC

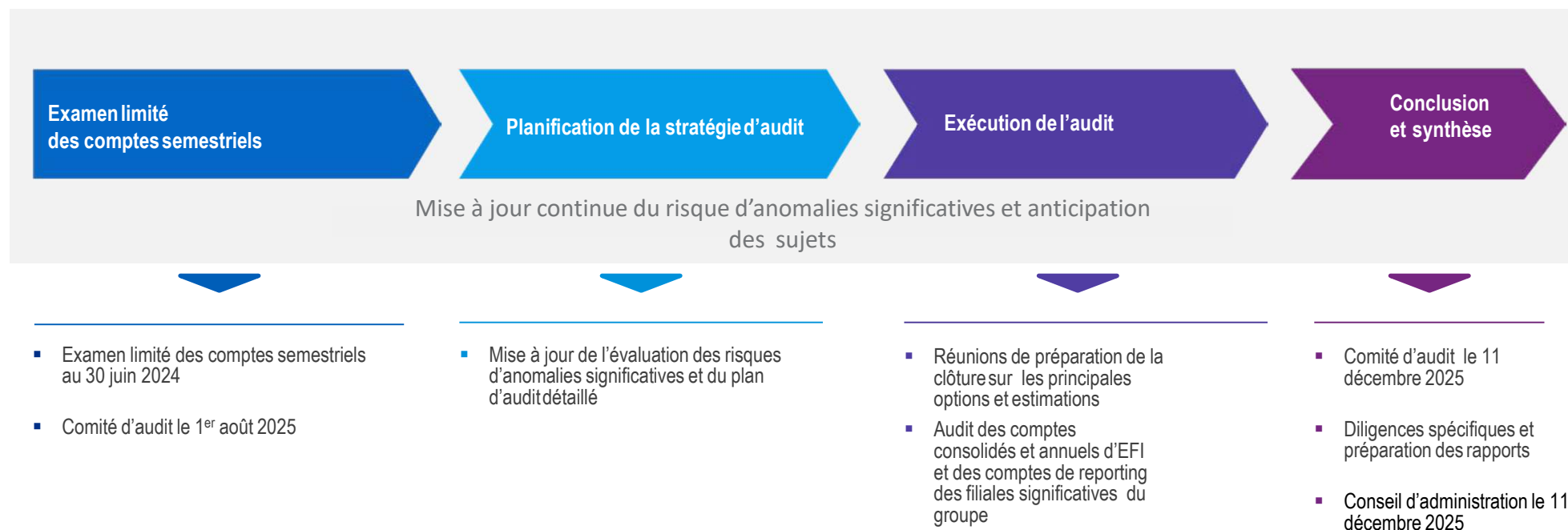
Rôle des CAC et interaction avec le Comité d'audit

- Communiquer sur l'approche et l'organisation de l'audit.
- Faire part des éléments significatifs identifiés au cours de l'audit, importants pour le suivi du processus d'élaboration de l'information financière
- Faire part des autres éléments importants pour le Comité d'audit dans le cadre de ses fonctions

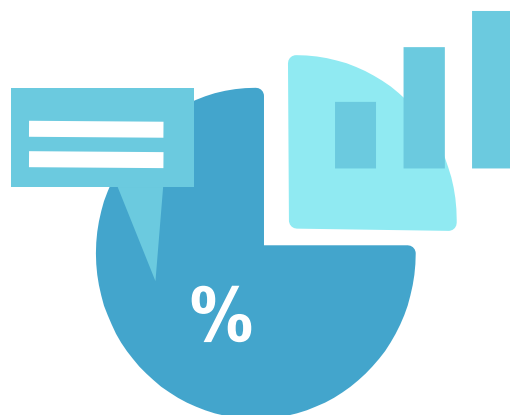
Rôle du conseil d'administration

- Arrêter les comptes

Calendrier d'intervention (art.11. 2.e)



Périmètre de consolidation et critères d'exclusion



Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2024 est composé de

Sociétés	RCS	Méthode de consolidation	31/12/2024		31/12/2023	
			% 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%
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%

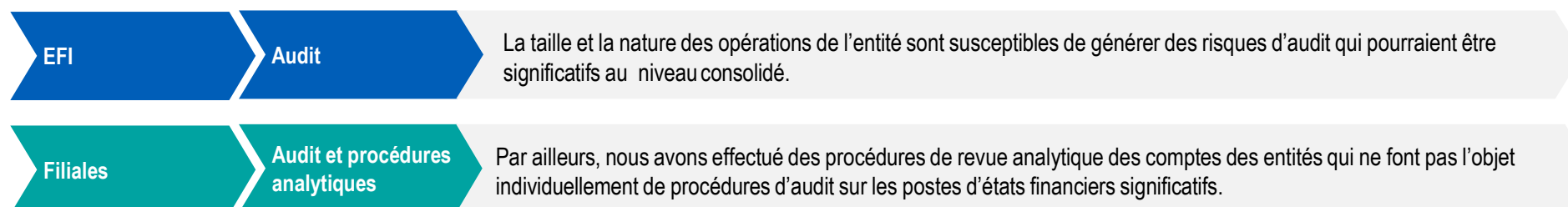
IG : intégration globale

ME : mise en équivalence

Etendue des travaux

L'étendue des travaux est définie d'une part à partir d'une analyse des risques identifiés au niveau du Groupe. Les éléments pris en compte incluent des critères quantitatifs (contribution aux comptes consolidés des entités comprises dans le périmètre de consolidation) et qualitatifs (risques que peuvent présenter certaines entités consolidées). Une analyse complémentaire a été menée sur les autres entités afin de vérifier qu'elles ne présentent pas d'autres risques. Lorsque cela était nécessaire, nous avons inclus certaines de ces filiales dans notre périmètre d'audit. Aucune entité contrôlée par EFI n'est exclue du périmètre de consolidation.

La nature des travaux réalisés sur les différentes entités s'articule comme suit :



Seuils de signification (art.11. 2.h)



La formulation, par le Commissaire aux comptes, de son opinion sur les comptes nécessite qu'il obtienne l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives. Cette assurance élevée, mais non absolue du fait des limites de l'audit est qualifiée, par convention, d'« assurance raisonnable ».

Afin d'apprécier le caractère significatif, le Commissaire aux comptes considère non seulement le montant des anomalies mais aussi leur nature et les circonstances particulières de leur survenance. Il fixe un seuil de signification qui lui permet de planifier et réaliser son audit et d'évaluer l'incidence des anomalies relevées au cours de son audit et, le cas échéant, d'évaluer l'incidence sur les comptes des anomalies non corrigées.

Nous considérons une anomalie comme significative lorsqu'elle est d'une importance telle que, seule ou cumulée avec d'autres, elle peut influencer le jugement de l'utilisateur d'une information financière ou comptable et que nous ne sommes pas en mesure de certifier les comptes sans réserve.

La détermination du seuil de signification relève du jugement professionnel des Commissaires aux comptes. Il est déterminé lors de la phase de planification de la mission et revu si nécessaire au cours de la mission.

Dans le contexte du co-commissariat, une concertation au sein du collège de Commissaires aux comptes a permis de fixer le seuil de signification au niveau des comptes pris dans leur ensemble.

Seuils de signification au niveau des comptes pris dans leur ensemble

- Comptes individuels : 480 k€
- Comptes consolidés: 495 k€
- Les facteurs qualitatifs pris en compte pour la détermination des seuils reflètent les activités du Groupe.

Synthèse et Opinion

FAITS MARQUANTS

- **Emprunt Absolut:** protocole transactionnel le 12 février 2024 suspendant les effets de l'exigibilité des sommes dues au titre des Emprunts Obligataires ABSOLUT. Par courrier en date du 27 décembre 2024, ASD a consenti un « standstill ».
- **Ouverture d'une procédure de conciliation le 24 décembre 2024 :** au terme de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, procédure de conciliation étendue à l'ensemble des entités du groupe Eurasia avec mise en place d'un programme de cession d'actifs pour le remboursement des créanciers, ainsi que des dettes fiscales et sociales

ESTIMATION COMPTABLE

- **Immeuble de placement :** modèle de la juste valeur retenu comme méthode comptable de valorisation des immeubles de placement (IAS40)
- **Créance envers Eurasia Groupe :** Estimation de la valeur recouvrable de la créance d'un montant de 21 017 k€.

PRINCIPES COMPTABLES

- Les principes comptables restent inchangés par rapport au 31/12/2023

CONTINUITE D'EXPLOITATION

- La continuité d'exploitation au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2024 de la société EFI et du groupe n'est pas compromise, reposant notamment sur l'accord de conciliation avec les créanciers signé le 23 mai 2025.

Synthèse et Opinion

PROCESS DE CLOTURE

- Retard de publication des comptes semestriels et annuels eu égard à
 - Un sous effectif quantitatif et qualitatif constaté au niveau du service comptable
 - Des délais de production de comptes consolidés anormalement longs
 - Instruction de l'AMF sur les états financiers consolidés 2023

INDÉPENDANCE

- Sur la base des procédures mises en place au sein de nos cabinets, nous vous confirmons que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance dans l'accomplissement de notre mission de commissaires aux comptes de la société EFI au titre des interventions semestrielle et annuelle au sens des règles déontologiques applicables en France.

POINTS EN SUSPENS

- Néant

Notre rapport – Comptes consolidés

Nous ne formulons pas d'observation sur la sincérité et la concordance avec les comptes des informations données dans le rapport de gestion du groupe.

RAPPORT DE
GESTION

Validation de la présentation des comptes consolidés en respect du format d'information électronique unique européen (si disponible)

AUTRES
VERIFICATIONS

Nous faisons état des risques d'anomalies significatives dans les comptes liés aux éléments suivants :

- Evaluation des immeubles de placement
- Continuité d'exploitation

OPINION SUR
LES COMPTES
CONSOLIDÉS

Nous émettons une opinion sans réserve avec :

- Une observation sur l'appréciation du montant recouvrable des autres créances intragroupe, point qui avait fait l'objet d'un refus de certifier en 2023

INDEPENDANCE
ET SACC

Les Commissaires aux Comptes confirment leur indépendance et la compatibilité des services autres que la certification des comptes accomplis au cours de l'exercice écoulé

CONTINUITÉ
D'EXPLOITATION

Ce sujet sera évoqué dans notre rapport en faisant référence aux conditions d'application du principe de continuité d'exploitation tel qu'exposé dans l'annexe

JUSTIFICATION
DES
APPRECIATIONS
– POINTS CLES
DE L'AUDIT

Notre rapport – Comptes annuels

Nous ne formulons pas d'observation sur la sincérité et la concordance avec les comptes des informations données dans le rapport de gestion.

RAPPORT DE GESTION

OPINION SUR LES COMPTES

Nous émettons une opinion sans réserve avec

- **observation sur l'appréciation du montant recouvrable des autres créances intragroupe, point qui avait fait l'objet d'un refus de certifier en 2023**

INDEPENDANCE ET SACC

Les Commissaires aux Comptes confirment leur indépendance et la compatibilité des services autres que la certification des comptes accomplis au cours de l'exercice écoulé

Nous faisons état des risques d'anomalies significatives dans les comptes liés aux éléments suivants :

- Evaluation des titres de participation et créances rattachées
- Modalités de financement

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS – POINTS CLES DE L'AUDIT

CONTINUITE D'EXPLOITATION

Ce sujet sera évoqué dans notre rapport en faisant référence aux conditions d'application du principe de continuité d'exploitation tel qu'exposé dans l'annexe

Approche d'audit sur les comptes consolidés (art.11.2g)

Approche mise en œuvre sur les comptes significatifs

Légende

✓ Oui

✗ Non

Comptes significatifs / Risques d'anomalies significatives dans les comptes	Approche contrôle interne	Contrôles de substance (sur les comptes eux-mêmes)	Points clés de l'audit
Comptes consolidés			
Immobilisations corporelles	✗	✓	✓
Stocks	✗	✓	✗
Reconnaissance du chiffre d'affaires / Créances clients	✗	✓	✗
Autres actifs courants	✗	✓	✗
Trésorerie et Equivalent de trésorerie	✗	✓	✗
Capitaux propres	✗	✓	✗
Dettes financières	✗	✓	✗
Autres dettes financières	✗	✓	✗
Autres passifs courants	✗	✓	✗
Continuité d'exploitation	-	✓	✓

Lexique

Risque significatif : C'est un risque d'anomalie significative qui, sur la base de notre jugement professionnel, requiert une attention particulière au cours de l'audit du fait de la nature même de ce risque ou du fait de la probabilité et de l'ampleur potentielle des anomalies en lien avec ce risque. Il peut être risque d'erreur ou risque de fraude.

Compte significatif : Compte qui est susceptible d'inclure, de par le risque inhérent d'erreur qui y est attaché et/ou la volumétrie des opérations qui y sont enregistrées, une anomalie significative appréciée au regard du seuil de signification

Point clé de l'audit : Points qui, selon le jugement professionnel de l'auditeur, ont été les plus importants lors de l'audit des états financiers en cours.

Approche contrôle : l'approche contrôle consiste à revoir les procédures de contrôle interne, la revue du design des contrôles ainsi que la réalisation des tests d'efficacité opérationnelle susceptible de répondre à un risque d'erreur sur un compte significatif

Contrôles de substance : sont constitués de l'ensemble des procédures analytiques et des contrôles sur pièces visant à obtenir des éléments probants au regard des objectifs d'audit poursuivis.

Approche d'audit sur les comptes annuels (art.11.2g)

Approche mise en œuvre sur les comptes significatifs

Légende

✓ Oui

✗ Non

Comptes significatifs / Risques d'anomalies significatives dans les comptes	Approche contrôle interne	Contrôles de substance (sur les comptes eux-mêmes)	Points clés de l'audit
Comptes sociaux			
Immobilisations incorporelles	✗	✓	✗
Immobilisations corporelles	✗	✓	✗
Immobilisations financières	✗	✓	✓
Stocks	✗	✓	✗
Reconnaissance du chiffre d'affaires / Créances clients	✗	✓	✗
Autres créances	✗	✓	✗
Trésorerie et Equivalent de trésorerie	✗	✓	✗
Capitaux propres	✗	✓	✗
Emprunts et financières	✗	✓	✗
Dettes fiscales et sociales	✗	✓	✗
Continuité d'exploitation	-	-	✓

Lexique

Risque significatif : C'est un risque d'anomalie significative qui, sur la base de notre jugement professionnel, requiert une attention particulière au cours de l'audit du fait de la nature même de ce risque ou du fait de la probabilité et de l'ampleur potentielle des anomalies en lien avec ce risque. Il peut être risque d'erreur ou risque de fraude.

Compte significatif : Compte qui est susceptible d'inclure, de par le risque inhérent d'erreur qui y est attaché et/ou la volumétrie des opérations qui y sont enregistrées, une anomalie significative appréciée au regard du seuil de signification



Point clé de l'audit : Points qui, selon le jugement professionnel de l'auditeur, ont été les plus importants lors de l'audit des états financiers en cours.

Approche contrôle : l'approche contrôle consiste à revoir les procédures de contrôle interne, la revue du design des contrôles ainsi que la réalisation des tests d'efficacité opérationnelle susceptible de répondre à un risque d'erreur sur un compte significatif

Contrôles de substance : sont constitués de l'ensemble des procédures analytiques et des contrôles sur pièces visant à obtenir des éléments probants au regard des objectifs d'audit poursuivis.



Points clés de l'audit – Comptes consolidés

Immeubles de placement (IAS 40)

Points clés	Commentaires
<p>RISQUE IDENTIFIÉ ET PRINCIPAUX JUGEMENTS</p> 	<p>Dans le cadre de son activité de foncière, la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS et certaines de ses filiales détiennent des actifs immobiliers en vue de leur location ou de la réalisation d'opérations de promotion immobilière.</p> <p>La note 5.6 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés expose le modèle de la juste valeur retenu comme méthode comptable de valorisation concernant les immeubles de placement.</p> <p>Le risque porte sur la détermination des valeurs de marché obtenues à partir d'expertises immobilières au regard des évolutions des marchés immobiliers et de la volatilité de certains paramètres retenus par les experts. Une erreur dans l'estimation de ces évolutions ou de ces paramètres conduirait à une sur ou sous-évaluation des postes « Immobilisations corporelles » du bilan consolidé et « Variation de la juste valeur des immeubles de placement » du compte de résultat consolidé.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme étant un point clé de l'audit compte tenu de la valeur importante de ces actifs au bilan et de la sensibilité des résultats aux hypothèses retenues.</p>
<p>NOTRE APPROCHE D'AUDIT</p> 	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des actifs immobiliers mis en œuvre par le groupe. Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prendre connaissance des rapports d'expertises indépendantes au 31 décembre 2024 et effectuer un examen critique des travaux de ces experts ; • vérifier que les valeurs de marchés issues de ces rapports correspondaient aux justes valeurs retenues dans les comptes consolidés au 31 décembre 2024 ; • apprécier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidées.



Points clés de l'audit – comptes consolidés et annuels

Risque de continuité d'exploitation

Points clés	Commentaires
<p>RISQUE IDENTIFIÉ ET PRINCIPAUX JUGEMENTS</p> 	<p>Les notes de l'annexe « Note 2. Faits caractéristiques sur la période et survenus depuis le 31 décembre 2024 » et « Note 3. Continuité d'exploitation » donnent des informations sur la continuité d'exploitation de votre société, notamment au regard de sa situation de financement.</p> <p>Ces informations pourraient être insuffisantes ou inappropriées, notamment au regard de la situation financière et de la complexité des accords de financement passés.</p> <p>Nous avons considéré l'information relative à la continuité d'exploitation comme étant un point clé de l'audit compte tenu de l'importance de cette hypothèse pour l'appréciation de la situation financière du groupe et pour l'évaluation de ses actifs.</p>
<p>NOTRE APPROCHE D'AUDIT</p> 	<p>Pour apprécier le caractère suffisant et approprié des informations fournies en annexe relatives à la continuité d'exploitation, nos travaux ont consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prendre connaissance de l'accord de conciliation du 23 mai 2025, • examiner les conséquences comptables de cet accord, notamment au regard du principe de continuité de l'exploitation, • nous entretenir avec la direction, notamment en ce qui concerne l'exécution du programme de cessions d'actifs et de désendettement au regard de l'accord de conciliation, • apprécier la pertinence et l'exactitude des informations mentionnées dans les notes « 7.5 Créances » et « 7.7 Passifs financiers » en annexes des comptes consolidés et dans les notes « Informations complémentaires » de l'annexe aux comptes annuels.

Points clés de l'audit –annuels

Evaluation des titres de participation

Points clés	Commentaires
RISQUE IDENTIFIÉ ET PRINCIPAUX JUGEMENTS 	<p>Les titres de participation et créances rattachées, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2024 s'établit à 19 502 milliers d'euros sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur d'inventaire selon les modalités décrites au paragraphe « Immobilisations financières » de la note relative aux règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels.</p> <p>La valeur d'inventaire de ces titres pourrait être surévaluée si les valeurs des actifs détenus par les sociétés concernées s'avéraient surévaluées au regard de leur valeur nette comptable.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des titres de participation comme étant un point clé de l'audit compte tenu de la valeur importante de ces actifs au bilan et de la sensibilité des résultats aux hypothèses retenues.</p>
NOTRE APPROCHE D'AUDIT 	<p>Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaires des titres de participation détenus par la société EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENTS, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont notamment consisté à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, en particulier, nous avons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - apprécié le fondement des méthodes d'évaluation utilisées pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participations ; - obtenu de la direction les rapports d'expertises indépendantes au 31 décembre 2024 des actifs immobiliers sous-jacents aux participations détenues, le cas échéant ; - examiné la correcte détermination de la valeur d'inventaire sur la base de la méthode retenue par la direction et de la dépréciation ou reprise de valeur éventuelle. - apprécié le caractère approprié des informations présentées dans paragraphe « Immobilisations financières » de la note relative aux règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels.

Contrôle interne (art. 11.2j)

- La nature et l'étendue des travaux que nous avons effectués sur le contrôle interne ont été déterminés en fonction des travaux que nous avons estimé nécessaires pour émettre une opinion sur les comptes. Ils n'avaient pas pour but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la mutuelle et nous n'exprimons aucune opinion sur le contrôle interne.
- Cependant, dans la mesure où les procédures de contrôle interne ne sont pas opérantes sur l'exercice, notre approche d'audit a été essentiellement fondée sur des contrôles de substances. De ce fait, nous n'avons pas accompli de travaux sur le contrôle interne.

Suivi du refus de certifier

- Au 31/12/2023, les comptes sociaux et les comptes consolidés ont fait l'objet d'un refus de certification de la part du précédent collège des commissaires aux comptes, estimant que la créances Eurasia Groupe d'un montant de 22,6 m€ aurait du être dépréciée en raison de l'incertitude significative sur la continuité d'exploitation de la maison mère Eurasia Groupe.
- Au 31/12/2024, cette incertitude ne subsiste plus du fait de l'ouverture de la procédure de conciliation ayant abouti à un accord de conciliation le 23 mai 2025 avec la majorité des créanciers :
 - D'une part, ce protocole régit les conditions de remboursement de cette créance en la reportant à l'issue du processus de remboursement des créanciers et,
 - D'autre part, il confirme la solvabilité financière du débiteur de cette créance, Eurasia Groupe, via l'exécution de programmes de cessions d'actifs immobiliers, incluant notamment diverses modalités de report dans le temps en fonction d'objectifs de prix à atteindre
- Cet accord, étendu à l'ensemble des entités du groupe Eurasia, consiste en la restructuration de la dette au travers un programme de mise en œuvre de cession d'actifs immobiliers
 - Entre le second semestre 2025 et la fin de l'exercice 2026 : cession pour un montant de 172 m€ correspondant au périmètre initial,
 - Ventes supplémentaires d'actifs si nécessaire pour apurer la dette : périmètre complémentaire.

Le collège des commissaires aux comptes conclu sur l'absence d'incertitude significative quant à la continuité d'exploitation d'Eurasia Groupe et Eurasia Foncière Investissements au titre de l'exercice 2024, permettant ainsi de vérifier la correcte application du principe de continuité d'exploitation et la correcte valorisation de la créance de 22m€ détenue par EFI envers Eurasia Groupe. Le désaccord sur le traitement comptable identifié par les CACs précédents sur l'exercice 2023 ne perdurent pas sur l'exercice 2024.

Lorsque les comptes ne sont pas affectés, pour un montant significatif, par les corrections effectuées à la suite de la réserve ou du refus de certifier au titre de l'exercice précédent, il n'y a aucune incidence sur l'annexe ou sur le rapport du commissaire aux comptes. Nous considérons toute fois qu'une observation est nécessaire dans nos rapports au regard de l'importance des faits marquants, événements post clôture sur la lecture des comptes pris dans leur ensemble.

Ne s'agissant pas d'une estimation signification (au regard de la réalisation à date des cessions), mais d'un risque d'anomalie significative (information erronée en annexe), le risque de continuité d'exploitation constitue un point clé de l'audit pour les comptes annuels et consolidés au 31/12/2024.

Synthèse des anomalies et des erreurs de présentation non corrigées

Comptes annuels

État des anomalies relevées et non corrigées ayant un impact sur le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Description des anomalies	Impact sur le résultat de l'exercice (en K€)
Sur-valorisation des intérêts sur l'emprunt obligataire	36
Sur-valorisation des intérêts en compte courant	-36
Honoraires Philippe MAURICE non justifiés	60
Effet sur le compte de résultat avant impôts	60
Effet d'impôts	-15
Effet après impôts	45

Liste des autres anomalies relevées et non corrigées portant sur la présentation des comptes annuels

- Titres de participation de la SCI DUBLIN présents à tort dans les comptes pour 30 K€ et intégralement dépréciés.
- Dette vis-à-vis de la SCI DUBLIN constatée en dettes rattachées à participation, apparaissant sur les états financiers en Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour 44 K€. Cette dette devrait être reclassée en autres dettes.
- Reclassement des intérêts en compte courant EURASIA Groupe présentés en disponibilités vers les autres créances pour 650 K€.
- Reclassement des intérêts en compte courant MORGAN LEE présentés en emprunts et dettes auprès des établissements de crédits vers les emprunts et dettes financières divers pour 96 K€.
- Reclassement des intérêts des dettes rattachées à participation envers les filiales initialement présentés en emprunts et dettes auprès des établissements de crédits vers les emprunts et dettes financières divers pour 434 K€.
- Reclassement des intérêts sur emprunts obligataires présentés en autres dettes vers les autres emprunts obligataires pour 340 K€.
- Reclassement des intérêts des créances rattachées à participation envers les filiales présentés en disponibilités vers les créances rattachées à participation pour 32 K€.

Synthèse des anomalies et des erreurs de présentation non corrigées

Comptes Consolidés

État des anomalies relevées et non corrigées ayant un impact sur les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024

Description des anomalies En milliers d'euros	Impact sur			
	Capitaux propres d'ouverture	Résultat net de l'exercice	Autres éléments du résultat global de l'exercice	Capitaux propres de clôture
Honoraires Philippe MAURICE non justifiés		60		60
Sur-valorisation des intérêts sur l'emprunt obligataire		36		36
Sur-valorisation des intérêts en compte courant débiteur		-36		-36
Total avant impôts	0	60	0	60
Effet d'impôts		-15		-15
Effet après impôts	0	45	0	45

Liste des autres anomalies relevées et non corrigées portant sur la présentation des comptes consolidés ou annexe

- Sous valorisation de la capacité d'autofinancement présente dans le tableau de flux de trésorerie pour 168 K€.
- Badwill de la SCI DUBLIN présent à tort en autres provisions pour 25 K€ en contrepartie des réserves.
- Reclassement des intérêts en compte courant MORGAN LEE présentés en autres passifs courants vers les autres dettes financières courantes pour 96 K€.
- Reclassement des intérêts sur emprunts obligataires constatés en autres passifs courants vers les autres dettes financières courantes pour 340 K€.

Annexes

Répartition des travaux des commissaires aux comptes

EURASIA FONCIERE INVESTISSEMENT - REPARTITION DES TRAVAUX	FY 2024	
	Audit et Conseil Union	Barkertilly
Comptes sociaux		
Identification des risques et définition de l'approche d'audit	x	x
Immobilisations incorporelles	x	
Immobilisations corporelles	x	
Immobilisations financières	x	
Stocks	na	na
Clients / Chiffre d'affaires	x	
Fournisseurs / Charges constatées d'avance / Achats		x
Trésorerie / Endettement / Analyse du résultat financier		x
Litiges / Provisions pour risques et charges (selon cycle)	x	x
Personnel		x
Impôts et taxes	x	
Capitaux propres		x
Autres comptes	x	x
Résultat exceptionnel	x	x
Opérations intra-groupe (bilan et compte de résultat, tiers et compte courant)		x
Engagements hors bilan		x
Revue analytique	x	x
Annexe des comptes annuels	x	x
Comptes consolidés		
Identification des risques / Définition de l'approche d'audit	x	x
Validation du périmètre	x	
Exploitation des instructions d'audit (en fonction des entités)	x	x
Audit des éliminations interco bilan et résultat		x
Validation de la correcte reprise des données individuelles des sociétés		x
Application des IFRS)		
* IAS 2 - Stocks	na	na
* IFRS 9 - Instruments financiers		x
* IAS 12 - Impôts	x	
* IFRS 15 - Reconnaissance du revenu	x	
* IFRS 16 - Lease		x
* IAS 19 - Avantages du personnel		x
* IAS 32 - Instruments financiers : présentation		x
* IAS 37 - Provisions, passifs éventuels		x
* IAS 40 - Immeuble de placement	x	
* IFRS 7 - Instruments financiers : informations à fournir		x
* IFRS 8 - Secteurs opérationnels	x	
Revue des ID / Tax proof (IAS 12)	x	
Validation des variations de capitaux propres	x	x
Passage Résultat social - conso	x	x
Continuité d'exploitation	x	x
TFT consolidé		x
Revue analytique	x	x
Annexe consolidée	x	x

Identification des associés d'audit principaux

EIP	Cabinet	Nom des Commissaires aux comptes
EFI	Baker Tilly Strego	François PIGNON-HERIARD
	Audit et Conseil Union	Jean-Marc FLEURY

Recours à des cabinets d'audit hors réseau ou à des experts externes pour les besoins de l'audit (art.11. 2.c)

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

Dispositions législatives, réglementaires ou statutaires

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

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

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

Nos travaux nous conduisent à porter à votre connaissance les cas suivants de non-respect des dispositions législatives, réglementaires ou statutaires que nous aurions jugés pertinents pour permettre au Comité d'audit d'accomplir ses tâches :

- retard dans la production des états financiers consolidés au 30 juin 2024 et 31 décembre 2024 conduisant au non respect des obligations de publication des comptes consolidés semestriel, annuels et comptes annuels dans les délais légaux.

Méthodes d'évaluation et autres pratiques comptables (art.11. 2I)

Application des méthodes comptables

- Les méthodes comptables sont identiques à celles utilisées par le Groupe au 31 décembre 2023. Il n'y a pas eu de nouvelles normes IFRS adoptées par l'Union Européenne applicables à compter du 1^{er} janvier 2023.
- Les autres textes suivants (applicables au 1/01/2023) sont sans impact sur les comptes du Groupe :
 - Amendements à l'IAS 8 - Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs
 - Amendements à l'IAS 1 et à l'IFRS Practice Statement 2 – Présentation des états financiers
 - Amendements à l'IAS 12 – Impôts sur le résultat – concernant les impôts différés relatifs à des actifs et passifs issus d'une transaction unique

Méthodes d'évaluation et autres pratiques comptables (art.11. 2I)

▪ Méthodes d'évaluation

Comme indiqué dans l'annexe des comptes consolidés, dans le cadre de la clôture, votre Groupe a mis en œuvre des méthodes d'évaluation nécessitant l'utilisation d'estimations et d'hypothèses ou fait appel à des jugements.

Dans le cadre de nos travaux, nous avons examiné les pratiques comptables retenues et les méthodes d'évaluation appliquées aux états financiers annuels et consolidés et notamment les points suivants :

Thèmes	Méthodes d'évaluation et pratiques comptables retenues
Imposition différée – utilisation des pertes fiscales	La société ne comptabilise pas d'impôts différés actifs (aucune cession d'actif n'ayant été réalisée à date)
Evaluation des immeubles de placement à la juste valeur	<p>Ces immeubles de placement sont évalués à la juste valeur à chaque clôture, la variation de juste valeur étant enregistrée en compte de résultat</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'évaluation est réalisée par un cabinet externe. L'utilisation de certaines hypothèses peuvent influencer significativement sur la valorisation.
Evaluation des titres de participation	<ul style="list-style-type: none"> • Détermination de la valeur d'inventaire des titres en tenant compte des valeurs de marché des immeubles sous-jacents

Fraude

Nous portons à votre connaissance les éléments ci-dessous.



Rôles respectifs

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



Points identifiés

Nous n'avons pas eu connaissance ni identifié de fraude au sein du groupe.



Déclarations écrites demandées et non encore obtenues

Nous demanderons à la direction de nous confirmer par écrit les trois points suivants:

- Des contrôles destinés à prévenir et détecter les erreurs et les fraudes ont été conçus et mis en œuvre ;
- Elle nous a communiqué son appréciation sur le risque que les comptes puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes ;
- Elle nous a signalé les fraudes suspectées ou avérées dont elle a eu connaissance, susceptibles d'entraîner des anomalies significatives dans les comptes.

Communication des CAC avec le Conseil d'administration (art.11 .2.d)

Les Conseils d'administration d'arrêté des comptes sont résumés ci-dessous. Ils ont lieu en l'absence des Commissaires aux comptes.

31/07/2025

- Examen, arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2024
- Exposé sur l'activité de la Société au premier semestre 2024

2/09/2025

- Arrêté des comptes semestriels 30 juin 2024

11/12/2025

- Arrêté des comptes annuels et consolidés au 31/12/2024

Les comités d'audit se sont réunis à 2 reprises au cours de l'exercice et sont résumés ci-dessous.

31/07/2025

- Examen, arrêté des comptes semestriels au 30 juin 2024
- Présentation du projet de rapport complémentaire au comité d'audit par les commissaires aux comptes

11/12/2025

- Arrêté des comptes annuels et consolidés au 31/12/2024

Déclaration annuelle d'indépendance (art.11. 2.a)



Barkertilly

Au Président du Comité d'audit,

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

Nous rappelons que Barker Tilly Strego est membre du réseau Baker Tilly International.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société. Barkertilly, et les membres de sa direction, ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société, ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

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

Paris, le 12 décembre 2025

Baker Tilly Strego
François Pignon-Hériard

Déclaration annuelle d'indépendance (art.11. 2.a)



Audit et Conseil Union

Au Président du Comité d'audit,

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

Audit et Conseil Union est membre du réseau Kreston Global.

Sur la base des procédures mises en place au sein de notre cabinet, nous vous confirmons au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, que nous n'avons pas identifié de situation ou de risque de nature à affecter notre indépendance vis-à-vis de votre société Audit et Conseil Union, et les membres de sa Direction, ainsi que les associés, senior managers et managers intervenant sur l'audit de votre société, ont respecté les règles d'indépendance applicables en France, telles qu'elles sont fixées en particulier par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et par le code déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

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

Paris, le 12 décembre 2025

Audit et Conseil Union
Jean-Marc Fleury

Services fiscaux et d'évaluation fournis par les cabinets Barkertilly et Audit et Conseil Union (art 5.3.b)

Barkertilly	Audit et Conseil Union
Néant	Néant

Information relative aux honoraires des commissaires aux comptes



	Bakertilly	Audit et Conseil Union
Commissariat aux comptes Honoraires récurrents	47	47

Table de correspondance

Mentions prévues par le règlement (UE) n° 537/2014	Pages
Article 11 2. a) Déclarations d'indépendance des cabinets A et B	30 et 31
Article 11 2. b) Identification de chaque associé d'audit principal ayant pris part au contrôle	23
Article 11 2. c) Confirmation de la réception d'une déclaration d'indépendance des cabinets d'audit hors réseau ou des experts externes utilisés par le cabinet d'audit	N/A
Article 11 2. d) Description de la nature, de la fréquence et de l'étendue de la communication avec le comité d'audit ou l'organe qui remplit des fonctions équivalentes au sein de l'entité contrôlée, l'organe de direction, d'administration ou de surveillance de l'entité contrôlée, y compris les dates des réunions avec ces organes	29
Article 11 2. e) Description de l'étendue et du calendrier de l'audit	5
Article 11 2. f) Description de la répartition des travaux en cas de co-commissariat	22
Article 11 2. g) Description de la méthodologie utilisée, parties du bilan qui ont fait l'objet d'une vérification directe et celles qui ont été vérifiées sur la base de tests de systèmes et de conformité, incluant une analyse de toute variation substantielle par rapport à n-1 dans la pondération des tests de système et de conformité	12 et 13
Article 11 2. h) Indication du seuil de signification quantitatif appliqué et, le cas échéant, le ou les seuils de signification pour certaines catégories d'opérations, certains soldes de comptes ou certaines informations à fournir ainsi que les facteurs qualitatifs pris en compte pour fixer le seuil de signification	7
Article 11 2. i) Indication et explication des appréciations relatives à des événements ou des conditions relevés lors de l'audit pouvant mettre sérieusement en doute la capacité de l'entité à poursuivre ses activités. Résumé de l'ensemble des garanties, lettres de soutien... dont il a été tenu compte pour l'évaluation de la capacité à poursuivre les activités	18
Article 11 2. j) Etat des faiblesses significatives détectées dans le système de contrôle financier interne de l'entité contrôlée ou de celui de l'entreprise mère et/ou dans son système comptable ; pour chacune de ces faiblesses significatives détectées, le rapport indique si la direction a remédié ou non à la faiblesse en question	17
Article 11 2. k) Indication des cas importants supposant le non-respect des dispositions législatives et réglementaires ou des statuts, dans la mesure où ils sont jugés pertinents pour permettre au comité d'audit d'accomplir ses tâches	25
Article 11 2. l) Indication et analyse des méthodes d'évaluation appliquées aux différents éléments des états financiers annuels ou consolidés, y compris l'impact des changements intervenus dans ces méthodes	27
Article 11 2. m) Indication du périmètre de consolidation et des critères d'exclusion appliqués par l'entité contrôlée aux entités non contrôlées; indication sur la conformité au cadre de l'information financière des critères appliqués	6

Table de correspondance

Mentions prévues par le règlement (UE) n° 537/2014	Pages
Article 11 2. n) Identification, le cas échéant, des travaux d'audit réalisés par des auditeurs de pays tiers n'appartenant pas au réseau du contrôleur légal chargé des comptes consolidés	N/A
Article 11 2. o) Indication sur l'obtention ou non de tous les documents et explications demandés	N/A
Article 11 2. p) Indication des éventuelles difficultés importantes rencontrées pendant l'audit, problèmes significatifs découlant de l'audit qui a été discuté ou a fait l'objet d'une correspondance avec la direction, tout autre problème découlant de l'audit qui selon le jugement professionnel de l'auditeur est important-pour la supervision du processus d'information financière	9
Article 11 3. Raisons d'un désaccord éventuel au sein du collège des contrôleurs légaux	N/A
Article 5 3. b) Indication des services fiscaux et d'évaluation fournis par le réseau du cabinet A et le réseau du cabinet B	32

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 2024 ;
- 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 2024, 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 2024 ;
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- 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 ;
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur WANG Hsueh Sheng
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur WANG Ken
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur HUANG Chun
- Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame WANG Meihua
- 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 2024 à M. WANG Hsueh Sheng, Président du Conseil d'administration, en application de l'article L. 22-10-34 II du Code de commerce ;
- Approbation des conventions réglementées
- Nomination du Commissaire aux comptes en fin de mandat au 31 décembre 2024.

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 2024 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 2024, et sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que celle du rapport général du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 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 2024)*

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 2024 et sur les comptes annuels consolidés arrêtés au 31 décembre 2024, du rapport général des Commissaires aux Comptes, approuve lesdits rapports, les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2024 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 2024 ; 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 2024 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 2024.

Sixième résolution *(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Hsueh Sheng WANG)*

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, constatant que le mandat de :

☐ Hsueh Sheng WANG

Est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2031 appelée à statuer sur les comptes du dernier exercice clos soit le 31 décembre 2030

Septième résolution *(Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Ken WANG)*

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, constatant que le mandat de :

□ Ken WANG

Est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2031 appelée à statuer sur les comptes du dernier exercice clos soit le 31 décembre 2030

Huitième résolution (*Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Shun HUANG*)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, constatant que le mandat de :

□ Chun HUANG

Est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2031 appelée à statuer sur les comptes du dernier exercice clos soit le 31 décembre 2030

Neuvième résolution (*Renouvellement du mandat d'administrateur de Monsieur Chun HUANG*)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, constatant que le mandat de :

□ Chun HUANG

Est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2031 appelée à statuer sur les comptes du dernier exercice clos soit le 31 décembre 2030

Dixième résolution (*Renouvellement du mandat d'administrateur de Madame Meihua WANG*)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, constatant que le mandat de :

□ Meihua WANG

Est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale tenue dans l'année 2031 appelée à statuer sur les comptes du dernier exercice clos soit le 31 décembre 2030

Onzième 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.

Douzième 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.

Treizième 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 2024 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.

Quinzième résolution : *(approbation de conventions réglementées*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les conventions réglementées,

Considérant que Monsieur WANG Hsueh Sheng, Président du conseil d'administration et Directeur général de la société EFI, est également Président Directeur Général de la société EURASIA GROUPE, actionnaire majoritaire de EFI à hauteur de 70% des droits de vote,

Considérant que les conventions ci-après ont été conclues entre EFI et EURASIA GROUPE et nécessitent l'approbation de l'assemblée générale conformément aux dispositions légales en vigueur,

Résout :

1. Convention de trésorerie et taux conventionnel. L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve l'avenant en date du 01 décembre 2023 de la convention de trésorerie du 29 décembre 2017, fixant les modalités de rémunération du compte courant de EURASIA GROUPE chez EFI, rétroactivement au 01^{er} janvier 2023 au taux de 3% l'an, laquelle convention a été approuvée par le Conseil d'administration en date du 21 novembre 2025, en étant précisé que le compte courant de EURASIA GROUPE chez EFI, qui s'élève à 21 015 324 euros au 31 décembre 2024.
2. Modalités de remboursement du compte courant. L'assemblée générale approuve les modalités de remboursement de la dette de EURASIA GROUPE envers EFI, telles que définies dans l'avenant n°11 du 30 juillet 2024, laquelle convention a été approuvée, laquelle convention a été approuvée par le Conseil d'administration en date du 21 novembre 2025 dont les termes sont repris ci-après :
 - 50% de la dette, soit 11 218 730,50 euros, au plus tard le 31 décembre 2024 ;
 - 25% de la dette, soit 5 609 365,25 euros, au plus tard le 30 mars 2025 ;
 - Le solde de la dette, augmenté des intérêts échus, au plus tard le 30 juin 2025. En cas de non-respect d'une échéance, l'assemblée générale autorise les parties à :
 - Proroger les délais de remboursement ;
 - Accepter la cession d'un actif propriété de EURASIA GROUPE au profit de EFI en contrepartie de la créance ;
 - Déprécier la créance si EFI rencontre des difficultés à recouvrer son compte courant auprès de EURASIA GROUPE.
3. Remboursement des frais supportés par EFI au titre du contrat obligataire avec ABSOLUTE DEBT L'assemblée générale approuve la convention par laquelle EURASIA GROUPE s'engage à rembourser à EFI les frais supportés dans le cadre du contrat obligataire conclu avec ABSOLUTE DEBT, pour un montant de 1 347 781 euros au 31 décembre 2024. Cette convention présente un intérêt direct pour EFI, qui ne bénéficie pas du financement concerné. Cette convention a été approuvée par le Conseil d'administration en date du 21 novembre 2025
4. Autorisation L'assemblée générale donne pouvoir au Président du conseil d'administration pour accomplir tous actes et formalités nécessaires à l'exécution des présentes résolutions.

Seizième résolution : *(Nomination du commissaire aux comptes en fin de mandat au 31 décembre 2024)*

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, prenant acte du départ du cabinet BAKERTILLY à l'issue de son mandat de commissaire aux comptes titulaire, décide en conséquence de le renommer pour une durée de 6 années soit jusqu'à l'assemblée générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2030, à tenir dans l'année 2031.

Dix-septième 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.