



**EURASIA GROUPE, une ambition immobilière forte  
au cœur des enjeux du futur « Grand Paris »**

- Un parc immobilier géré de 290 000 m<sup>2</sup>
- Une réserve foncière de plus de 120 000 m<sup>2</sup> SDP
  - Un taux d'occupation supérieur à 95%
- Des capitaux propres consolidés de 125,2 M€ et un Loan-To-Value de 26%  
(à fin juin 2020)

**Le 11 mars 2021**, Aubervilliers – EURASIA Groupe (ALEUA - ISIN : FR0010844001), société foncière spécialisée dans l'acquisition et la détention d'actifs immobiliers en vue de leur location et la réalisation d'opérations de promotion immobilière, précise l'évolution de son parc immobilier à fin décembre 2020. Dans un contexte sanitaire complexe pour les acteurs immobiliers, le Groupe démontre son dynamisme et la force de sa stratégie de croissance.

**Un parc immobilier mixte, constitué à 89% d'actifs franciliens**

Positionné historiquement sur l'acquisition d'actifs immobiliers et de réserves foncières, le patrimoine du Groupe est aujourd'hui composé d'entrepôts logistiques, de magasins showrooms, de commerces de proximité et de bureaux.

A la clôture de l'exercice 2020, le parc immobilier d'EURASIA GROUPE totalise 290 000 m<sup>2</sup>. En nombre d'actifs, il est en croissance de 18% par rapport à la fin d'exercice 2019, passant de 39 à 46 biens. Au sein de ce patrimoine, 24 sont détenus et opérés directement par le Groupe, 11 sont gérés en sous-location et 11 correspondent à des projets de promotion immobilière en cours pour plus de 120.000 m<sup>2</sup> SDP (Surface De Plancher).

A la suite d'une première opération d'acquisition du centre commercial de Blanc-Mesnil en 2017, EURASIA GROUPE a su capitaliser sur son savoir-faire régional et valoriser certains Territoires de la petite couronne. Ses actifs patrimoniaux sont à ce jour situés à 89% en Ile-de-France, majoritairement dans le nord-est parisien, et à 11% en province, à savoir Saint-Lô (50), Le Havre (76) et Dunkerque (59).

Le taux d'occupation, supérieur à 95%, se maintient à un niveau élevé correspondant aux standards du Groupe depuis sa création, et illustre une demande toujours forte pour les biens gérés par EURASIA GROUPE en même temps qu'il traduit la qualité des implantations choisies. EURASIA GROUPE a su nouer des relations étroites avec des partenaires et des clients de renom, fidèles et aux typologies très spécifiques. Parmi ses locataires, le Groupe compte ainsi à la fois des PME-PMI locales, des Entreprises de Taille Intermédiaire (ETI) et de grands groupes français tels que BOUYGUES, ORANGE, ACTION, BASIC FIT, YVES ROCHER...

## **Un profil financier sain et des ratios très favorables**

Dans un environnement immobilier fragilisé par l'impact de la crise sanitaire, EURASIA GROUPE présente un bilan attractif et solide. Le montant des capitaux propres s'élève, à fin juin 2020, à 125,1 M€. Ces fonds propres permettent au Groupe d'afficher un ratio "Loan-to-Value" d'environ 26%, qui se place parmi les plus faibles de l'environnement des sociétés foncières cotées, au moment même où l'accès au crédit se complexifie.

Cette position financière permet au Groupe de disposer d'une marge de manœuvre significative pour mener à bien les développements en cours et saisir de nouvelles opportunités d'acquisitions. Elle est le fruit de multiples savoir-faire et d'expertises à la fois commerciales, règlementaires, juridiques et administratives. Elle résulte surtout de la qualité, en amont, de la prospection foncière, de l'analyse du potentiel locatif de chaque opération, du soin apporté à l'analyse de solvabilité de ses futurs clients et de la proximité entretenue avec ces derniers afin d'assurer la continuité locative.

## **Une stratégie de diversification immobilière autour de trois pôles d'expertise**

EURASIA GROUPE exploite des actifs immobiliers détenus en pleine propriété, et qui constituent le cœur de son activité. D'une empreinte majoritairement francilienne, il capitalise sur un ancrage de long-terme sur les territoires de la petite couronne parisienne, une connaissance aigüe des règlements administratifs locaux, et un vrai savoir-faire dans le sourcing foncier à valeur ajoutée pour l'ensemble des parties prenantes.

EURASIA GROUPE opère également une activité dynamique de location de biens détenus ou gérés, lui permettant d'augmenter son flux de trésorerie sans alourdir son bilan. Ce pôle d'activité intègre un portefeuille d'entrepôts (6 936 m<sup>2</sup> de surface utile moyenne par site) et de locaux destinés à des activités commerciales (3 023 m<sup>2</sup> de surface utile moyenne par site), d'une surface totale de 49 297 m<sup>2</sup> pour 189 locataires, exclusivement situés en Ile-de-France.

Enfin, la promotion immobilière s'affiche aujourd'hui comme le relais naturel de l'activité d'EURASIA GROUPE, lui permettant d'anticiper le risque de pénurie de foncier. Ces projets immobiliers sont principalement destinés à de l'habitation, essentiellement en Ile de France.

## **Acquisition structurante de STM fin 2019 avec une réserve foncière de plus de 120 000 m<sup>2</sup> et un premier projet « Village Eiffel » en cours de développement**

Le Groupe a acquis fin 2019, 100% des titres de la SOCIETE DES TUBES DE MONTREUIL (STM), propriétaire d'actifs immobiliers situés sur les communes du Blanc-Mesnil et du Bourget (93). Historiquement, STM développait une activité industrielle qui a été arrêtée au début des années 2000, les bâtiments et entrepôts étant aujourd'hui loués à des tiers. EURASIA GROUPE compte développer un projet d'envergure sur ces parcelles avec différentes tranches d'un vaste programme immobilier composé d'habitations et de commerces en rez-de chaussée. Le projet pourrait permettre dans sa globalité la création d'environ 120 000 m<sup>2</sup> de surface utile.

Une première étape a été franchie le 2 décembre 2020 avec la signature annoncée de la promesse de cession d'une parcelle d'environ 27 000 m<sup>2</sup> à un investisseur privé. Ce dernier

assurera le rôle d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage afin de piloter, aux côtés des équipes d'EURASIA GROUPE, les phases d'études d'Avant-Projet, de dépôts de permis, d'études de sols et de commercialisation. A titre d'acompte, cet investisseur a déjà versé une somme de 12,5 M€ au Groupe.

Baptisé « Village Eiffel » en référence à Gustave Eiffel dont les équipes avaient commandé auprès de STM la production de nombreux sous-ensembles lors de l'assemblage de la Tour Eiffel, ce projet est la concrétisation du savoir-faire et de la qualité visionnaire du management d'EURASIA GROUPE, et constitue le véritable étendard de ses ambitions.

### **Une ambition forte au cœur des enjeux du futur « Grand Paris » et de la valorisation des Territoires franciliens**

Les développements menés en 2020 ont permis au Groupe d'affirmer son positionnement d'acteur majeur du renouveau immobilier sur la petite couronne francilienne. EURASIA GROUPE compte ainsi s'intégrer durablement dans la maîtrise d'usage de ces nouveaux espaces de vie, participer activement à y créer les conditions d'accueil de nouveaux habitants, d'espaces de bureaux et de services tertiaires. La crise sanitaire actuelle, les nouveaux flux de population de l'urbain vers le péri-urbain et les nécessaires aménagements de pans entiers de l'activité immobilière, portent désormais EURASIA GROUPE dans sa volonté de répondre au mieux aux nouveaux besoins de développement territorial et aux enjeux du futur « Grand Paris ».

#### **Prochain rendez-vous financier :**

28 avril 2021 après Bourse : Résultats financiers de l'exercice 2020

#### **A propos de EURASIA Groupe :**

*EURASIA GROUPE est une société foncière spécialisée dans l'acquisition et la détention d'actifs immobiliers en vue de leur location ou la réalisation d'opérations de promotion immobilière (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). EURASIA GROUPE intervient également au niveau de la gestion immobilière en sous-location, ce qui positionne le Groupe comme un acteur important du marché immobilier locatif en Ile-de-France et un partenaire naturel de l'aménagement du futur « Grand Paris ». A fin décembre 2020, le parc immobilier géré par EURASIA GROUPE était de 290 000 m<sup>2</sup>, majoritairement en Ile de France.*

*Les titres composant le capital d'EURASIA GROUPE sont cotés sur le compartiment Growth d'Euronext. L'actionnariat est majoritairement familial, détenu à 64% par Monsieur Wang, fondateur, et sa famille, les 36% restant correspondant aux actions mises à disposition du grand public.*

Code ISIN : FR0010844001

Code mnémorique : ALEUA

Plus d'informations sur [www.eurasiagroupe.com](http://www.eurasiagroupe.com)

**Contacts :**

Philippe ANDRE  
Direction Juridique  
[philippe@eurasiagroupe.com](mailto:philippe@eurasiagroupe.com)

Nicolas LIN  
Relations Investisseurs  
[nlin@actifin.fr](mailto:nlin@actifin.fr)

Chloé LAPEYRE  
Relations Presse  
[clapeyre@actifin.fr](mailto:clapeyre@actifin.fr)

Cédric BEUDIN  
Atout Capital  
Listing Sponsor  
[cedric.beudin@atoutcapital.com](mailto:cedric.beudin@atoutcapital.com)