

Groupe Financière Apsys

Comptes consolidés

IFRS

APSYS FAIRE
VIBRER
LA VILLE

31 décembre 2020

SOMMAIRE

PARTIE 1 : ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	5
1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	6
2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	7
3. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	8
4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	9
PARTIE 2 : NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	10
1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	10
1.1 PRINCIPAUX ACTIFS DU GROUPE	10
1.2 VARIATION DE PERIMETRE	10
1.3 INVESTISSEMENTS REALISES ET AVANCEMENT DES PROJETS EN-COURS	11
2. REGLES ET METHODES COMPTABLES	11
2.1 CONTEXTE ET BASE DE PREPARATION	11
2.2 METHODES COMPTABLES	13
2.3 JUGEMENTS ET ESTIMATIONS	13
2.4 METHODES D'ETABLISSEMENT ET DE PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	14
2.4.1.1 DEVISE FONCTIONNELLE DES ENTITES INCLUSES DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION	14
2.4.1.2 PRESENTATION DES TRANSACTIONS EN MONNAIE ETRANGERE DANS LA MONNAIE FONCTIONNELLE	14
3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	16
3.1 FILIALES CONSOLIDEES SELON LA METHODE DE L'INTEGRATION GLOBALE	16
3.2 COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE LA MISE EN EQUIVALENCE	17
3.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	18
3.4 SORTIE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	18
3.5 VUE SYNOPTIQUE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2020	19
4. INFORMATION SECTORIELLE	20
4.1 SECTEURS OPERATIONNELS DU GROUPE	20
4.2 INFORMATIONS FINANCIERES PAR SECTEUR OPERATIONNEL	21
5. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION, IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT ET STOCKS ET ENCOURS NETS	22
5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT EN PHASE D'EXPLOITATION	23
5.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ET EN DEVELOPPEMENT	24
5.3 VARIATION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ET IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT	25
5.4 GESTION DU RISQUE DU MARCHE IMMOBILIER	26
6. PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	26

6.1	PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES	
	26	
6.2	QUOTE-PART DU RESULTAT DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	27
6.3	INFORMATIONS FINANCIERES SYNTHETIQUES RELATIVES AUX SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	
	28	
7.	DONNEES OPERATIONNELLES	30
7.1	STOCKS ET EN-COURS NET	30
7.2	LOYERS NETS, PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES ET CREANCES CLIENTS	30
7.3	AUTRES ACTIFS COURANTS	34
7.4	DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	34
7.5	AUTRES PASSIFS COURANTS	35
7.6	DETTES SOCIALES ET CHARGES DE PERSONNEL	36
7.7	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	37
7.8	AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS	37
8.	AUTRES POSTES DE L'ACTIF NON COURANT	38
8.1	GOODWILL ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	38
8.2	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	39
8.3	CONTRATS DE LOCATION	40
9.	TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	42
10.	CAPITAL	42
10.1	CAPITAL SOCIAL	42
10.2	CAPITAUX PROPRES	42
10.3	RESULTAT NET PAR ACTION	42
10.4	RESULTAT ATTRIBUABLE AUX PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	43
11.	PROVISIONS NON COURANTES	43
12.	AUTRES PASSIFS NON-COURANTS	44
12.1	PASSIFS EVENTUELS	44
13.	FINANCEMENTS	44
13.1	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	44
13.2	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	47
13.3	ENGAGEMENTS ASSOCIES AUX EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	47
14.	EXPOSITION AUX RISQUES DE MARCHE	49
14.1	RISQUE DE CHANGE	49
14.2	RISQUE DE TAUX	49
14.3	RISQUE DE LIQUIDITE	50
15.	VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE ET VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR	50
16.	INSTRUMENTS DERIVES	51
17.	IMPÔTS SUR LE RESULTAT	52

17.1	DETAIL DU POSTE « IMPOTS SUR LES SOCIETES »	52
17.2	IMPOTS DIFFERES	52
18.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	54
19.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	54
20.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	54

PARTIE 1 : ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

La société Financière Apsys SAS est une société par actions simplifiée à Conseil de surveillance, régie par le droit français. Son siège social est situé au 28/32 avenue Victor Hugo, Paris 16^{ème}. Elle a été constituée en France en juillet 2007. Son siège social est situé au 28 Avenue Victor Hugo à Paris 16^{ème}. Le groupe Financière Apsys (ci-après le « Groupe ») a, quant à lui, été constitué le 31 décembre 2007 au terme d'une opération d'apports de titres. Les premiers comptes consolidés en IFRS du Groupe ont été établis au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2007.

Les présents états financiers consolidés, préparés en application du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne, concernent Financière Apsys SAS et ses filiales et participations dans des entreprises associés.

Le Groupe est un acteur global du secteur de l'immobilier qui a pour activité les prises de participation, l'acquisition, la cession, l'administration, l'exploitation, la location, la gestion et la cession de biens ou droits immobiliers. Outre son activité de foncière de développement immobilier, le Groupe réalise des prestations de services pour son compte propre et pour compte de tiers.

Les actifs sont portés par des véhicules juridiques dédiés, tandis que Financière Apsys et Apsys Polska réalisent les prestations de services immobiliers : montage d'opération, maîtrise d'œuvre déléguée, commercialisation, gestion immobilière, gestion locative, asset management.

Les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été arrêtés par le Président en date du 17 mai 2021 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 17 mai 2021. Tous les montants sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

(en K€)	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Goodwill	8.1	16 023	16 023
Immobilisations incorporelles	8.1	532	739
Immobilisations corporelles	8.2	8 748	10 609
Immeubles de placement	5.	1 479 118	1 466 633
<i>dont immeubles de placement en exploitation</i>	5.1	1 298 439	1 084 330
<i>dont immeubles de placement en cours de construction</i>	5.2	161 158	368 889
<i>dont immeubles en développement</i>	5.2	19 521	13 414
Participations et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6.	196 305	223 657
Autres actifs non courants		195	261
Impôts différés - actif	16.2	-	-
Actifs non courants		1 700 920	1 717 923
Stocks et en-cours net	7.1	4 224	3 879
Créances clients et comptes rattachés	7.2	16 304	17 520
Autres actifs courants	7.3	17 001	26 936
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.	67 149	99 712
Actifs courants		104 678	148 048
		1 805 597	1 865 970
Capital social		106 278	106 278
Réserves		504 429	404 556
Résultat de la période (part du Groupe)		(80 362)	101 865
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère du Groupe	10.	530 345	612 699
Participations ne donnant pas le contrôle	10.4	(295)	(279)
Capitaux propres		530 050	612 420
Provisions non courantes	11.	1 760	1 119
Dettes financières non courantes	13.1	1 022 349	916 011
Autres passifs non courants	12.	30 417	32 811
Impôts différés - passif	16.2	137 224	158 129
Passifs non courants		1 191 750	1 108 071
Provisions courantes		2 966	-
Dettes financières courantes	13.1	29 687	85 834
Fournisseurs et comptes rattachés	7.4	24 662	39 512
Autres passifs courants	7.5	26 482	20 133
Passifs courants		83 797	145 479
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		1 805 597	1 865 970

2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

Etat du résultat global consolidé (en K€)		31/12/2020 (12 mois)	31/12/2019 (12 mois)
Revenus locatifs	7.2	43 162	39 244
Charges locatives nettes	7.2	(3 488)	(4 010)
Loyers nets		39 674	35 235
Prestations de services	7.2	17 577	19 126
Charges de personnel	7.6	(13 620)	(12 174)
Autres charges et autres produits	7.4	(1 085)	(2 358)
Prestations de services nettes		2 872	4 594
Charges refacturées aux mandants	7.2	27 623	31 343
Charges engagées par le mandataire		(23 413)	(26 721)
Charges de personnel engagées par le mandataire		(4 210)	(4 621)
Prestations de gestion pour compte de tiers nettes		(0)	-
Dotations aux amortissements et dépréciations	7.7	(3 713)	(1 798)
Autres charges et autres produits	7.4	(8 816)	(9 783)
Frais de structure nets		(12 529)	(11 581)
Autres charges et autres produits opérationnels	7.8	(5 117)	(788)
Variation de valeur des immeubles de placement en exploitation	5.3	(54 091)	97 718
Variation de valeur des immeubles de placement en cours de construction	5.3	(18 951)	44 184
Résultat net sur immeubles de placement		(73 042)	141 902
Résultat opérationnel		(48 143)	169 361
Produits financiers	13.2	1 467	2 634
Charges financières	13.2	(26 345)	(35 440)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	6.2	(26 389)	14 658
Résultat net avant impôts		(99 410)	151 213
Impôt sur les sociétés	16.	19 048	(38 766)
Résultat net		(80 362)	112 447
Dont part attribuable aux :			
Propriétaires de la société mère du Groupe		-80 362	101 865
Participations ne donnant pas le contrôle	10.4	-36	10 582
Résultat net des propriétaires de la société mère du Groupe, par action :			
Nombre moyen d'actions non dilué (hors actions propres)		2 843 541	2 843 541
Résultat net non dilué, part du Groupe (par action, en euros)		-28	36
Nombre moyen d'actions dilué (hors actions propres)		2 843 541	2 843 541
Résultat net dilué, part du Groupe (par action, en euros)		-28	36

Autres éléments du résultat global (en K€)		31/12/2020	31/12/2019
Résultat net de l'ensemble consolidé (1)		(80 362)	112 447
Variations des écarts de conversion		14	44
Variation de juste valeur des instruments financiers dérivés*		(2 674)	(10 140)
Impôts sur les gains et pertes enregistrés en capitaux propres*		669	2 535
Gains et pertes enregistrés en capitaux propres, nets d'impôts, qui pourront être reclassés en résultat net (2)		(1 992)	(7 561)
Résultat global consolidé (1+2)		(82 354)	104 886
Dont part attribuable aux :			
- Propriétaires de la société mère du groupe		-82 318	94 304
- Participation ne donnant pas le contrôle		-36	10 582

3. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

(en K€)	Capital	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Ecart de conversion	Instruments financiers	Autres réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres
Solde au 01 janvier 2019	105 695	10 524	(1 238)	(66)	(2 537)	373 149	485 527	53 083	538 610
Résultat net						101 865	101 865	10 582	112 447
Autres éléments du résultat global				44	(7 605)		(7 561)		(7 561)
Augmentation / (réduction) de capital	583	3 441					4 024		4 024
Incidence des transactions avec les participations ne donnant pas le contrôle						28 845	28 845	(63 945)	(35 100)
Solde au 31 décembre 2019	106 278	13 965	(1 238)	(22)	(10 142)	503 859	612 699	(279)	612 420
Résultat net						(80 362)	(80 362)	(16)	(80 378)
Autres éléments du résultat global				14	(2 006)		(1 992)		(1 992)
Solde au 31 décembre 2020	106 278	13 965	(1 238)	(8)	(12 148)	423 497	530 346	(295)	530 051

4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE - EN K€		31/12/2020	31/12/2019
Résultat net (part du groupe)	a	(80 410)	101 865
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	b	76 658	(104 726)
- Part des sociétés mises en équivalence		25 349	(14 658)
- Intérêts minoritaires		(36)	10 582
- Plus ou moins values sur cession d'immobilisations (mise au rebut)		(2 076)	241
- Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés		(19 048)	37 820
- Variation de valeur sur instruments de couverture		212	(4 013)
- Variation de valeur sur immeubles de placement		44 107	(97 718)
- Variation de valeur sur immeubles en travaux		18 951	(44 184)
- Amortissements, dotations et reprises de provisions (1)		5 654	969
- Annulation Etalement des frais de mise en place des financements		3 544	6 234
Marge brute d'autofinancement	c=a+b	(3 753)	(2 861)
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE	d	13 256	6 617
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	e=c-d	9 503	(9 478)
- Acquisitions d'immobilisations		(81 828)	(184 074)
- Cessions d'immobilisations		3 964	455
- Variation des dettes sur immobilisations		(10 407)	14 068
- Incidences des variations de périmètre		(1)	(6 007)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	f	(88 272)	(175 558)
- Produits de la souscription d'emprunts		141 507	24 832
- Remboursement d'emprunts		(85 266)	191 170
- Variations des comptes courants avec les coentreprises et entreprises associées		3 619	5 502
- Variations des comptes courants avec les actionnaires de la société-mère du Groupe		(5 100)	-
- Dépôts et cautionnements reçus		(1 881)	3 784
- Autres Dettes		-	(25 040)
- ORA converties en dettes		(6 383)	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	g	46 495	200 247
Incidence des variations de cours des devises		(290)	87
VARIATION DE TRESORERIE	h=e+f+g	(32 563)	15 298
Trésorerie d'ouverture		99 712	84 415
Trésorerie de clôture		67 149	99 712
VARIATION		(32 564)	15 298
Définition de la trésorerie d'ouverture :			
Disponibilités		66 869	84 135
Valeurs mobilières de placement		67 149	280
Trésorerie d'ouverture		67 429	84 415
Définition de la trésorerie de clôture :			
Disponibilités		66 869	99 432
Valeurs mobilières de placement		280	280
Trésorerie de clôture		67 149	99 712

(1) à l'exclusion des dépréciations sur actif circulant

PARTIE 2 : NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Les notes annexes ci-après font partie intégrante des états financiers consolidés.

1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 PRINCIPAUX ACTIFS DU GROUPE

Nom de l'actif	Date d'ouverture / livraison	Surface (en m²)	Société porteuse de l'actif	% de détention du Groupe
CONSOLIDATION PAR INTEGRATION GLOBALE				
Posnanian	2016	90 600	Centrum Posnanian Sp Z.o.o.	100%
Muse	2017	37 000	SNC Amphithéâtre de Metz	100%
Parc Saint Paul	2014	20 000	SCI Le Parc Saint Paul	100%
Eden	2019	35 000	SARL Parc Servon	100%
Portefeuille Katowice	2018	10 423	Paradisio zoo	100%
First	2018	2 844	First Amphithéâtre	100%
Fiat Motor Village	2019	1 761	SNC 2 Rond Point	100%
Steel	2020	70 620	SCI Pont de l'Ane	100%
Portefeuille ARS	2018	611	SCI/SNC	100%
CONSOLIDATION PAR MISE EN EQUIVALENCE				
Beaugrenelle	2013	50 000	SNC Beaugrenelle Patrimoine	40%
Rives de l'Orne	2013	30 000	SCI CC Rives de l'Orne	25%
Vill'Up	2016	24 000	SCI Cité Villette	49,99%
L'Heure tranquille	2009	22 000	SCI Les Deux Lions	50%

1.2 IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE

Le Groupe a été impacté par la crise car les centres commerciaux en portefeuille, en France et en Pologne, ont dû partiellement fermer leurs portes au public durant les périodes de confinement. Par ailleurs, les travaux sur Steel ont pris du retard et l'ouverture, initialement prévue en mai 2020, a été décalée à septembre 2020.

En France, afin de soutenir ses locataires, le Groupe a consenti à des allègements de loyers en prenant en compte la situation particulière de chaque preneur ainsi que le cadre légal qui prévoyait des mesures d'incitation fiscales (crédits d'impôts relatifs aux abandons de loyers).

En Pologne, la loi a prévu la suspension des loyers et charges pendant les périodes de fermeture en contrepartie d'une prorogation du bail de 7 mois pour chaque période de fermeture.

Par ailleurs, le Groupe a souscrit 26,1 M€ de Prêt Garanti par l'Etat (sociétés en intégration globale et mises en équivalence incluses) et négocié des moratoires pour suspendre le paiement d'une partie des intérêts d'emprunt de la période.

La LTV groupe en quote-part de détention s'inscrit à 65% fin 2020, avec une marge de sécurité substantielle par rapport aux soft et hard covenants des émissions obligataires (respectivement 70% et 75%).

1.3 VARIATION DE PERIMETRE

- Le Groupe a cédé au cours de la période 3 sociétés qui étaient auparavant mises en équivalence :
 - Ruban bleu qui détient un centre commercial à Saint-Nazaire ;
 - Foncière d'Amberieu et Foncière du Belley qui détiennent chacune un commerce de pied d'immeuble.
- Le groupe a procédé à l'acquisition de 5 pieds d'immeuble dans le cadre de son activité de commerce de proximité de centre-ville, pour lesquelles des structures dédiées ont été créées.

1.4 INVESTISSEMENTS REALISES ET AVANCEMENT DES PROJETS EN-COURS

- En septembre 2020, le Retail Park « Steel », localisé à Saint-Etienne, a ouvert ses portes au public.
- En décembre 2020, une promesse de vente a été signée sur l'immeuble de bureau « Solférino ».
- Le projet de centre commercial Neyrpic fait actuellement l'objet d'adaptation aux conditions post crise sanitaire et l'ouverture du centre est décalé à l'année 2023 (livraison prévue initialement en 2022).
- À la suite du dépôt du permis de construire et à l'obtention de l'autorisation d'exploitation commerciale en septembre 2019, le groupe continue de travailler sur le l'opération de réaménagement de la gare de Bordeaux. La nouvelle équipe municipale a réservé un accueil favorable à ce projet.

2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

2.1 CONTEXTE ET BASE DE PREPARATION

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, les états financiers consolidés du groupe Financière Apsys (ci-après le « Groupe ») au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne et applicable à cette date. Ce référentiel est disponible sur le site internet de l'Union Européenne : http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/index_fr.htm.

Sauf indication contraire, les informations financières sont présentées en milliers d'Euros (K€).

Les terminologies « K€ » et « M€ » représentent respectivement des « milliers d'euros » et des « millions d'euros ». De façon générale, les valeurs présentées dans les états financiers consolidés sont arrondies à l'unité la plus proche. Par conséquent, la somme des montants arrondis peut présenter des écarts non significatifs par rapport au total reporté.

2.1.1 Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire dans les comptes à compter du 1^{er} janvier 2020

Adoptés par l'Union Européenne :

- Amendements à IFRS 3 – Regroupement d'entreprises : cet amendement porte sur la définition d'une entreprise ;
- Amendements aux normes IFRS 9 « Instruments financiers », IAS 39 « Instruments financiers : comptabilisation et évaluation » et IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » ;
Ces amendements visent à fournir des informations financières utiles pendant la période d'incertitude liée à la réforme des taux d'intérêt de référence (taux IBOR). Ils modifient certaines dispositions en matière de comptabilité de couverture. Dans cette perspective, le groupe porte une attention accrue en ce qui concerne les modalités définies dans le cadre des nouveaux financements. Les taux IBOR continuent à être utilisés comme des taux de référence dans les marchés financiers et sont utilisés pour la valorisation d'instruments financiers dont les dates de maturité excèdent la date de fin attendue de ces taux.
- Amendements au Cadre Conceptuel dans les normes IFRS ;
- Amendements à IAS 1 « Présentation des états financiers » et IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs » ;
Ces amendements qui définissent le terme matérialité donnent une indication sur l'information à inclure dans les états financiers, en fonction de son importance.
- Amendement à IFRS 16 – Concessions de loyer Covid-19 ;

Concernant les allègements octroyés par le Groupe dans le cadre de la crise sanitaire, le Groupe les a étalés uniquement lorsqu'il y avait une contrepartie à l'octroi de ces allègements. Cela a été le cas :

- En France, lorsque les allègements avaient pour contrepartie une augmentation des loyers futurs (politique d'allègement adoptée par le groupe lors du 1^{er} confinement) ;
 - En Pologne, car les allègements octroyés avaient pour contrepartie une extension de la durée des baux.
- Interprétation IFRS IC relative à la norme IFRS 16 – Durée des contrats de location ;

Les autres textes applicables à compter du 1^{er} janvier 2020 n'ont pas d'impact significatif.

2.1.2 Normes, amendements et interprétations d'application non obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020

Les normes et amendements suivants, publiés par l'IASB, n'ont pas encore été adoptés par l'Union européenne :

- IFRS 17 – Contrats d'assurance ;

- Amendements IAS 1 – Présentation des états financiers – Classification des dettes courantes et non courantes.
- Amendements à l'IFRS 9, à l'IAS 39, à l'IFRS 7, à l'IFRS 4 et à l'IFRS 16 Réforme de l'analyse comparative des taux d'intérêt – Phase 2.
- Plusieurs amendements à l'IFRS 3- Regroupements d'entreprises, à l'IAS 16 – Immobilisations corporelles, à l'IAS 37 – Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels et aux améliorations annuelles 2018-2020.
- Amendements à IFRS 4 – Contrats d'assurance – Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9.

2.2 METHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables appliquées par le Groupe sont présentées dans les notes relatives aux postes concernés. Elles sont identifiées au moyen d'une zone de texte en surbrillance.

2.3 JUGEMENTS ET ESTIMATIONS

La préparation des états financiers nécessite, de la part de la Direction du Groupe, l'exercice du jugement, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs à la clôture, ainsi que sur les éléments de résultat de l'exercice. Ces estimations tiennent compte de données susceptibles de variations dans le temps et comportent donc des aléas.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réalisées à partir de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables. Elles servent ainsi de base à l'exercice du jugement rendu nécessaire à la détermination des valeurs comptables d'actifs et de passifs, qui ne peuvent être obtenus directement à partir d'autres sources. En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue.

Les principales estimations et hypothèses portent notamment sur l'évaluation en juste valeur :

- Des immeubles de placements en phase d'exploitation ;
- Des immeubles de placements en cours de construction ;
- Des instruments financiers.

2.4 METHODES D'ETABLISSEMENT ET DE PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

2.4.1 METHODES DE CONVERSION

2.4.1.1 Devise fonctionnelle des entités incluses dans le périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie de présentation du Groupe.

Les états financiers des sociétés consolidées sont préparés dans la monnaie fonctionnelle de ces sociétés. La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel cette dernière opère. La détermination de la monnaie fonctionnelle de chaque entité s'opère notamment sur la base des facteurs suivants :

- monnaie dans laquelle sont générés les fonds provenant des activités de financement (c'est-à-dire l'émission d'instruments de dette et de capitaux propres),
- la monnaie dans laquelle les entrées de trésorerie (revenus locatifs notamment) provenant des activités opérationnelles sont habituellement conservées.

Dans la zone non-Euro, seule l'entité Centrum Posnania, qui exploite le centre commercial Posnania, à l'Euro comme monnaie fonctionnelle, les emprunts étant souscrits en Euros et les baux avec les locataires du centre étant conclus également en Euros.

2.4.1.2 Présentation des transactions en monnaie étrangère dans la monnaie fonctionnelle

✓ Comptabilisation initiale

Les transactions réalisées par une société dans une devise autre que sa monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur à la date de ces transactions.

✓ Comptabilisation à chaque date de clôture

Les éléments monétaires en monnaie étrangère sont convertis en utilisant le cours de clôture.

Les éléments non-monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont, quant à eux, convertis en utilisant le cours de change à la date de la transaction.

Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur doivent être convertis au cours de change à la date à laquelle cette juste valeur a été évaluée.

Les écarts de change résultant du règlement d'éléments monétaires ou de la conversion d'éléments monétaires à des cours différents de ceux qui ont été utilisés lors de leur comptabilisation initiale au cours de l'exercice ou dans des états financiers antérieurs sont comptabilisés dans le résultat de l'exercice au cours duquel ils surviennent.

Les écarts de conversion relatifs aux éléments monétaires libellés en zlotys inscrits dans les états financiers de

l'entité Centrum Posnania sont par conséquent comptabilisés en compte de résultat.

2.4.2 Retraitements des comptes individuels des entités incluses dans le périmètre de consolidation

Si une entité du Groupe applique des méthodes comptables différentes de celles adoptées dans les états financiers consolidés pour des transactions et des événements semblables se produisant dans des circonstances similaires, les ajustements appropriés sont apportés à ses états financiers dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés, pour assurer la conformité avec les méthodes comptables du Groupe.

2.4.3 Elimination des opérations réciproques

✓ Filiales du Groupe

L'élimination des comptes réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre sociétés intégrées globalement est réalisée en totalité.

✓ Coentreprises et entreprises associées

Les profits ou les pertes découlant de transactions « d'amont » et « d'aval » entre le Groupe et une de ses entreprises associées ou une de ses coentreprises ne sont comptabilisés dans les états financiers du Groupe qu'à concurrence des intérêts du Groupe dans cette entreprise associée ou cette coentreprise.

2.4.4 Ventilation des actifs et passifs en « courant / non-courant »

Conformément à la norme IAS 1, le Groupe présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants :

- les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant,
- les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés en courant et non courant,
- les provisions pour risques et charges entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions pour risques et charges sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants,
- les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en courant. Inversement la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant,
- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1 FILIALES CONSOLIDEES SELON LA METHODE DE L'INTEGRATION GLOBALE

✓ Contrôle

La méthode de l'intégration globale est appliquée pour la consolidation des états financiers des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement le contrôle.

Aux termes d'IFRS 10, le contrôle d'une société existe lorsque le Groupe :

- détient le pouvoir sur la société ;
- est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec la société ;
- a la capacité d'exercer son pouvoir sur la société de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient.

Le contrôle est présumé lorsque le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage de contrôle supérieur à 50%.

✓ Intégration globale

Les actifs, passifs, charges et produits de la société consolidée sont intégrés à 100% dans la société consolidante après retraitements éventuels (cf § 2.4.2). Les capitaux propres et le résultat sont partagés entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres associés dits participations ne donnant pas le contrôle (ou « intérêts minoritaires »). Les états financiers des filiales acquises sont consolidés à compter de la date à laquelle le contrôle est exercé.

Les principales filiales porteuses d'actifs immobiliers sont,

En France :

- L'entité SNC Amphithéâtre de Metz exploitant le Centre Commercial « Muse »,
- L'entité SCI Le Parc Saint Paul exploitant le *Retail park* « Parc Saint Paul Les Romans »,
- L'entité EURL Parc Servon exploitant le *Retail park* « Eden »,
- L'entité SNC 2 Rond-Point exploitant un actif situé dans le secteur des Champs-Élysées,
- L'entité SARL Les Halles Neyrpic développant le Centre Commercial « Neyrpic »,
- L'entité SCI Pont de l'Ane développant le *Retail park* « Steel »,
- L'entité SNC Apsys Gar'onne développant le projet de « Bordeaux Saint-Jean »,
- L'entité SCI 10 Solférino portant l'actif situé au 10, rue de Solférino à Paris, en cours de restructuration.

En Pologne :

- L'entité Centrum Posnania exploitant le Centre Commercial « Posnania »,
- L'entité Paradiso exploitant plusieurs commerces.

3.2 COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE LA MISE EN EQUIVALENCE

La méthode de la mise en équivalence est utilisée pour comptabiliser les participations du Groupe dans des sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (coentreprises) ou une influence notable (entreprises associées)

✓ Contrôle conjoint

Il s'agit du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le contrôle conjoint s'exerce sur des partenariats qui peuvent prendre deux formes :

- une activité conjointe qui est un partenariat dans lequel les parties exercent un contrôle conjoint sur une opération, ce contrôle se matérialisant par des droits directs sur les actifs ainsi que des obligations au titre des passifs, relatifs à cette opération. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs dans lesquels il a des obligations, des produits et charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe.

- une coentreprise qui est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées par mise en équivalence.

La distinction entre activité conjointe, d'une part, et coentreprise d'autre part, s'opère notamment sur la base de la structure du partenariat, la forme juridique du véhicule utilisé pour porter une opération de construction, une évaluation des stipulations de l'accord contractuel régissant les modalités du partenariat ainsi qu'une évaluation des autres faits et circonstances.

L'ensemble des entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint est constitué par des coentreprises. Le Groupe n'est donc partie à aucune activité conjointe.

✓ Influence notable

L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage égal ou supérieur à 20 % des droits de vote dans une entité sauf s'il peut être démontré clairement que le Groupe n'exerce pas d'influence notable.

Les principales coentreprises et entreprises associées porteuses d'actifs immobiliers sont :

- L'entité SNC Beaugrenelle Patrimoine exploitant le Centre Commercial « Beaugrenelle »
- L'entité SCI Les Deux Lions exploitant le Centre Commercial « L'Heure tranquille »
- L'entité SCI Centre commercial Rives de l'Orne exploitant le Centre Commercial « Les Rives de l'Orne »
- L'entité SCI Cité Villette exploitant le Centre Commercial « Vill'up »

Les informations relatives aux principales coentreprises et entreprises associées du Groupe sont présentées dans

la note 6 de cette annexe.

3.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Un regroupement d'entreprises est une transaction ou un autre événement au cours duquel un acquéreur obtient le contrôle d'une ou plusieurs entreprises.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition conformément à la norme IFRS 3 révisée.

Aucun regroupement d'entreprises n'est intervenu durant l'exercice 2020.

3.4 SORTIE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La perte du contrôle d'une filiale suite à la cession de ses titres ou bien à la suite d'une liquidation emporte :

- la décomptabilisation des actifs et des passifs de cette filiale du bilan consolidé
- la comptabilisation d'un profit ou d'une perte associée à la perte du contrôle qui est attribuable à la participation qui donnait le contrôle. Ce résultat est comptabilisé sur la ligne « Autres produits et charges opérationnels » du compte de résultat consolidé.

La perte d'influence notable ou de contrôle conjoint emporte pour sa part :

- la décomptabilisation de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence
- la comptabilisation d'un profit ou d'une perte de cession comptabilisée sur la ligne « Autres produits et charges opérationnels » du compte de résultat consolidé.

3.5 VUE SYNOPTIQUE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2020

Les méthodes de consolidation ainsi que l'affectation des entités à chacun des pôles opérationnels sont présentées dans le tableau ci-dessous :

31/12/2020	Intérêts groupe	Lien avec le groupe	Méthode de consolidation	Prestation de services	Foncier
"Pôle Financière Apsys"					
FINANCIERE APSYS SAS	100,00%		Société mère consolidante	X	X
SNC 2 Rond Point	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
Rondo	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
APSYS POLSKA	100,00%	Filiale	Intégration Globale	X	
GILMERTON (STE POLONAISE) *	100,00%	Filiale	Intégration Globale	X	
POTESTIA SP ZOO (STE POLONAISE) **	100,00%	Filiale	Intégration Globale	X	
"Pôle Beaugrenelle"					
APSYS BEAUGRENELLE SAS	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
BEAUGRENELLE PARTICIPATION SNC	40,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
BEAUGRENELLE INVESTISSEMENT	40,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
BEAUGRENELLE HOLDING SNC	40,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
BEAUGRENELLE PATRIMOINE SNC	40,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
"Pôle Apsys Investments"					
APSYS INVESTMENT SA	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
FONCIERE APSYS SAS	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCCV FIRST AMPHITHEATRE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCI 10 Solférino	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCI PONT DE L'ANE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL APSYS CPI SAINT ETIENNE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL APSYS PROMOTION	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
APSYS POZNAN LUX	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
CENTRUM POSNANIA SP ZOO (STE POLONAISE)	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
PROJEKT BIS SP ZOO (STE POLONAISE)	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
CENTRUM LACINA SP ZOO (STE POLONAISE)	73,00%	Filiale	Intégration Globale		X
PARADISIO SP ZOO (STE POLONAISE)	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCI LE PARC SAINT PAUL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL PARC SERVON	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL LES HALLES NEYRPIEC	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL LE PARC DE LA MARNE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL LES RIVES DE L'ORNE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
MUSE LUX SARL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
APSYS KATOVICE LUX Sàrl	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
MUSE FRANCE EURL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
EURL PROJET DE L'AMPHITHEATRE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SNC AMPHITHEATRE DE METZ	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SAS APSYS BORDEAUX	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SAS APSYS SAGET	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SARL APSYS DESCAS	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SNC APSYS GAR'ONNE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SAS APSYS RETAIL STREET	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
BNS	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Oberkampf	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Victoire	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Alesia	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Monge	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Paul Albert	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Gobelins	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Keler	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Maubeuge	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Cambronne	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Boindod	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Commandant	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Levallois	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS Roule	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
ARS SEDAINE	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
Apsys Hight Street Portofolio	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
Apsys Hight Street	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
Apsys Retail Street lux	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
Apsys Hight Street Investment	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
Solférino 2	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
CFI	89,11%	Filiale	Intégration Globale		X
Projet 3	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
Projet 4	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCI CITE VILLETTE	49,99%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI RUBAN BLEU	0,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI LES DEUX LIONS	50,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI FONCIERE D'AMBERIEU	0,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI FONCIERE DE BELLEY	0,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI PONT DE GRENELLE	30,00%	Entreprise associée	Mise en équivalence		X
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	25,00%	Entreprise associée	Mise en équivalence		X
PROJEKT SP ZOO (STE POLONAISE)	33,00%	Entreprise associée	Mise en équivalence		X

- Les principales variations du périmètre de consolidation sont :

En nombre de sociétés	31/12/2019	Acquisitions	Création ^(**)	Cession ^(***)	Absorption, dissolution, déconsolidation ^(***)	Changement de mode de consolidation	31/12/2020
Filiales en intégration globale	47		10				57
Coentreprises ^(*)	9			-3			6
Entreprises associées ^(*)	3						3
Total	59	0	10	-3	0	0	66

^(*) Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

^(**) Apsys Retail Street Lux, Apsys Hight Street Investment, Apsys Hight Street, Apsys Hight Street Portofolio, Solférino 2, ARS Sedaine, ARS Levallois, ARS Commandant, ARS Roule, ARS Boinod : détenue à 100 %

^(***) Cession de Ruban Bleu, Foncière du Belley et Foncière d'Ambérieu

4. INFORMATION SECTORIELLE

4.1 SECTEURS OPERATIONNELS DU GROUPE

Aux termes de la norme IFRS 8 – « Secteurs opérationnels », un secteur opérationnel est une composante d'une entité :

- qui se livre à des activités à partir desquelles elle est susceptible d'acquérir du chiffre d'affaires et d'encourir des charges (y compris du chiffre d'affaires et des charges relatifs à des transactions avec d'autres composantes de la même entité)
- dont les résultats opérationnels sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel de l'entité en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance ; et
- pour laquelle des informations financières isolées sont disponibles.

La Direction Générale du Groupe représente le principal décideur opérationnel au sens de la norme IFRS 8.

L'information sectorielle reflète la vision de la Direction Générale et est établie sur la base du reporting interne utilisé pour évaluer la performance de chaque secteur. Le groupe identifie ainsi 2 secteurs opérationnels qui se présentent ainsi :

- Le secteur **Foncier** comprend le développement et l'exploitation des actifs immobiliers détenus par le groupe. Il génère les revenus locatifs liés à l'exploitation de ces actifs.
- Le secteur **Prestation de services** : le Groupe sécurise des revenus réguliers en tant que prestataire en concluant des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, des mandats de gestion administrative, juridique et financière, des mandats de commercialisation et re commercialisation, des mandats de gestion locative ainsi que des mandats de gestion immobilière. Ces mandats, conclus avec des entités du Groupe ou avec des tiers, sont assurés par des collaborateurs du Groupe en échange d'honoraires.

4.2 INFORMATIONS FINANCIERES PAR SECTEUR OPERATIONNEL

✓ Indicateurs suivis par le Groupe

Le Groupe présente un compte de résultat par secteur d'activité qui regroupe l'ensemble des indicateurs suivis par la Direction Générale pour l'évaluation de la performance de chaque secteur.

La Direction Générale suit également de façon plus spécifique :

- le chiffre d'affaires qui est composé des revenus du secteur Foncier et des revenus du secteur Prestations de services,
- et le résultat opérationnel.

La ventilation du chiffre d'affaires par secteur opérationnel se présente comme suit :

	31/12/2020	31/12/2019
Secteur Foncier - Revenus locatifs	43 162	39 244
Secteur Prestations de services - Prestations de services	45 199	50 468
TOTAL	88 362	89 713

Malgré les impacts défavorables liés à la crise sanitaire, le chiffre d'affaires du secteur foncier est en progression. Cette hausse est essentiellement liée à l'« effet année pleine » de l'ouverture de Servon en septembre 2019 et de l'acquisition du Fiat Motor Village au 2 Rond-Point des Champs-Élysées en octobre 2019. L'augmentation du chiffre d'affaires du secteur foncier est également portée par l'ouverture de Steel sur l'exercice 2020.

A noter que l'impact négatif de la crise sanitaire sur le chiffre d'affaires du groupe a été limité du fait :

- En France, de l'étalement des allègements octroyés lorsque ces derniers avaient pour contrepartie une augmentation des loyers futurs (politique d'allègement adoptée par le groupe lors du 1^{er} confinement) ;
- En Pologne, de l'étalement des allègements octroyés car ces derniers avaient pour contrepartie une extension de la durée des baux.

• Chiffres d'affaires par zone géographique

Année	France	Pologne	Luxembourg	Total chiffres d'affaires
31/12/2019	23 936	65 777	0	89 713
31/12/2020	22 729	62 836	0	85 565

• **Résultat opérationnel par pays**

Année	France	Polone	Luxembourg	Total résultat opérationnel
31/12/2019	89 915	80 803	(1 357)	169 361
31/12/2020	(36 857)	(13 098)	1 812	(48 143)

La baisse du résultat opérationnel 2020 s'explique principalement par les variations négatives de juste valeur des immeubles de placement suivants :

- Neyrpic à la suite de l'adaptation du projet aux conditions post crise sanitaire et au décalage de l'ouverture du centre ;
- Posnania et Steel, à la suite des perspectives dégradées induites par la crise sanitaire.

• **Actifs non courants par pays**

Année	France	Pologne	Luxembourg	Total actifs non courants
31/12/2019	1 168 110	549 808	5	1 717 923
31/12/2020	1 144 374	556 575	7	1 700 956

• **Informations sur le poste Clients**

Aucun client n'a représenté à lui seul plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe au cours de l'exercice 2020 et de l'exercice 2019.

5. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION, IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT ET STOCKS ET ENCOURS NETS

✓ **Principe général d'évaluation**

Le Groupe valorise :

- à leur juste valeur les actifs en exploitation (comptabilisés dans le poste « immeubles de placement en exploitation ») ainsi que les projets en cours (comptabilisés dans les postes « Immeubles de placement en cours de construction ») dès lors qu'une partie de l'emprise foncière a été acquise, les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues et l'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée, et ce en application des dispositions d'IAS 40,
- au coût amorti pour les autres projets en développement, considérant qu'il s'agit de la meilleure estimation de la juste valeur de ces projets à ce stade.

✓ **Juste valeur**

La juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un

passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La juste valeur des actifs immobiliers du Groupe se fonde sur des données de niveau 3.

✓ **Méthodologie de détermination de la juste valeur des actifs**

La juste valeur est estimée sur la base des valeurs issues de deux méthodologies :

- la méthode des flux de trésorerie actualisés et projetés sur 10 années, avec prise en compte d'une valeur de sortie en fin de période ;
- la méthode par capitalisation des loyers nets : un taux de rendement modulé sur la base des caractéristiques de chaque actif est appliqué aux revenus locatifs nets des charges supportées par le bailleur.

✓ **Capitalisation des frais financiers**

Conformément aux dispositions de la norme IAS 23, les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés dans le coût de cet actif.

5.1 IMMEUBLES DE PLACEMENT EN PHASE D'EXPLOITATION

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur comme méthode permanente d'évaluation de son patrimoine immobilier.

Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ces derniers sont valorisés à leur valeur de marché par des experts indépendants. La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par le rendement. La juste valeur est déterminée sur la base d'une valeur de marché Hors Droits (après déduction des coûts de transaction encourus en cas de cession).

Les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste des baux incluant des données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et selon les normes de la RICS.

Les actifs ont été expertisés par JLL, Savills, CBRE (France) et Comparables (Pologne) pour l'arrêté au 31 décembre 2020.

Au 31 décembre 2020, le Groupe compte, en propre, 5 centres commerciaux ouverts au public et qualifiés d'immeubles de placement, un actif résidentiel nommé First à Metz, des commerces de proximité parisiens et des commerces à Katowice en Pologne.

La variation sur l'exercice des immeubles de placement en phase d'exploitation se présente comme suit :

	31/12/2019	Investissements	Cessions	Transfert de construction à exploitation	Change	Incidence de juste valeur	31/12/2020
Centres commerciaux et Retail Park	927 000	44 225	-	209 199	-	(45 428)	1 135 000
Commerces de proximité de centre ville	116 030	8 687	(3 895)	-	-	1 388	122 210
Autres (1)	41 300	1 901	-	-	(1 894)	(67)	41 240
TOTAL	1 084 330	54 813	(3 895)	209 199	(1 894)	(44 107)	1 298 439

(1) Logements, bureaux et coques dans des zones commerciales

Au 31 décembre 2020, les centres commerciaux et *retail park* sont principalement composés du centre commercial de Posnania en Pologne (524 M€) et de celui de Muse à Metz (260 M€). Les principales variations sur la période des immeubles de placement en phase d'exploitation s'expliquent principalement comme suit :

- Ouverture du *retail park* Steel en septembre 2020 ;
- Acquisition de 5 actifs relatifs à des commerces de proximité de centre-ville ;
- Variation de juste valeur négative sur le centre Posnania, en Pologne, et sur Steel.

5.2 IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ET EN DEVELOPPEMENT

Les immobilisations en cours de construction correspondent au développement de nouveaux actifs immobiliers, principalement des centres commerciaux et des bureaux, non encore mis en exploitation. Ces immobilisations sont évaluées à la juste valeur ou au coût.

✓ Immeubles de placement en cours de construction évalués à la juste valeur

Aux termes du paragraphe 53A amendé d'IAS 40, lorsqu'une entité devient capable d'évaluer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction qui était précédemment évalué au coût, elle doit évaluer cet immeuble à sa juste valeur. La juste valeur est déterminée pour les actifs en construction par des experts indépendants.

✓ Immeubles de placement en développement évalués au coût

Il s'agit d'actifs immobiliers qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'apprécier si la juste valeur de l'actif peut être déterminée de façon fiable.

Le groupe procède à des tests de dépréciation de ces actifs lorsqu'un indice de perte de valeur est identifié.

Les immeubles de placement en cours de construction sont composés du centre commercial de Neyrpic à Saint-Martin D'Hères et des bureaux de « Solférino » à Paris (ancien siège du parti socialiste). Les immeubles de placement en cours de développement sont principalement constitués du projet de restructuration du quartier de la gare à Bordeaux.

La variation sur l'exercice des immeubles de placement en cours de construction et en développement se présente comme suit :

	31/12/2019	Investissements	Transfert de construction à exploitation	Effet de change	Variation de la juste valeur	31/12/2020
Immeubles de placement en cours de construction	368 889	20 419	(209 199)	-	(18 951)	161 158
Immeubles de placement en cours de développement*	13 414	6 218	-	(95)	-	19 536
TOTAL	382 303	26 637	(209 199)	(95)	(18 951)	180 694

*Evaluation au coût

Les principales variations sur la période des immeubles de placement en cours de construction et en développement s'expliquent principalement comme suit :

- L'ouverture sur la période du *retail park* Steel ;
- La variation négative de juste valeur sur le centre commercial en développement de Neyrpic à la suite de l'adaptation du projet post crise sanitaire et au décalage de la date d'ouverture.

5.3 VARIATION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION ET IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT

✓ Variation de valeur des actifs évalués selon la méthode de la juste valeur

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de juste valeur de chaque actif, déterminée de la façon suivante :

Juste valeur N – [juste valeur N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice N].

Le montant des travaux et dépenses capitalisés inclut le coût des travaux, les indemnités d'éviction, les sommes versées aux locataires au titre de contribution sur les travaux d'aménagement et les frais financiers capitalisés.

Les variations au bilan des immeubles de placement en exploitation peuvent ne pas correspondre exactement au poste du compte de résultat en raison de l'étalement des mesures d'accompagnement des locataires. La réconciliation entre les variations constatées au bilan et celles constatées au compte de résultat se présente comme suit :

	Incidence de juste valeur	Etalement Allègements de loyers	31/12/2020 (12 mois)
Centres commerciaux et Retail Park	(45 433)	(9 987)	(55 420)
Commerces de proximité de centre ville	1 393	-	1 393
Autres (1)	(67)	-	(67)
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT EN PHASE D'EXPLOITATION	(44 107)	(9 987)	(54 094)

(1) Logements, bureaux et coques dans des zones commerciales

5.4 GESTION DU RISQUE DU MARCHE IMMOBILIER

Le Groupe détient des actifs immobiliers destinés à la location. Il est donc exposé au risque de variation de la juste valeur de ses actifs. Ce risque est limité pour le Groupe car :

- Les fluctuations du marché locatif sont atténuées par la dispersion géographique de ses actifs immobiliers ainsi que la politique active de re commercialisation menée par le département Asset Management,
- Les actifs immobiliers sont principalement détenus dans une perspective long terme.

Le tableau ci-dessous présente les informations quantitatives qui ont été utilisées pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement :

	Revenus locatifs nets (1)	Taux d'actualisation (2)	Taux de sortie (3)	Taux de rendement initial (4)
Immeubles de placement d'exploitation et en-cours de construction	69 209	4,9%	4,8%	4,2%

(1) Revenus minimums garanties + loyers basés sur les ventes - charges non récupérables, pour les centres logés dans les sociétés en intégration globale

(2) Taux moyen utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie

(3) Taux moyen utilisé pour capitaliser les revenus à la date de sortie de l'actif

(4) Revenu locatif moyen net divisé par la juste valeur moyenne du portefeuille d'actifs

Au 31 décembre 2020, le taux de rendement moyen initial s'élève à 4,2%. Une hausse de 10pb du taux de rendement moyen initial ferait baisser d'environ 37,5 M€ la valeur d'expertise du patrimoine.

6. PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

6.1 PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

Concernant les co-entreprises, des pactes d'actionnaires ont été conclus pour désigner les organes de direction et fixer le cadre d'intervention de chacune des parties.

Les activités pertinentes sont la location, l'équipement, la construction, la rénovation et la gestion courante, l'entretien et la maintenance de ces actifs.

Le processus de décision pour toutes ces activités pertinentes requiert l'approbation des partenaires à travers des Comités Associés récurrents.

Ainsi, ces sociétés, qui sont des co-entreprises, sont comptabilisées par mise en équivalence.

✓ Procédure de mise en équivalence

La méthode de mise en équivalence est encadrée par la norme IAS 28.

Cette méthode consiste à enregistrer, à la date à laquelle la société devient une entreprise associée ou une coentreprise, une participation dans les sociétés mises en équivalence dans le bilan consolidé. Cette participation est initialement comptabilisée au coût d'acquisition. Elle est ensuite ajustée après la date d'acquisition de la quote-part du Groupe dans le résultat global non distribué de la société.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou coentreprise est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur de la participation est ramenée à zéro. Les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision comptabilisée en « Provision non courante » si le Groupe a contracté une obligation légale ou implicite ou effectué des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

Les modalités du test de dépréciation des participations dans les sociétés mises en équivalence sont régies par la norme IAS 36.

Le tableau suivant présente le détail des participations et investissements dans les entreprises mises en équivalence :

PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	31/12/2020	31/12/2019
Beaugrenelle Participation et ses filiales - Paris	145 085	157 565
SCI Les deux Lions - Tours	15 212	20 203
SCI Rives de l'Orne - Caen	-	2 971
SCI Ruban Bleu - St Nazaire	-	157
SCI Cité Villette	2 870	4 369
Autres	373	1 279
TOTAL PARTICIPATIONS	163 541	186 544
Financière Apsys - créance envers Beaugrenelle Participation	8 389	7 672
Foncière Apsys - créance envers SCI Les deux lions	2 747	3 215
Foncière Apsys - créance envers SCI Les Rives de l'Orne	9 352	10 596
Foncière Apsys - créance envers SCI Ruban bleu	-	3 747
Foncière Apsys - créance envers Cité Villette	12 275	11 882
Autres	-	-
TOTAL CREANCES	32 764	37 113
TOTAL	196 305	223 658

L'évolution à la baisse de la valeur des titres mis en équivalence s'explique principalement par la variation de juste valeur négative des centres commerciaux sous-jacents sur l'exercice (Cf. Note 6.3).

6.2 QUOTE-PART DU RESULTAT DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE

En application de la Recommandation ANC n°2013-01 du 4 avril 2013, le Groupe a exercé son jugement et a examiné la nature des activités exercées par chacune des sociétés mises en équivalence. Le Groupe présente depuis l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur la ligne « Quote-part du résultat des entreprises mises en équivalence » les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence, se situant dans le prolongement des activités du Groupe.

Le détail de ce poste se présente comme suit :

QUOTE-PART DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	31/12/2020	31/12/2019
Beaugrenelle Participation et ses filiales - Paris	(10 232)	16 313
SCI Les deux Lions - Tours	(5 711)	2 880
SCI Rives de l'Orne - Caen	(4 214)	(346)
SCI Ruban Bleu - St Nazaire	(5 210)	(2 929)
SCI Cité Villette	(2 088)	(1 327)
Autres	1 086	67
TOTAL	(26 368)	14 658

6.3 INFORMATIONS FINANCIERES SYNTHETIQUES RELATIVES AUX SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

L'objectif des informations présentées dans cette section est de permettre aux lecteurs du présent document de comprendre la nature, l'étendue et les incidences financières des intérêts du Groupe dans ses coentreprises et entreprises associées d'une part, ainsi que la nature et l'évolution des risques associés à ses intérêts dans ces mêmes entreprises d'autre part.

Le tableau ci-dessous donne une image synthétique de la situation patrimoniale des sociétés comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence en tenant compte de la quote-part de détention économique du Groupe dans ces sociétés :

- **Beaugrenelle Participation et ses filiales** possèdent le centre commercial Beaugrenelle à Paris. Le groupe Financière Apsys détient 40% de Beaugrenelle Participation aux côtés du Groupe Madar et du Groupe Financière Saint James. Le Groupe Apsys ne détient pas le contrôle exclusif de Beaugrenelle Participation.

Beaugrenelle Participation et ses filiales	31/12/2020	31/12/2019
Immeuble de placement	439 040	445 268
Autres actifs non courants	2 192	344
Actifs courants	13 377	5 294
TOTAL ACTIF	454 609	450 906
Capitaux propres	145 085	157 565
Comptes courants associés	-	-
Emprunts bancaires courants et non courants	265 927	261 565
Autres passifs non courants	35 906	28 778
Autres passifs courants	7 691	2 997
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	454 609	450 906

- **La SCI Les Deux Lions** possède le centre commercial L'Heure Tranquille à Tours. Le groupe Financière Apsys en détient 50% aux côtés du groupe Foncière Euris.

SCI Les deux lions	31/12/2020	31/12/2019
Immeuble de placement	33 200	38 730
Autres actifs non courants	113	146
Actifs courants	1 242	1 328
TOTAL ACTIF	34 555	40 204
Capitaux propres	15 211	20 202
Comptes courants associés	2 987	3 221
Emprunts bancaires courants et non courants	13 844	13 967
Autres passifs non courants	718	697
Autres passifs courants	1 795	2 118
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	34 555	40 204

- **La SCI Centre Commercial Les Rives de l'Orne** possède le centre commercial Les Rives de l'Orne à Caen. Le groupe Financière Apsys en détient 25% aux côtés de SGI Caen (Sogecap) et Caisse Régionale du Crédit Agricole Mutuel de Normandie.

SCI Les Rives de l'Orne	31/12/2020	31/12/2019
Immeuble de placement	21 875	26 113
Autres actifs non courants	20	556
Actifs courants	602	2 122
TOTAL ACTIF	22 498	28 791
Capitaux propres	(744)	2 971
Comptes courants associés	10 625	11 354
Emprunts bancaires courants et non courants	11 700	13 635
Autres passifs non courants	343	337
Autres passifs courants	574	494
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	22 498	28 791

- **La SCI Ruban bleu** possède le centre commercial Ruban Bleu à Saint Nazaire. Le groupe Financière Apsys en détenait 50% aux côtés du groupe Foncière Euris qu'elle a cédée au cours de l'exercice.

SCI Ruban bleu	31/12/2020	31/12/2019
Immeuble de placement	-	15 543
Autres actifs non courants	-	-
Actifs courants	-	955
TOTAL ACTIF	-	16 498
Capitaux propres	-	156
Comptes courants associés	-	3 752
Emprunts bancaires courants et non courants	-	12 087
Autres passifs non courants	-	205
Autres passifs courants	-	298
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	-	16 498

- **La SCI Cité Villette** possède l'actif commerces et loisirs Vill'up à Paris. Le groupe Financière Apsys en détient 49,99% aux côtés de Sogecap.

SCI Cité Villette	31/12/2020	31/12/2019
Immeuble de placement	34 979	36 145
Autres actifs non courants	773	818
Actifs courants	2 237	1 220
TOTAL ACTIF	37 988	38 183
Capitaux propres	2 869	4 368
Comptes courants associés	12 270	11 906
Emprunts bancaires courants et non courants	20 588	20 515
Autres passifs non courants	482	579
Autres passifs courants	1 779	815
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	37 988	38 183

7. DONNEES OPERATIONNELLES

7.1 STOCKS ET EN-COURS NET

Les stocks relatifs à des 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, les honoraires et frais annexes. L'ensemble des frais de publicité est traité en charges de la période. Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont comptabilisées en stocks. Si la probabilité de réalisation du programme devient faible, ces frais sont dépréciés par le biais d'une provision. A la clôture d'un exercice, lorsque la valeur de réalisation des stocks est inférieure à leur prix de revient, les dépréciations nécessaires sont comptabilisées fin de ramener la valeur comptable du stock à sa valeur de réalisation.

Au 31 décembre 2020, les stocks et en-cours correspondent principalement à un programme immobilier à usage d'habitation développé à Varsovie, en Pologne.

7.2 LOYERS NETS, PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES ET CREANCES CLIENTS

7.2.1 Loyers nets

Le chiffre d'affaires de l'activité Foncière est principalement constitué par les revenus locatifs. Ceux-ci incluent les loyers et les autres produits assimilables (droits d'entrée, pas-de-porte, indemnités de résiliation reçues, etc.).

Les revenus locatifs provenant des contrats de location simple sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

En application des normes IFRS 16, tous les avantages consentis par un bailleur pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat de location simple doivent être comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les travaux pris en charge pour le compte du preneur peuvent, sous certaines conditions, être étalés linéairement sur la durée ferme du bail ou incorporés au coût de l'actif.

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Lorsque les conditions sont remplies, les indemnités d'éviction sont enregistrées en immobilisations (voir Note 5.1 Immeuble de placement).

Les indemnités de transfert correspondant aux indemnités versées à un preneur dans le cas d'une relocation dans un autre local du même immeuble peuvent faire l'objet, sous certaines conditions, d'un étalement sur la durée ferme du bail ou, dans le cas d'une rénovation d'immeuble, d'une incorporation dans le coût de revient de l'actif.

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la période ferme du bail.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées aux contrats résiliés et sont comptabilisées en produits au moment de la signature de l'accord de résiliation.

Le montant des charges refacturées aux locataires n'est pas intégré aux revenus locatifs mais est présenté dans les « charges locatives nettes ».

Les ventes d'actifs intervenues dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») ainsi que des contrats de promotion immobilière, donnent lieu à la comptabilisation du chiffre d'affaires selon la méthode de l'avancement.

Le Groupe preste différents types de services. Il a été identifié les obligations de performance suivantes par nature de prestation :

- Honoraires de Commercialisation pour la prestation de recherche de locataire et négociation des baux : le fait générateur de reconnaissance du revenu est la signature du bail, le démarrage des travaux et la livraison de la coque ;
- Honoraires de gestion immobilière pour la gestion immobilière des centres commerciaux (gestion technique et animation des sites) : les revenus sont reconnus à l'avancement de la prestation ;
- Honoraires de gestion locative : gestion des quittancements et encaissements des loyers : le fait générateur de la reconnaissance des revenus est l'encaissement des loyers ;
- Honoraires de Maîtrise d'œuvre déléguée pour le suivi des travaux des actifs en construction : les revenus sont reconnus à l'avancement de la prestation en fonction de jalons opérationnels sur les projets.

Le Groupe a mené une analyse sur l'ensemble du groupe et il s'avère qu'Apsys Management (gestionnaire immobilier en Pologne) agit en tant que principal selon les critères liés à l'appréciation du contrôle des services rendus. Ainsi, les factures de charges d'exploitation des centres gérés pour compte de tiers ne sont pas compensées avec

les refacturations faites aux clients.

Les principales catégories de produits des activités ordinaires incluses dans les revenus consolidés sont les suivantes :

REVENUS LOCATIFS ET PRESTATIONS DE SERVICES	31/12/2020 (12 mois)	31/12/2019 (12 mois)
Revenus locatifs	43 162	39 244
Revenus locatifs	43 162	39 244
Prestations de services (honoraires-revenus)	17 577	19 126
<i>Dont :</i>		
- Prestations de services immobiliers externes*	11 071	11 504
- Prestations de services immobiliers rendues aux sociétés mises en équivalence**	6 506	6 948
- Divers	-	673
Charges refacturées aux mandants	27 623	31 343
TOTAL	88 362	89 713

* Principalement, prestations de gestion immobilière et locative rendues à des centres commerciaux situés en Pologne

** Principalement, prestations de gestion immobilière et locative rendues aux centres commerciaux détenus par des sociétés mises en équivalence

Malgré les impacts défavorables liés à la crise sanitaire, le chiffre d'affaires du secteur foncier est en progression. Cette hausse est essentiellement liée à l'« effet année pleine » de l'ouverture de Servon en septembre 2019 et de l'acquisition du Fiat Motor Village au 2 Rond-Point des Champs-Élysées en octobre 2019. L'augmentation du chiffre d'affaires du secteur foncier est également portée par l'ouverture de Steel sur l'exercice 2020.

A noter que l'impact négatif de la crise sanitaire sur le chiffre d'affaires du groupe a été limité du fait :

- En France, de l'étalement des allègements octroyés lorsque ces derniers avaient pour contrepartie une augmentation des loyers futurs (politique d'allègement adoptée par le groupe lors du 1^{er} confinement) ;
- En Pologne, de l'étalement des allègements octroyés car ces derniers avaient pour contrepartie une extension de la durée des baux.

Les charges locatives nettes se décomposent comme suit :

CHARGES LOCATIVES NETTES	31/12/2020 (12 mois)	31/12/2019 (12 mois)
Charges locatives refacturées	12 552	13 392
Charges locatives	(16 041)	(17 401)
TOTAL	(3 488)	(4 010)

7.2.2 Créances clients et comptes rattachés

La norme IFRS 9 est applicable depuis le 1er janvier 2018. Elle définit les principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation du risque de crédit et de comptabilité de couverture hors opérations de macro-couverture.

✓ Classement et évaluation des actifs financiers

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés au coût amorti, à la juste valeur par capitaux propres ou à la juste valeur par résultat en fonction de la nature de l'instrument (dette ou capitaux propres), des caractéristiques de leurs flux contractuels et de la manière dont sont gérés les instruments financiers (selon le modèle de gestion). Les critères de classement et d'évaluation dépendent de la nature de l'actif financier, selon qu'il est qualifié d'instrument de dette (prêt, avance, crédit, titre obligataire, etc.) ou d'instruments de capitaux propres (i.e. actions). S'agissant des instruments de dettes (prêts et titres à revenus fixes ou déterminables), IFRS 9 s'appuie sur le modèle de gestion d'une part et sur l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part, pour classer et évaluer les actifs financiers. S'agissant des instruments de capitaux propres, ils sont par défaut comptabilisés à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par capitaux propres non recyclables (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

Les créances clients sont des actifs financiers courants, initialement comptabilisés à la juste valeur et ultérieurement au coût amorti diminué des pertes de valeur éventuelles.

La juste valeur de la plupart des créances clients est assimilée à leur valeur nominale compte tenu des échéances de paiement qui sont inférieures à 12 mois.

✓ Dépréciation

Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou « ECL ») sur les crédits et les instruments de dette évalués au coût amorti ou à la juste valeur par capitaux propres recyclables, sur les engagements de prêts et sur les contrats de garantie financière qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur, ainsi que sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales.

Les créances qui présentent des incertitudes quant à leur recouvrement font l'objet d'une dépréciation comptabilisée sur la ligne « Dotations aux amortissements et provisions » du compte de résultat consolidé.

Les créances clients sont principalement composées de loyers, refacturations de charges, droits d'entrée et prestations de conseils facturés en fin d'exercice. Elles ont, pour la plupart, une échéance inférieure à un an.

Le détail des créances clients et des comptes attachés se présente comme suit :

CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	31/12/2020	31/12/2019
Clients	16 304	17 520
TOTAL	16 304	17 520

7.2.3 Gestion du risque de contrepartie locative

L'exposition au risque crédit relatif aux clients locataires est gérée au niveau du Groupe.

Ce dernier limite son exposition à chaque partie contractante individuelle ou à des groupes de parties contractantes.

Le Groupe met également en œuvre des procédures pour s'assurer que les clients locataires possèdent un historique de crédit acceptable.

Le nombre important de locataires présents dans chaque centre commercial permet par ailleurs une forte dispersion du risque d'insolvabilité. Ces locataires correspondent le plus souvent à des enseignes nationales de premier plan.

Les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant trois à six mois de loyer. Les retards de règlement donnent enfin systématiquement lieu à des relances et sont assortis de pénalités. Ces retards sont suivis au sein de « comités d'impayés » qui décident des actions pré-contentieuses ou contentieuses à mener.

7.3 AUTRES ACTIFS COURANTS

Le détail de ce poste se présente comme suit :

AUTRES ACTIFS COURANTS	31/12/2020	31/12/2019
Créances envers les organismes fiscaux	12 846	21 506
Débiteurs divers	2 053	1 812
Charges constatées d'avance	1 421	2 041
Fournisseurs débiteurs	625	1 538
Créances envers le personnel	56	39
TOTAL	17 001	26 936

Les créances envers les organismes fiscaux correspondent à de la TVA déductible sur factures non encore réglées ou sur des factures à recevoir. La baisse est directement liée à celles des dettes fournisseurs sur immobilisations (Cf. Note 7.4).

7.4 DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Le détail des dettes fournisseurs et des comptes rattachés se présente comme suit :

DETTES FOURNISSEURS	31/12/2020	31/12/2019
Fournisseurs	6 959	11 397
Fournisseurs d'immobilisations	17 708	28 115
TOTAL	24 667	39 512

Les dettes fournisseurs sont toutes à court terme et la plupart concernent l'activité de développement. Elles doivent pour la plupart être soldées durant l'exercice 2021. La baisse des dettes de fournisseurs d'immobilisations s'explique par l'ouverture du *retail park* de « Steel » sur la période.

Le détail des « Autres charges et autres produits » se présente comme suit :

AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS	31/12/2020 (12 mois)	31/12/2019 (12 mois)
Autres charges et autres produits - Prestations de services externes	(1 085)	(2 358)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES	(1 085)	(2 358)
Locations*	(1 129)	(1 096)
Maintenance	(783)	(725)
Assurances	(365)	(342)
Honoraires	(3 943)	(4 145)
Marketing, missions et réceptions	(997)	(1 941)
Services bancaires et assimilés	(600)	(381)
Divers	(998)	(1 153)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FRAIS DE STRUCTURE	(8 816)	(9 783)
TOTAL	(9 901)	(12 141)

* Principalement charges locatives relatifs aux sièges sociaux à Paris et Varsovie (0,4 M€), locations de voiture (0,1 M€) et du petit matériel informatique (0,4 M€)

La baisse des frais de structure s'explique principalement par les mesures d'économies mises en place par le Groupe.

7.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

Il s'agit des éléments suivants :

AUTRES PASSIFS COURANTS	31/12/2020	31/12/2019
Produits constatés d'avance	2 384	2 681
Avances et acomptes reçus	1 870	1 306
Dettes sociales	4 347	3 430
Dettes fiscales	8 635	9 232
Dettes diverses	9 246	3 485
<i>dont dettes liés aux contrats de location IFRS 16 (sièges sociaux Paris et Varsovie)</i>	<i>1 284</i>	<i>1 225</i>
TOTAL	26 482	20 133

Les dettes fiscales correspondent essentiellement à de la TVA collectée.

Les dettes sociales sont détaillées dans le paragraphe 7.6 ci-dessous.

Les avances et acomptes reçus, correspondent principalement aux loyers relatifs au 1^{er} trimestre de l'année N+1 encaissés sur la fin de l'exercice N.

La hausse des dettes diverses correspond :

- aux avoirs à établir relatifs aux allègements à octroyer aux locataires dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire (2,6 M€) ;
- à la différence entre les appels de fonds réalisés sur la du budget de charges refacturables et les charges réellement supportées dans le cadre de la gestion pour compte de tiers en Pologne (+ 3,3 M€). Le budget de début d'année ne prenait pas en compte l'impact de la crise sanitaire.

7.6 DETTES SOCIALES ET CHARGES DE PERSONNEL

Les avantages du personnel sont comptabilisés sur la base des dispositions de la norme IAS 19 révisée. Ils incluent des avantages à court terme et à long terme.

Les salariés du Groupe bénéficient d'avantages à court terme, tels que les salaires, les congés payés, et primes. Ces avantages sont comptabilisés comme des dettes courantes dans le poste « Dettes sociales » et sont enregistrés en charges de l'exercice lorsque les services sont rendus par les salariés.

S'agissant des avantages à long terme (retraites essentiellement), le Groupe verse des cotisations calculées sur la base des salaires à des organismes externes et n'est soumis à aucune obligation quant au niveau des prestations versées aux bénéficiaires. S'agissant donc de régimes de retraites dits « à cotisations définies » au sens des § 50 et suivants d'IAS 19, les charges afférentes sont comptabilisées lorsque les cotisations deviennent exigibles.

Les indemnités de départ dues aux salariés faisant valoir leur droit à la retraite sont calculées uniquement pour les salariés français, aucune disposition de ce type n'existant en Pologne. Le montant du passif représentatif de ces indemnités est présenté dans la note 11 « Provisions non courantes ».

Le détail des charges de personnel se présente pour sa part comme suit :

CHARGES DE PERSONNEL	31/12/2020 (12 mois)	31/12/2019 (12 mois)
Salaires et accessoires	(11 340)	(10 038)
Charges sociales	(2 280)	(2 137)
CHARGES DE PERSONNEL - PRESTATIONS DE SERVICES	(13 620)	(12 174)
Charges de personnel engagées par le mandataire*	(5 462)	(5 833)
Charges de personnel capitalisées (immeubles en construction)	(2 788)	(3 771)
TOTAL	(21 870)	(21 778)

* une partie des charges de personnel est comprise dans les charges locatives nettes pour un montant de 1,2M€ au 31/12/2020 (montant similaire au 31/12/2019). Il s'agit du personnel dédié à la gestion des centres commerciaux.

L'ensemble de l'effectif est surtout regroupé au sein des sociétés Financière Apsys, Apsys Polska et Apsys Management. L'effectif moyen se décompose comme suit :

PAYS	EFFECTIF MOYEN	
	31/12/2020	31/12/2019
France	103	106
Pologne	258	281
TOTAL	361	387

7.7 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

Le détail de ce poste s'analyse comme suit :

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	31/12/2020 (12 mois)	31/12/2019 (12 mois)
Dotations/Reprises aux amortissements	(2 305)	(1 729)
Dotations/Reprises aux provisions pour risques et charges d'exploitation	(408)	12
Dotations/Reprises aux provisions sur actif circulant	(969)	(204)
Dotations/Reprises aux provisions pour retraites	(31)	124
TOTAL	(3 713)	(1 798)

7.8 AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS

Conformément à la définition posée par la Recommandation ANC n°2013-03 du 7 novembre 2013, les autres produits et charges opérationnels correspondent plus particulièrement aux produits ou charges en nombre très limité, inhabituels, anormaux et peu fréquents – de montant particulièrement significatif – que le Groupe présente de manière distincte dans son compte de résultat pour faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante et ainsi permettre au lecteur des comptes de disposer d'éléments utiles dans une approche prévisionnelle de ses résultats. Ce poste inclut notamment :

- les résultats de cession sur éléments corporels de l'actif immobilisé
- les plus ou moins-values liées à l'évolution du périmètre de consolidation (acquisitions ou cessions)
- les dotations et reprises de provisions liées à l'activité de promotion du Groupe

Le détail de ce poste se présente comme suit :

AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS	31/12/2020 (12 mois)	31/12/2019 (12 mois)
Plus ou moins values nettes/cession d'immobilisations	(2 360)	(94)
Plus ou moins values nettes/cession de titres	2 156	-
Produits/charges divers de gestion courante	31	(211)
Reprises/ dotations sur actifs non courants	-	351
Autres Produits/charges	(4 944)	(834)
TOTAL	(5 117)	(788)

Les moins-values de cession de titres correspondent aux cessions de 2 sociétés mises en équivalence (Foncière du Belley et Foncière d'Amberieu).

En 2020, les autres produits/ charges comprennent principalement des achats réalisés dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire pour 0,4 M€ (masques, gel etc...) et des dépenses engagées dans le cadre de réponse à des concours pour lequel le groupe n'a finalement pas été retenu (0,4 M€, contre 0,2 M€ en 2019).

En 2019, les autres produits/ charges comprenaient principalement des dépenses liées à la signature d'un protocole d'accord avec l'établissement public du Parc de la Villette qui soldaient un litige portant sur le bris d'une

verrière intervenu pendant la période de réalisation des travaux du centre de Vill'up.

8. AUTRES POSTES DE L'ACTIF NON COURANT

8.1 GOODWILL ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

8.1.1 Goodwill

Les actifs, passifs et passifs éventuels, acquis dans le cadre de regroupements d'entreprises, sont enregistrés et évalués à la juste valeur suivant la méthode de l'acquisition. Les actifs identifiés sont amortis sur leur durée d'utilité estimée.

Constatés à l'occasion d'une prise de contrôle, le Goodwill n'est pas amorti, conformément à la norme IFRS 3 révisée.

Il fait l'objet d'une analyse périodique fondée sur une actualisation des flux financiers futurs générés sur les activités auxquelles il est affecté correspondant aux hypothèses les plus probables retenues par la direction générale Groupe. Ce test de perte de valeur est fondé sur des hypothèses en termes de taux de croissance, de taux de marge opérationnelle, de taux d'actualisation et de taux d'imposition. Les hypothèses retenues reposent sur les « business plans » à cinq ans de chaque activité, ces « business plans » étant approuvés par la direction générale Groupe. D'une manière générale, ces « business plans » sont établis conformément aux méthodes comptables suivies par le Groupe pour l'établissement de ses comptes consolidés historiques (cf. secteurs opérationnels décrits en 4.1). Cette évaluation est réalisée chaque année au quatrième trimestre ou chaque fois qu'un indice de risque de perte de valeur est identifié.

Les réalisations pourront cependant différer des projections. Une dépréciation est enregistrée lorsque l'évaluation révèle une insuffisance de valeur des éléments incorporels appréciés.

Le Goodwill est affecté au pôle « prestation de services », et est testé au niveau de ce secteur opérationnel. La valeur d'utilité est calculée sur la base des projections de flux de trésorerie futurs.

Le solde du poste « Goodwill » au 31 décembre 2020 inclut principalement le montant constaté lors de l'apport de 50,10 % des titres de la SAS Apsys (ex Apsys International) à Financière Apsys le 31 décembre 2007.

Les hypothèses retenues pour ce test dépréciation sont les suivantes :

- Cout moyen pondéré du Capital retenu dans une fourchette comprise entre 11,98% et 20,41%.
- Taux de croissance à l'infini de 2%
- EBIT moyen de 30,3% du Chiffre d'affaires
- Taux normatif d'IS entre 28 et 25 % de l'EBIT

Les tests de dépréciations menés au 31/12/2020 n'ont pas fait apparaître de perte de valeur.

8.1.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent essentiellement des logiciels. Ces logiciels figurent au bilan au coût historique diminué des amortissements. Les amortissements sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité du bien.

Ce tableau présente le détail des immobilisations incorporelles au 31 décembre 2020 :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Reclassement	Effet de change	31/12/2020
Concessions et droits similaires	409	10	0	110	0	530
Amortissements et dépréciations	(45)	(78)	0	0	0	(123)
Total net	364	(68)	0	110	0	407
Autres immobilisations incorporelles	1 575	43	(48)	(110)	(79)	1 380
Amortissements et dépréciations	(1 200)	(124)	6	0	63	(1 255)
Total net	375	(80)	(42)	(110)	(16)	125
TOTAL	739	(148)	(42)	0	(16)	532

8.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

✓ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, matériels de transport, de bureau, téléphonique et informatique.

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition, diminué des amortissements et des dépréciations éventuelles. Elles sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée d'utilité estimée (de 3 à 10 ans).

La ventilation des immobilisations corporelles est présentée ci-après :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES	31/12/2019	Augmentations	Diminutions	Effet de change	31/12/2020
Immobilisations corporelles	13 143	34	(69)	(46)	13 063
<i>Droits d'utilisation - Sièges sociaux France et Pologne</i>	<i>10 339</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>10 339</i>
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>2 805</i>	<i>34</i>	<i>(69)</i>	<i>(46)</i>	<i>2 724</i>
Amortissements et dépréciations	(2 534)	(1 833)	21	30	(4 316)
<i>Droits d'utilisation - Sièges sociaux France et Pologne</i>	<i>(1 142)</i>	<i>(1 479)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(2 621)</i>
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>(1 391)</i>	<i>(353)</i>	<i>21</i>	<i>30</i>	<i>(1 694)</i>
TOTAL	10 609	(1 798)	(48)	(16)	8 747

8.3 CONTRATS DE LOCATION

✓ Groupe en tant que bailleur

Le Groupe est engagé en tant que bailleur par des contrats de location dans le cadre de la gestion de son portefeuille d'immeuble de placement (Cf. Note 7.2.1 – Chiffre d'affaires).

✓ Groupe en tant que preneur

Le Groupe est engagé en tant que preneur par des contrats de location dans le cadre normal de son activité et reconnaît un contrat de location dès lors qu'il obtient la quasi-totalité des avantages économiques liés à l'utilisation d'un actif identifié et qu'il a le droit de contrôler cet actif.

Depuis le 1er janvier 2019, les contrats de location sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat, pour la valeur actualisée des paiements futurs. Cela se traduit par la constatation :

- D'un actif non courant « Droits d'utilisation » relatifs aux contrats de location » ;
- D'une dette de location au titre de l'obligation de paiements.

Droits d'utilisation

À la date de prise d'effet d'un contrat de location, le droit d'utilisation évalué comprend : le montant initial de la dette auquel sont ajoutés, s'il y a lieu, les coûts directs initiaux, les coûts estimés de remise en état de l'actif, nets le cas échéant, des avantages reçus du bailleur. Le droit d'utilisation est amorti sur la durée du contrat qui correspond en général à la durée ferme du contrat en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées. Les dotations aux amortissements des droits d'utilisations sont comptabilisées dans le résultat opérationnel courant.

Dette de location

À la date de prise d'effet du contrat, la dette de location est comptabilisée pour un montant égal à la valeur actualisée des paiements futurs qui comprennent les loyers fixes, les loyers variables qui dépendent d'un indice ou d'un

taux défini dans le contrat, les franchises de loyers, ainsi que les paiements relatifs aux options d'extension, d'achat, de résiliation ou de non-renouvellement, si le Groupe est raisonnablement certain de les exercer. Quand le taux implicite du contrat n'est pas facilement déterminable, le Groupe retient le taux marginal d'endettement pour évaluer le droit d'utilisation et la dette de loyers correspondante, qui prend notamment en compte les conditions de financement du Groupe et l'environnement économique dans lequel le contrat a été souscrit. Ultérieurement la dette de location est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La charge d'intérêts de la période est comptabilisée dans le résultat financier.

Exemptions

Les contrats de location correspondant à des actifs de faible valeur unitaire ou de courte durée sont comptabilisés directement en charges.

Les principaux contrats de location entrant dans les champs d'application d'IFRS 16 sont relatifs aux sièges sociaux du groupe en France, à Paris, et en Pologne, à Varsovie.

La durée de location retenue correspond à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles que la Direction estime être raisonnablement certaines d'être exercées. Le taux d'actualisation utilisé pour déterminer la valeur actualisée de la dette au titre des contrats de location est le taux d'emprunt d'endettement marginal de l'entité qui porte le contrat.

Les contrats de location portent essentiellement :

- Sur les sièges sociaux du Groupe, situés à Paris et Varsovie, classes au sein des "Immobilisations corporelles" (Cf. Note 8.2 - Immobilisations corporelles). La dette de location correspondante est présentée séparément de la dette nette au sein de la rubrique « Autres passifs non courants » (Cf. Note 12 – Autres passifs non courants) ;
- Sur des locations d'équipements informatiques et de bureau, exemptés selon IFRS 16 (contrats de faible valeur et/ ou de courte durée).

Les paiements futurs minimaux à effectuer au titre des contrats de location auxquels le Groupe est partie en qualité de preneur, et qui font l'objet d'une exemption selon IFRS 16, sont les suivants :

Locations Simples	Echéances à un an	Echéances à plus d'un an
Montants (en K€)	288	387

9. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie comprend les fonds en caisse et les dépôts à vue.

Les équivalents de trésorerie sont les placements à court terme, très liquides qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Il s'agit plus particulièrement des SICAV de trésorerie qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie.

Ce poste inclut les éléments suivants :

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	31/12/2020	31/12/2019
SICAV	277	280
Banque	66 872	99 432
TOTAL	67 149	99 712

10. CAPITAL

10.1 CAPITAL SOCIAL

Les objectifs du Groupe en termes de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux de ses actionnaires et à maintenir un ratio d'endettement limité.

10.2 CAPITAUX PROPRES

CAPITAUX PROPRES	31/12/2020	31/12/2019
Capital social	106 278	106 278
Réserves	504 429	404 556
Résultat	(80 362)	101 865
TOTAL CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIÉTAIRES DE LA SOCIÉTÉ-MÈRE DU GROUPE	530 345	612 699
TOTAL CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	(295)	(279)

10.3 RESULTAT NET PAR ACTION

Le résultat net par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Les actions d'auto-contrôle ne sont pas considérées comme des actions en circulation et viennent donc minorer le nombre d'actions prises en compte pour le calcul du résultat net par action.

Le résultat net par action dilué est déterminé en ajustant, le cas échéant, le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation des effets de tous les instruments potentiellement dilutifs. Il n'y a pas d'instruments potentiellement dilutifs au 31 décembre 2020 et 2019.

RESULTAT NET PART DU GROUPE	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	(80 362)	101 865
Nombre d'actions moyen total en circulation	2 858 181	2 858 181
Nombre d'actions propres	14 203	14 203
Nombre d'actions moyen non dilué	2 843 541	2 843 541
Nombre d'actions moyen dilué	2 843 541	2 843 541
RESULTAT NET PAR ACTION NON DILUE (en euros)	-28	36
RESULTAT NET PAR ACTION DILUE (en euros)	-28	36

10.4 RESULTAT ATTRIBUABLE AUX PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE

PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	31/12/2020	31/12/2019
Résultat bénéficiaire revenant aux minoritaires	(36)	10 582
TOTAL	(36)	10 582

11. PROVISIONS NON COURANTES

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou coentreprise est égale ou supérieure à la valeur comptable de sa participation, la valeur de la participation est ramenée à zéro. Les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision pour dépréciation des créances rattachées puis, pour le solde, d'une provision non courante si le Groupe a contracté une obligation légale ou implicite ou effectué des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

PROVISIONS NON COURANTES	31/12/2020	31/12/2019
Engagements de retraite et assimilés	653	629
Provisions pour litiges	325	-
Provisions pour taxes et droits assimilés*	704	419
Provisions/titres mis en équivalence Projekt	77	71
TOTAL	1 760	1 120

* Provisions pour droits relatifs à des actifs acquis en droits réduits (incertitude sur la revente dans le délai de 5 ans)

12. AUTRES PASSIFS NON-COURANTS

Ce poste est détaillé comme suit :

AUTRES PASSIFS NON COURANTS	31/12/2020	31/12/2019
Dépôts et cautionnements reçus	6 937	8 820
Autres	23 479	23 991
<i>dont dettes liés aux contrats de location IFRS 16 (sièges sociaux Paris et Varsovie)</i>	<i>7 503</i>	<i>8 806</i>
TOTAL	30 417	32 811

La diminution des dépôts de garantie est principalement liée à la mise en place de garanties d'appel à première demande (GAPD) sur 2 Rond-Point (-0,8 M€) et Pont de l'Ane (- 0,7 M€).

Les autres passifs non courants correspondent principalement à la dette relative à IFRS 16 et à l'acquisition d'un terrain à Saint-Martin D'Hères, dont le paiement est partiellement différé (15 M€), pour la réalisation du *retail park* de Neyrpic (Cf. 1.3 – Investissements réalisés et avancement des projets en cours).

12.1 PASSIFS EVENTUELS

Sur la base des appréciations de la société et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter, de manière significative, le résultat ou la situation financière du Groupe.

13. FINANCEMENTS

13.1 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Ce poste est constitué des :

- emprunts auprès des établissements de crédits ;
- emprunts et comptes courants subordonnés des co-investisseurs dans les sociétés consolidées par intégration globale ;
- comptes courants créditeurs avec les sociétés mises en équivalence (coentreprises et entreprises associées) ;

La part à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant, la part à plus d'un an en passif non courant.

Les emprunts et comptes courants subordonnés des co-investisseurs sont des ressources longues remboursables au gré de l'emprunteur et qui représentent, sur le plan économique, des quasi-fonds propres.

Les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif.

Les frais d'émission sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et comptabilisés en coût amorti, venant majorer le taux d'intérêt nominal.

Apsys a mis en place une politique de couverture de sa dette visant à sécuriser les cash-flows relatifs aux besoins de financement matérialisés par la dette en Euro.

✓ Comptabilité de couverture

S'agissant de la comptabilité de couverture (hors opérations de macro-couverture de juste valeur), la norme IFRS 9 prévoit qu'un instrument financier peut être qualifié de comptabilité de couverture avec deux types de couverture de taux d'intérêt : la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux (fair value hedge) ; la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (cash flow hedge) qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable. Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés, mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs, est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat lorsqu'elle s'avère significative.

✓ Juste valeur

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 par un cabinet financier externe à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des flux forward actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13. Les estimations de probabilité de défaut sont obtenues en utilisant les spreads obligataires sur le marché secondaire.

• Dettes financières non courantes

DETTES FINANCIERES NON COURANTES	31/12/2020	31/12/2019
Autres emprunts obligataires	105 304	80 149
Emprunts auprès des établissements bancaires	887 368	825 407
Instruments de couverture	4 622	4 693
Emprunt participatif	25 009	-
Comptes courants des co-investisseurs	46	661
EMPRUNTS	1 022 349	910 911
Comptes courants coentreprises et entreprises associées	-	1
AUTRES DETTES FINANCIÈRES	-	1
Comptes courants avec les actionnaires de la société mère du Groupe	-	5 100
AVANCE D'UN ASSOCIE	-	5 100
TOTAL	1 022 349	916 011

• Dettes financières courantes

DETTES FINANCIERES COURANTES	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts obligataires	-	60 093
Emprunts auprès des établissements bancaires	25 005	15 316
Autres emprunts et dettes assimilés	277	279
Intérêts courus sur emprunts	4 404	3 733
Dettes d'acquisition des ORA	-	6 413
TOTAL	29 687	85 834

• **Variation de l'endettement net**

En K€	Effet sur la trésorerie				Sans effet sur la trésorerie					31/12/2020
	31/12/2019	Souscriptions	Remboursements	Frais d'émission	Etalement des frais d'émission	Capitalisation des intérêts	Variation de juste valeur des instruments financiers		Autres	
							Eléments du résultat global	Autres éléments du résultat global		
Autres emprunts obligataires	140 242	25 520	(60 430)	(806)	839				(62)	105 304
Emprunts auprès des établissements bancaires	840 724	90 978	(17 701)	(6 328)	2 706	1 906			13	912 297
Emprunts participatif	-	25 008								25 008
Instruments de couverture Actif/ Passif**	4 592			(99)			214	(85)		4 622
Comptes courants des co-investisseurs et entreprises associées	662		(539)							123
Intérêts courus sur emprunts	4 011		670							4 682
Dettes d'acquisition des ORA	6 383		(6 383)							-
Comptes courants avec les actionnaires de la société mère du groupe	5 100		(5 100)							-
Trésorerie	(99 712)		32 564							(67 149)
Endettement net	902 002	141 506	(56 919)	(7 233)	3 544	1 906	214	(85)	(49)	984 888

* dont instrument de couverture actif pour 0,1 M€ classés dans les "Autres actifs non courant"

L'augmentation de l'endettement net du groupe s'explique comme suit :

• *Souscription de nouveaux emprunts :*

- Emprunt obligataire pour 25 M€ et emprunt mezzanine de 22 M€ afin de procéder au remboursement de l'emprunt obligataire arrivant à échéance en novembre 2020 ;
- Emprunts bancaires pour des acquisitions de divers locaux commerciaux à hauteur de 6,7 M€ ;
- Tirages bancaires réalisés pour la construction du centre Steel pour 26,9 M€ ;
- Souscription de prêt garanti par l'Etat pour 17,7 M€ ;
- Emprunt participatif pour 25 M€.

• *Remboursement des emprunts :*

- Remboursement de l'emprunt obligataire à hauteur de 60,4 M€ qui arrivait à échéance en novembre 2020 ;
- Remboursements de lignes de crédits de TVA octroyés dans le cadre des projets en constructions.

• **Echéances des emprunts bancaires/ obligataires**

DETTES FINANCIERES	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	-	105 304	-
Emprunts auprès des établissements bancaires	25 005	555 948	331 420
Emprunts participatif	-	25 009	
Intérêts courus sur emprunts	4 682	-	-
Instruments de couverture	-	4 622	
Comptes courants des co-investisseurs	-	123	
TOTAL	29 687	691 006	331 420

• **Répartition des emprunts bancaires/ obligataires par nature de taux avant couverture :**

DETTES FINANCIERES	31/12/2020	31/12/2019
Taux fixe	528 803	538 086
Taux variable	490 333	442 880
TOTAL	1 019 136	980 966

L'augmentation de la dette à taux variable est liée aux tirages réalisés dans le cadre de la construction du centre Steel (26,9 M€) et de la souscription de l'emprunt mezzanine (22 M€).

Les emprunts à taux variable (de type Euribor + marge) font l'objet de couverture de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2020, la somme des dettes financières à taux fixe et de la dette couverte (équivalent taux fixe) s'élève à 79,7% de l'endettement total du groupe.

13.2 CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

Les éléments inclus dans ce poste s'analysent comme suit :

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	31/12/2020 (12 mois)	31/12/2019 (12 mois)
Coût de l'endettement financier	(21 901)	(22 943)
Etalement des frais de financement	(2 770)	(2 692)
Variation de juste valeur des instruments de couverture de taux	(212)	(67)
Autres charges financières	(1 461)	(9 738)
CHARGES FINANCIERES	(26 345)	(35 440)
Revenus des créances rattachées à des participations	974	1 189
Gains de change	237	348
Variation de juste valeur des instruments de couverture de taux	-	667
Autres produits financiers	255	431
PRODUITS FINANCIERS	1 467	2 634
TOTAL	(24 878)	(32 806)

La baisse des autres charges financières s'explique par les opérations de refinancement intervenus sur l'exercice 2019, principalement sur les centres de Posnania et d'Eden.

13.3 ENGAGEMENTS ASSOCIES AUX EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

13.3.1 Covenants

Les principaux contrats de crédit du Groupe sont assortis de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipé du financement concerné.

Covenants financiers applicables à Financière Apsys SAS, société Mère du Groupe

FINANCEMENTS CONCERNES	Ratios/ Covenants	Limite	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts obligataires	(1) Dettes financière nettes consolidées/ Juste valeur des centres consolidés selon les comptes consolidés IFRS	< 55%	n.a	53,37%
	(1) Capitaux propres consolidés part du groupe	> 200 M€	n.a	613 M€
	(2) Dettes financière nettes consolidées/ Juste valeur des centres consolidés en quote-part de détention économique*	< 75%**	63,28%	59,89%
	(1) Juste valeur des centres consolidés selon les comptes consolidés IFRS	> 400 M€	n.a	1467 M€
	(2) Capitaux propres de l'émetteur (Financière Apsys SAS)	> 175 M€	245,3	208,4 M€

* Dettes financière nettes consolidées (1 275 M€)/ Valeurs des centres consolidés (2 012 M€) en quote-part de détention

** Limite de 60% au 31/12/2019

- (1) Au 31/12/2019, applicable aux emprunts obligataires à échéance novembre 2020 (60,1 M€) et juillet 2022 (27 M€).
- (2) Au 31/12/2020, applicable à l'ensemble des emprunts obligataires souscrits. A noter que, du fait de la crise sanitaire, le Groupe a renégocié le niveau du ratio LTV en quote-part de détention économique de 60% au 31/12/2019 à 75% au 31/12/2020.

Au 31 décembre 2020, Financière Apsys SAS respecte l'ensemble des covenants auxquels elle est soumise.

Covenants financiers applicables aux filiales du Groupe

Les filiales du Groupe doivent respecter certains ratios bancaires par nature de financement :

- Ratio LTV (1), ICR (2) et DSCR (3) pour les financements adossés aux centres en exploitation ;
- Ratio LTC (4) pour les financements relatifs aux centres en construction ;
- Ratio LTV (1) pour les financements *corporate*.

(1) LTV (Loan to Value) : rapport entre l'encours du financement et la valeur de marché hors droits de l'actif financé

(2) ICR (Interests coverage ratio) : rapport entre les loyers et le coût de l'endettement bancaire (intérêts)

(3) DSCR (Debt Service Coverage ratio) : rapport entre les loyers et le service de la dette bancaire (amortissement et intérêts)

(4) LTC (Loan to Cost) : rapport entre l'encours du financement et le coût de revient de l'actif financé

L'ensemble des covenants des filiales est respecté au 31 décembre 2020.

13.3.2 Garanties données

ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS (en M€)	Échéances	31/12/2020	31/12/2019
Engagements liés au financement du Groupe			
Hypothèques / PPD*	2020 à 2029	757	735
Autres engagements**	2020 à 2025	69	65
TOTAL		825	801

* Privilège de Prêteur de Deniers

** Garantie Autonome à Première Demande (GAPD), cautions, lettres d'intention octroyées dans le cadre des opérations de construction (garantie d'apport de fonds propres/ affectation à la restauration des ratios)

L'augmentation des engagements « Hypothèses/ PPD » est principalement liée aux tirages des emprunts octroyés dans le cadre des opérations de construction (*retail park* Steel qui a ouvert au public sur l'exercice 2020). Par ailleurs, dans le cadre de ses projets qui sont financés par des prêteurs externes, le Groupe est amené à consentir le nantissement des titres ou des comptes courants de l'ensemble des structures qui portent directement et/ ou indirectement les opérations de construction.

13.3.3 Garanties reçues

ENGAGEMENTS HORS BILAN RECUS (en M€)	Échéances	31/12/2020	31/12/2019
Engagements liés au financement du Groupe			
Accords de financement obtenus, non utilisés*	2020 à 2025	69	86
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe			
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (dans le cadre de la loi Hoguet)	n.a	2	2
Cautions reçues des locataires**	n.a	11	10
TOTAL		71	88

* Engagements de financement reçus dans le cadre des opérations de construction

** Garantie à Première Demande (GAPD)/ Cautions Bancaire/ Cautions société Mère/ Cautions personnelle et solidaire

14. EXPOSITION AUX RISQUES DE MARCHÉ

14.1 RISQUE DE CHANGE

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de change significatif sur son activité opérationnelle car la monnaie fonctionnelle à l'étranger (Pologne) est l'Euro (recettes facturées en Euros et dettes contractées en Euros).

14.2 RISQUE DE TAUX

Afin de se prémunir du risque de variation des taux d'intérêts à la hausse, le Groupe pratique une politique active de couverture de sa dette par la souscription d'instruments tels que des *swaps* et des *caps*. La plupart de la dette bancaire est en effet contractée à taux variable (en général Euribor 3 mois + marge).

La souscription d'instruments de couverture permet au Groupe de ne plus être exposé aux variations de taux sur 79,7% de sa dette, en quote-part de détention économique*. Le solde correspond principalement à des dettes sur les opérations en construction pour lesquelles l'échéance est courte et la courbe de taux relativement prévisible.

* Prise en compte des dettes financières comptabilisées dans les sociétés consolidées en intégration globale et par la méthode de la mise en équivalence à hauteur de la quote-part de détention du Groupe.

14.3 RISQUE DE LIQUIDITE

La politique du Groupe en matière de risque de liquidité est de s'assurer que le montant des recettes est, à tout moment, supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et les flux de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière. Le Groupe Apsys porte une attention particulière au refinancement de son activité sur le long terme en diversifiant les échéances et les sources de ses financements, de manière à faciliter les renouvellements.

La maturité moyenne de la dette tirée à 100% ressort à 5,97 ans au 31 décembre 2020, contre 6,91 un an plus tôt. L'allongement de la maturité de la dette est principalement porté par l'opération de refinancement de l'emprunt obligataire qui est arrivé à échéance en novembre 2020 (60,4 M€). Désormais, 69% de la dette du Groupe en quote-part de détention économique a une échéance supérieure à 4 ans et 41% a une échéance à 8 ans. Le Groupe dispose également de lignes de crédit non utilisés pour le financement de ces projets en construction (Cf. Note 13.3.3 – Engagements reçus).

Par ailleurs, 52M€ de dettes arrivent à maturité en 2021 dont 10M€ de dettes *corporate* et 25,5 M€ d'emprunts bancaires adossés à des centres commerciaux détenus par des sociétés mises en équivalence. Le Groupe travaille activement au refinancement de la dette *corporate* et à un réaménagement des maturités des emprunts bancaires.

* Prise en compte des dettes financières comptabilisées dans les sociétés consolidées en intégration globale et par la méthode de la mise en équivalence à hauteur de la quote-part de détention du Groupe.

15. VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE ET VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR

VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE	Catégories en application d'IFRS 9	31/12/2020	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Créances clients et comptes rattachés	Coût amorti	16 304	16 304			16 304
Autres actifs courants *	Coût amorti	2 734	2 734			2 734
Trésorerie et équivalents de trésorerie	JV en résultat	67 149	67 149			67 149
ACTIFS		86 186	86 186	-	-	86 186
Dettes financières non courantes	Coût amorti	1 017 727	1 017 727			1 017 727
Instruments de couverture	JV en résultat / en capitaux propres	4 622		5 825	(1 203)	4 622
Autres passifs non courants	Coût amorti	30 417	30 417			30 417
Dettes financières courantes	Coût amorti	29 687	29 687			29 687
Fournisseurs et comptes rattachés	Coût amorti	24 662	24 662			24 662
Autres passifs courants **	Coût amorti	15 463	15 463			15 463
PASSIFS		1 052 766	1 048 144	5 825	(1 203)	1 052 766

* Hors charges constatées d'avance et créances fiscales

** Hors produits constatés d'avance et dettes fiscales

VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE	Catégories en application d'IFRS 9	31/12/2019	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Créances clients et comptes rattachés	Coût amorti	17 520	17 520			17 520
Autres actifs courants *	Coût amorti	4 100	4 100			4 100
Trésorerie et équivalents de trésorerie	JV en résultat	99 712	99 712			99 712
ACTIFS		121 332	121 332	-	-	121 332
Dettes financières non courantes	Coût amorti	911 319	911 319			911 319
Instruments de couverture	JV en résultat / en capitaux propres	4 693		5 910	(1 217)	4 693
Autres passifs non courants	Coût amorti	32 811	32 811			32 811
Dettes financières courantes	Coût amorti	85 834	85 834			85 834
Fournisseurs et comptes rattachés	Coût amorti	39 512	39 512			39 512
Autres passifs courants **	Coût amorti	7 842	7 842			7 842
PASSIFS		948 822	944 130	5 910	(1 217)	948 823

* Hors charges constatées d'avance et créances fiscales

** Hors produits constatés d'avance et dettes fiscales

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit :

- niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marchés observables.

VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR	31/12/2020	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS	0	0	0	0
Juste valeur par le résultat				
Instruments de couverture	(1 203)			(1 203)
Juste valeur par les capitaux propres				
Instruments de couverture	5 825			5 825
PASSIFS	4 622	0	0	4 622

16. INSTRUMENTS DERIVES

Le portefeuille d'instruments dérivés à la clôture de l'exercice 2020 se présente comme suit :

INSTRUMENTS FINANCIERS (en K€)	31-déc-20							
	Total		Maturité < 1 an		Maturité entre 1 et 5 ans		Maturité > 5 ans	
	Total	Taux moyen	Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen
Swap de taux - Payeur taux fixe	161 856	0,83%	-	0,00%	161 856	1%	-	0,00%
Options de taux - Cap	197 494	0,80%	5 525	0,75%	191 969	0,80%	-	0,00%
TOTAL DU PORTEFEUILLE DE DERIVES	359 351	0,81%	5 525	0,75%	353 825	0,81%	-	0,00%

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (Cf. Note 14.2 – Risque de taux).

Les dettes financières non couvertes se décompose principalement comme suit :

- Dette souscrite dans le cadre du refinancement de Centrum Posnania (297,5 M€), qui est à taux fixe ;
- Emprunts obligataires, prêts garantis par l'Etat et autres emprunts *corporate* à taux fixe (125 M€).

17. IMPÔTS SUR LE RESULTAT

Les sociétés du Groupe sont soumises aux règles fiscales applicables dans leur Etat d'implantation. L'impôt sur le revenu est calculé selon les règles et taux d'imposition locaux.

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés ou quasi adoptés à la fin de l'exercice dans chaque pays sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

17.1 DETAIL DU POSTE « IMPOTS SUR LES SOCIETES »

MONTANT EN K€	31/12/2020	31/12/2019
Impôts sur les sociétés	(1 149)	(945)
Impôts différés	20 197	(37 820)
TOTAL	19 048	(38 766)

17.2 IMPOTS DIFFERES

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé, après imputation sur les passifs existants, est constaté s'il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces actifs d'impôts différés pourront être imputés.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou quasi adoptés avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts différés du Groupe sont essentiellement générés par la mise à la juste valeur des immeubles de placement.

La situation fiscale différée se présente comme suit :

MONTANT EN K€	Juste valeur des immeubles de placement	Instruments financiers	Frais d'émission d'emprunts	Déficits reportables	Autres	TOTAL
31 décembre 2019 - Impôt différé passif net	185 607	(3 485)	1 173	(24 930)	(237)	158 128
Impact dans les éléments du résultat global	(14 718)	(204)	(668)	(3 175)	(1 432)	(20 197)
Impact dans les autres éléments du résultat global	-	(669)	-	-	-	(669)
Autres	553				(591)	(38)
31 décembre 2020 - Impôt différé passif net	171 442	(4 357)	504	(28 105)	(2 259)	137 224

Les déficits reportables du groupe, exprimés en base taxable, se présentent comme suit :

(en K€)	France (intégration fiscale)	Pologne	Luxembourg*	Total des pertes reportables
Pertes reportées jusqu'à				
2020				
2021				
2022				
> 2023		303		
Report indéfini des pertes	126 227		36 967	163 193
Total des pertes reportées en 2020				
Activées	110 627			110 627
Non activées	15 600	303	36 967	52 869
Total des pertes reportées en 2019				
Activées	95 027			95 027
Non activées		522	24 431	24 953

* Le pôle des holdings Luxembourgeoises est historiquement structurellement déficitaire dans le cadre de la mise en place de financements destinés au développement du groupe

Les impôts différés passifs ont été évalués en tenant compte des déficits reportables et utilisables au niveau du groupe. Pour la France, il est tenu compte des déficits reportables sans limitation de délai au niveau de l'intégration fiscale pour le calcul des impôts différés passifs, qui reposent essentiellement sur la prise en compte de la juste valeur des immeubles de placement.

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net de l'ensemble consolidé après impôts	(80 362)	112 447
Impôt sur les bénéfices	1 149	945
Impôts différés	(20 197)	37 820
Total impôts sur les bénéfices et équivalents	(19 048)	38 766
Résultat net de l'ensemble consolidé avant impôts	(99 410)	151 213
Taux d'impôt applicable à la maison mère	28%	28%
Impôt théorique	27 835	(42 340)
Impact des reports de déficits fiscaux non activés	(895)	(1 980)
Impact des différences de taux d'imposition	(4 189)	6 723
Différences permanentes	1 612	(1 424)
Déficits non activés	(3 900)	-
Crédit d'impôts (1)	(1 239)	-
Divers	(176)	255
Impôts sur les sociétés comptabilisés	19 048	(38 766)

(1) Crédits d'impôt relatifs aux abandons de loyers et crédit d'impôt recherche

18. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le Groupe a dû faire face à la fermeture d'une partie de ses centres commerciaux sur le début de l'exercice 2021. Néanmoins, les états financiers ont été élaborés selon le principe de continuité d'exploitation, qui n'est pas remis en cause par le prolongement de la crise sanitaire.

19. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Au 31 décembre 2020, les relations avec les parties liées sont précisées ci-dessous :

- La rémunération de la direction générale n'est pas communiquée car cela conduira à mentionner des rémunérations individuelles.
- La société mère Financière Apsys a souscrit un emprunt participatif vis-à-vis de l'actionnaire majoritaire de 25 M€ rémunéré au taux fixe de 5%.
- Le Groupe Apsys a cédé sa participation de 50% détenue dans la société mise en équivalence Ruban Bleu à Apsys Alliance Invest pour un prix de 1 euro compte-tenu de la situation nette négative de la société.

20. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes concernent l'examen des comptes individuels et des comptes consolidés des sociétés du Groupe.

Synthèse

Honoraires 2020	Cailliau Dedouit & Associés		Serge Azan		EY		EXCO		TOTAL
	K€	%	K€	%	K€	%	K€	%	
Certification des comptes individuels et consolidés									
- Financière Apsys	0	0%	55	37%	95	63%	0	0%	150
- Filiales	83	34%	36	15%	118	49%	5	2%	242
Services autres que la certification des comptes									
- Financière Apsys	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
- Filiales	26	85%	3	10%	2	5%	0	0%	31
TOTAL	109	26%	94	22%	214	51%	5	1%	422