

# Groupe Financière Apsys

## Comptes consolidés

### IFRS

APSYS FAIRE  
VIBRER  
LA VILLE

***31 décembre 2021***

## SOMMAIRE

<b>PARTIE 1 : ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>5</b>
<b>1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE</b>	<b>6</b>
<b>2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE</b>	<b>7</b>
<b>3. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES</b>	<b>8</b>
<b>4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES</b>	<b>9</b>
<b>PARTIE 2 : NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES</b>	<b>10</b>
<b>1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE</b>	<b>10</b>
1.1 PRINCIPAUX ACTIFS DU GROUPE	10
1.2 IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE	10
1.3 VARIATION DE PERIMETRE	11
1.4 INVESTISSEMENTS REALISES ET AVANCEMENT DES PROJETS EN-COURS	11
<b>2. REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>11</b>
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	13
2.4.1.1 DEVISE FONCTIONNELLE DES ENTITES INCLUSES DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION	13
2.4.1.2 PRESENTATION DES TRANSACTIONS EN MONNAIE ETRANGERE DANS LA MONNAIE FONCTIONNELLE	14
<b>3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>15</b>
3.1 FILIALES CONSOLIDEES SELON LA METHODE DE L'INTEGRATION GLOBALE	15
3.2 COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES COMPTABILISEES SELON LA METHODE DE LA MISE EN EQUIVALENCE	16
3.3 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	17
3.4 SORTIE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	18
3.5 VUE SYNOPTIQUE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2021	19
<b>4. INFORMATION SECTORIELLE</b>	<b>20</b>
4.1 SECTEURS OPERATIONNELS DU GROUPE	20
4.2 INFORMATIONS FINANCIERES PAR SECTEUR OPERATIONNEL	21
<b>5. IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION, IMMEUBLES EN DEVELOPPEMENT ET STOCKS ET ENCOURS NETS</b>	<b>22</b>
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 VARIATION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN ACTIF DESTINES A LA VENTE	26
5.5 GESTION DU RISQUE DU MARCHE IMMOBILIER	26

<b>6.</b>	<b>PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>26</b>
6.1	PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES	26
6.2	QUOTE-PART DU RESULTAT DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	28
6.3	INFORMATIONS FINANCIERES SYNTHETIQUES RELATIVES AUX SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	28
<b>7.</b>	<b>DONNEES OPERATIONNELLES</b>	<b>29</b>
7.1	STOCKS ET EN-COURS NET	29
7.2	LOYERS NETS, PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES ET CREANCES CLIENTS	29
7.3	AUTRES ACTIFS COURANTS	33
7.4	DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	33
7.5	AUTRES PASSIFS COURANTS	34
7.6	DETTES SOCIALES ET CHARGES DE PERSONNEL	35
7.7	DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	36
7.8	AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS	36
<b>8.</b>	<b>AUTRES POSTES DE L'ACTIF NON COURANT</b>	<b>37</b>
8.1	GOODWILL ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	37
8.2	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	38
8.3	CONTRATS DE LOCATION	39
<b>9.</b>	<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>41</b>
<b>10.</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>41</b>
10.1	CAPITAL SOCIAL	41
10.2	CAPITAUX PROPRES	42
10.3	RESULTAT NET PAR ACTION	42
10.4	RESULTAT ATTRIBUABLE AUX PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	42
<b>11.</b>	<b>PROVISIONS NON COURANTES</b>	<b>42</b>
<b>12.</b>	<b>AUTRES PASSIFS NON-COURANTS</b>	<b>43</b>
12.1	PASSIFS EVENTUELS	43
<b>13.</b>	<b>FINANCEMENTS</b>	<b>43</b>
13.1	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	43
13.2	CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	46
13.3	ENGAGEMENTS ASSOCIES AUX EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	47
<b>14.</b>	<b>EXPOSITION AUX RISQUES DE MARCHE</b>	<b>48</b>
14.1	RISQUE DE CHANGE	48
14.2	RISQUE DE TAUX	48
14.3	RISQUE DE LIQUIDITE	49
<b>15.</b>	<b>VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE ET VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR</b>	<b>50</b>
<b>16.</b>	<b>INSTRUMENTS DERIVES</b>	<b>51</b>

<b>17. IMPÔTS SUR LE RESULTAT</b>	<b>51</b>
17.1    DETAIL DU POSTE « IMPOTS SUR LES SOCIETES »	51
17.2    IMPOTS DIFFERES	52
<b>18. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE</b>	<b>53</b>
<b>19. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES</b>	<b>54</b>
<b>20. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>55</b>

## **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<sup>ème</sup>. Elle a été constituée en France en juillet 2007.

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 2021 ont été arrêtés par le Président en date du 3 mai 2022 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 3 mai 2022. Tous les montants sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

## 1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

(en K€)	Notes	31/12/2021	31/12/2020
Goodwill	8.1	16 023	16 023
Immobilisations incorporelles	8.1	370	532
Immobilisations corporelles	8.2	7 131	8 748
Immeubles de placement	5.	1 598 213	1 479 118
<i>dont immeubles de placement en exploitation</i>	5.1	1 297 615	1 298 439
<i>dont immeubles de placement en cours de construction</i>	5.2	298 600	161 158
<i>dont immeubles en développement</i>	5.2	1 997	19 521
Participations et investissements dans les sociétés mises en équivalence	6.	232 615	196 305
Autres actifs non courants		1 251	195
Impôts différés - actif	16.2	-	-
<b>Actifs non courants</b>		<b>1 855 602</b>	<b>1 700 920</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	5.4	35 285	-
Stocks et en-cours net	7.1	5 303	4 224
Créances clients et comptes rattachés	7.2	11 449	16 304
Autres actifs courants	7.3	23 471	17 001
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9.	134 100	67 149
<b>Actifs courants</b>		<b>209 608</b>	<b>104 678</b>
		<b>2 065 210</b>	<b>1 805 597</b>
Capital social		106 278	106 278
Réserves		430 084	504 429
Résultat de la période (part du Groupe)		192 202	(80 362)
<b>Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère du Groupe</b>	10.	<b>728 564</b>	<b>530 345</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	10.4	(303)	(295)
<b>Capitaux propres</b>		<b>728 261</b>	<b>530 050</b>
Provisions non courantes	11.	1 224	1 760
Dettes financières non courantes	13.1	959 203	1 022 349
Autres passifs non courants	12.	18 308	30 417
Impôts différés - passif	16.2	215 577	137 224
<b>Passifs non courants</b>		<b>1 194 313</b>	<b>1 191 750</b>
Provisions courantes		-	2 966
Dettes financières courantes	13.1	91 316	29 687
Fournisseurs et comptes rattachés	7.4	28 651	24 662
Autres passifs courants	7.5	22 670	26 482
<b>Passifs courants</b>		<b>142 636</b>	<b>83 797</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2 065 210</b>	<b>1 805 597</b>

## 2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

Etat du résultat global consolidé (en K€)		31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Revenus locatifs	7.2	45 320	43 162
Charges locatives nettes	7.2	(2 458)	(3 488)
<b>Loyers nets</b>		<b>42 861</b>	<b>39 674</b>
Prestations de services	7.2	16 788	17 577
Charges de personnel	7.6	(14 059)	(13 620)
Autres charges et autres produits	7.4	(760)	(1 085)
<b>Prestations de services nettes</b>		<b>1 969</b>	<b>2 872</b>
Charges refacturées aux mandants	7.2	28 508	27 623
Charges engagées par le mandataire		(23 788)	(23 413)
Charges de personnel engagées par le mandataire		(4 719)	(4 210)
<b>Prestations de gestion pour compte de tiers nettes</b>		<b>0</b>	<b>(0)</b>
Dotations aux amortissements et dépréciations	7.7	(2 077)	(3 713)
Autres charges et autres produits	7.4	(10 713)	(8 816)
<b>Frais de structure nets</b>		<b>(12 790)</b>	<b>(12 529)</b>
<b>Autres charges et autres produits opérationnels</b>	7.8	<b>(3 913)</b>	<b>(5 117)</b>
Variation de valeur des immeubles de placement en exploitation	5.3	26 177	(54 091)
Variation de valeur des immeubles de placement en cours de construction	5.3	207 560	(18 951)
<b>Résultat net sur immeubles de placement</b>		<b>233 737</b>	<b>(73 042)</b>
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>261 865</b>	<b>(48 143)</b>
Produits financiers	13.2	1 826	1 467
Charges financières	13.2	(34 066)	(26 345)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	6.2	39 364	(26 389)
<b>Résultat net avant impôts</b>		<b>268 989</b>	<b>(99 410)</b>
Impôt sur les sociétés	16.	(76 787)	19 048
<b>Résultat net</b>		<b>192 202</b>	<b>(80 362)</b>
<b>Dont part attribuable aux :</b>			
Propriétaires de la société mère du Groupe		192 202	-80 362
Participations ne donnant pas le contrôle	10.4	-11	-36
<b>Résultat net des propriétaires de la société mère du Groupe, par action :</b>			
Nombre moyen d'actions non dilué (hors actions propres)		2 858 401	2 843 541
Résultat net non dilué, part du Groupe (par action, en euros)		67	-28
Nombre moyen d'actions dilué (hors actions propres)		2 858 401	2 843 541
Résultat net dilué, part du Groupe (par action, en euros)		67	-28

Autres éléments du résultat global (en K€)		31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé (1)</b>		<b>192 202</b>	<b>(80 362)</b>
Variations des écarts de conversion		8	14
Variation de juste valeur des instruments financiers dérivés*		8 828	(2 674)
Impôts sur les gains et pertes enregistrés en capitaux propres*		(2 204)	669
<b>Gains et pertes enregistrés en capitaux propres, nets d'impôts, qui pourront être reclassés en résultat net (2)</b>		<b>6 632</b>	<b>(1 992)</b>
<b>Résultat global consolidé (1+2)</b>		<b>198 834</b>	<b>(82 354)</b>
<b>Dont part attribuable aux :</b>			
- Propriétaires de la société mère du groupe		198 845	-82 318
- Participation ne donnant pas le contrôle		-11	-36

\* Variation de juste valeur négative des swaps de taux, liée à la baisse de l'Euribor. Cela concerne principalement les couvertures liées au refinancement du centre commercial Beaugrenelle pour (6,2 M€)

### 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
<b>Solde au 01 janvier 2020</b>	<b>106 278</b>	<b>13 965</b>	<b>(1 238 )</b>	<b>(22 )</b>	<b>(10 142 )</b>	<b>503 859</b>	<b>612 699</b>	<b>(279 )</b>	<b>612 420</b>
Résultat net						(80 362 )	(80 362 )	(16 )	(80 378 )
Autres éléments du résultat global				14	(2 006 )		(1 992 )		(1 992 )
<b>Solde au 31 décembre 2020</b>	<b>106 278</b>	<b>13 965</b>	<b>(1 238 )</b>	<b>(8 )</b>	<b>(12 148 )</b>	<b>423 497</b>	<b>530 346</b>	<b>(295 )</b>	<b>530 051</b>
Résultat net						192 202	192 202	(8 )	192 194
Autres éléments du résultat global				8	6 008		6 016		6 016
<b>Solde au 31 décembre 2021</b>	<b>106 278</b>	<b>13 965</b>	<b>(1 238 )</b>	<b>0</b>	<b>(6 141 )</b>	<b>615 699</b>	<b>728 564</b>	<b>(303 )</b>	<b>728 261</b>

#### 4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE - EN K€		31/12/2021	31/12/2020
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>a</b>	<b>192 202</b>	<b>(80 410)</b>
<b>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité</b>	<b>b</b>	<b>(189 903)</b>	<b>76 658</b>
- Part des sociétés mises en équivalence		(39 364)	25 349
- Intérêts minoritaires		(11)	(36)
- Plus ou moins values sur cession d'immobilisations (mise au rebut)		50	(2 076)
- Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés		76 787	(19 048)
- Variation de valeur sur instruments de couverture		254	212
- Variation de valeur sur immeubles de placement		(27 013)	44 107
- Variation de valeur sur immeubles en travaux		(207 573)	18 951
- Amortissements, dotations et reprises de provisions (1)		(1 505)	5 654
- Annulation Etalement des frais de mise en place des financements		8 470	3 544
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>c=a+b</b>	<b>2 299</b>	<b>(3 753)</b>
<b>VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE</b>	<b>d</b>	<b>3 751</b>	<b>13 256</b>
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE</b>	<b>e=c-d</b>	<b>6 050</b>	<b>9 503</b>
- Acquisitions d'immobilisations		(49 661)	(81 828)
- Cessions d'immobilisations		122 328	3 964
- Variation des dettes sur immobilisations		(11 191)	(10 407)
- Incidences des variations de périmètre		17	(1)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>f</b>	<b>61 492</b>	<b>(88 272)</b>
- Produits de la souscription d'emprunts		208 394	141 507
- Remboursement d'emprunts		(216 615)	(85 266)
- Dettes rattachées à des participations		-	(1)
- Variations des comptes courants avec les coentreprises et entreprises associées		7 027	3 619
- Variations des comptes courants avec les actionnaires de la société-mère du Groupe		-	(5 100)
- Dépôts et cautionnements reçus		901	(1 881)
- ORA converties en dettes		-	(6 383)
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>g</b>	<b>(292)</b>	<b>46 495</b>
Incidence des variations de cours des devises		(298)	(290)
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>h=e+f+g</b>	<b>66 952</b>	<b>(32 563)</b>
Trésorerie d'ouverture		67 149	99 712
Trésorerie de clôture		134 100	67 149
<b>VARIATION</b>		<b>66 952</b>	<b>(32 564)</b>
<b>Définition de la trésorerie d'ouverture :</b>			
Disponibilités		66 869	99 432
Valeurs mobilières de placement		280	280
<b>Trésorerie d'ouverture</b>		<b>67 149</b>	<b>99 712</b>
<b>Définition de la trésorerie de clôture :</b>			
Disponibilités		118 818	66 869
Valeurs mobilières de placement		15 287	280
<b>Trésorerie de clôture</b>		<b>134 105</b>	<b>67 149</b>

(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 m <sup>2</sup> )	Société porteuse de l'actif	% de détention du Groupe
<b>CONSOLIDATION PAR INTEGRATION GLOBALE</b>				
Posnania	2016	90 600	Centrum Posnania 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%
Neyrpic	2024	42 386	SAS les Halles Neyrpic	100%
Bordeaux Saint-Jean	2025	68 638	SNC Apsys Gar'onne	100%
Portefeuille ARS	2018	611	SCI/SNC	100%
<b>CONSOLIDATION PAR MISE EN EQUIVALENCE</b>				
Beaugrenelle	2013	50 000	SNC Beaugrenelle Patrimoine	40%
Vill'Up	2016	24 000	SCI Cité Villette	49,99%

#### **1.2 IMPACT DE LA CRISE SANITAIRE**

Au cours de l'exercice 2021, le groupe Apsys a vu son activité subir les conséquences de l'épidémie de Covid-19 et des mesures prises par les autorités en France et en Pologne pour y faire face.

Certains actifs commerciaux du groupe Apsys ont été fermés au public en France sur une partie du premier semestre 2021. A cet égard, les centres commerciaux Beaugrenelle et Muse ont fait l'objet d'une fermeture au public à partir du 1er février 2021 jusqu'à mai 2021. Par ailleurs, les retails park ont fermé à compter du 20 mars 2021, pour une réouverture le 19 mai 2021.

Ces fermetures ont entraîné une perte des redevances et des honoraires de gestion locative pour la Société et la mise au chômage partiel de ses équipes pendant toute la durée de la fermeture au public.

La fréquentation de ses actifs a été affectée par la suite par la mise en place du pass sanitaire. Le groupe Apsys a poursuivi son accompagnement individualisé des locataires, en lien avec les mesures prises par le gouvernement concernant les phases COVID II et COVID III.

L'impact du covid II et III s'élèvent à 1,7 M€ en France (impact total sur les loyers 2021 sans contrepartie) et 3,3 M€ en Pologne sur les comptes 2021 (impacts étalés sur la durée des baux du fait de la contrepartie reçue, notamment une extension de la durée des baux).

### **1.3 VARIATION DE PERIMETRE**

- Le Groupe a cédé au cours de la période 25% des titres de la société Rives de l'Ornes (centre commercial) qui était auparavant mis en équivalence. Il conserve la gestion de l'actif. La cession des titres a généré une moins-value de 50 K€.
- Le groupe a procédé à la création de 3 sociétés, notamment :
  - AD MDP Clichy, qui a vocation à porter le nouveau projet de rénovation de la Maison du Peuple à Clichy et qui accueillera la manufacture d'Alain Ducasse ;
  - Apsys Neyrpic, holding créé dans le cadre du financement des travaux du projet Neyrpic à Saint-Martin d'Hères ;
  - Event Media, société qui assure l'exploitation des parkings du centre commercial Beaugrenelle.

### **1.4 INVESTISSEMENTS REALISES ET AVANCEMENT DES PROJETS EN-COURS**

- En avril 2021, une vente en l'état futur d'achèvement a été signée pour l'actif Solférino.
- Au cours de l'exercice, le permis de construire du projet Neyrpic a été obtenu à l'été 2021, et le financement de l'opération assuré par la signature d'un Green Loan de l'assureur Allianz en novembre 2021. La première pierre a été posée le 6 décembre 2021, marquant le début des travaux sur le projet.
- En octobre 2021, Apsys a réalisé la cession à ses partenaires des 25% qu'elle détenait dans la société portant l'actif Rives de l'Orne, soldant sa participation dans cet investissement.
- Le refinancement du projet Steel, au travers d'un contrat de crédit-bail de 190 millions d'euros a été signé le 30 décembre 2021, avec un pool de banques.
- Fin 2021, la société a signé des promesses de vente relatives à la cession du centre commercial du Parc Saint-Paul et de certains actifs du pôle ARS (pieds d'immeuble parisiens).

## **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 2021 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](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<sup>er</sup> janvier 2021**

Adoptés par l'Union Européenne :

- Amendement à IFRS 16 – Concessions de loyer Covid 19 intervenues après le 30 juin 2021
- Amendements à IFRS 9, à IAS 39, à IFRS 7, à IFRS 4 et à l'IFRS 16 : Réforme du benchmark des taux d'intérêt de référence Phase 2.
- Amendement à IFRS 4 - Contrats d'assurance - Prolongation de l'exemption temporaire de l'application d'IFRS 9

Autres textes d'application obligatoire au 31 décembre 2021 :

- Interprétation de l'IFRS IC sur les coûts de configuration et d'adaptation des logiciels utilisés en mode SaaS (IAS 38)
- Interprétation de l'IFRS IC sur l'allocation des avantages du personnel aux périodes de service (IAS 19)

### **2.1.2 Nouvelles normes, amendements de normes existantes et interprétations publiés non obligatoires dans les comptes au 31 décembre 2021 et non appliqués par anticipation par le groupe**

Adoptés par l'Union Européenne :

- IFRS 17 – Contrats d'assurances ;
- 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 ;

Textes non adoptés par l'Union européenne :

- Amendement IAS 1 - Présentation des états Financiers - Classification des dettes courantes et non courantes.
- Amendement IAS 1 - Présentation des états Financiers - Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Amendement IAS 8 – Définition des estimations comptables

- Amendement IAS 12 - Impôt différé lié aux actifs et aux passifs découlant d'une transaction unique
- Amendement à l'IFRS 17 Contrats d'assurance : Application initiale de IFRS 17 et IFRS 9 - Informations comparatives

## **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, a l'Euro comme monnaie fonctionnelle. Les emprunts sont souscrits en Euros et les baux avec les locataires du centre sont 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 exploitant le *Retail park* « Steel »,
- L'entité SNC Apsys Gar'onne développant le projet de « Bordeaux Saint-Jean »,

#### 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 Cité Vilette 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 2021.

### **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 2021

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

	Intérêts groupe	Lien avec le groupe	Méthode de consolidation	Prestation de services	Foncier
<b>"Pôle Financière Apsys"</b>					
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	
<b>"Pôle Beaugrenelle"</b>					
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
Event Media	40,00%	Coentreprise	Mise en équivalence	X	
<b>"Pôle Apsys Investments"</b>					
APSYS INVESTMENT SA	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
APSYS POZNAN LUX	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
MUSE LUX SARL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
APSYS KATOVICE LUX Sarl	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
Apsys Retail Street 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
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
SCI LE PARC SAINT PAUL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
PARC SERVON SARL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
LES HALLES NEYRPIC SARL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
APSYS NEYRPIC SAS	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
LE PARC DE LA MARNE SARL	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
LES RIVES DE L'ORNE SARL	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 Boinod	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 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
Parking serviciel	100,00%	Filiale	Intégration Globale		X
AD MDP Clichy	90,00%	Filiale	Intégration Globale		X
SCI CITE VILLETTE	49,99%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI LES DEUX LIONS	50,00%	Coentreprise	Mise en équivalence		X
SCI PONT DE GRENELLE	30,00%	Entreprise associée	Mise en équivalence		X
SCI CENTRE COMMERCIAL RIVES DE L'ORNE	0,00%	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	31/12/2020	Acquisitions	Création <sup>(**)</sup>	Cession <sup>(***)</sup>	Absorption, dissolution, déconsolidation <sup>(***)</sup>	Changement de mode de consolidation	31/12/2021
Filiales en intégration globale	57		2				59
Coentreprises <sup>(*)</sup>	6		1	-1			6
Entreprises associées <sup>(*)</sup>	3						3
<b>Total</b>	<b>66</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>

<sup>(\*)</sup> Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

<sup>(\*\*)</sup> AD MDP Clichy & Apsys Neyrpic détenues respectivement à 90% et 100 %, Event Media détenue à 40%

<sup>(\*\*\*)</sup> Cession des 25% des parts de la SCI Rives de l'Ornes

## 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 :

	31/12/2021	31/12/2020
Secteur Foncier - Revenus locatifs	45 320	43 162
Prestations de services	16 788	17 577
Charges refacturées aux mandants	28 508	27 623
<b>TOTAL</b>	<b>90 615</b>	<b>88 362</b>

La progression du chiffre d'affaires du secteur Foncier s'explique notamment par l'activité en année pleine du centre commercial Steel à Saint Etienne, qui avait ouvert en septembre 2020.

L'activité a subi l'impact des fermetures administratives décidées par les autorités des pays d'implantation d'Apsys afin de lutter contre la pandémie de covid-19. Apsys a dans ce cadre consenti des allègements de loyers à ses locataires.

En France, les allègements octroyés au titre des fermetures de 2021 l'ont été sans contrepartie se traduisant par une modification contractuelle. Leur impact est directement constaté en diminution des revenus locatifs de l'exercice.

En Pologne, les allègements ont été essentiellement accordés en contrepartie d'un allongement de la durée du bail. S'agissant d'une modification contractuelle, leur impact est étalé sur la durée du bail conformément à IFRS 16.

### • Chiffres d'affaires par zone géographique

Année	France	Pologne	Total chiffres d'affaires
31/12/2020	22 729	62 836	85 565
31/12/2021	30 554	60 062	90 616

- **Résultat opérationnel par pays**

Année	France	Pologne	Luxembourg	Total résultat opérationnel
31/12/2020	(36 857 )	(13 098 )	1 812	(48 143 )
31/12/2021	244 796	17 260	(191 )	261 865

La hausse du résultat opérationnel 2021 s'explique principalement par les variations positives de juste valeur des immeubles de placement, principalement sur les projets de Bordeaux et de Neyrpic qui étaient auparavant comptabilisés au « coût ».

- **Actifs non courants par pays**

Année	France	Pologne	Luxembourg	Total actifs non courants
31/12/2020	1 144 374	556 575	7	1 700 956
31/12/2021	1 296 785	558 856	(39 )	1 855 602

- **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 2021 et de l'exercice 2020.

## 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 Savills, Vif, CBRE (France) et Comparables (Pologne) pour l'arrêté au 31 décembre 2021.

Au 31 décembre 2021, 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 :

	31/12/2020	Investissements	Cessions	Transfert en actifs destinés à la vente	Autres	Change	Incidence de juste valeur	31/12/2021
Centres commerciaux et Retail Park	1 135 000	11 135	-	(25 500)	(2 442)	-	23 307	1 141 500
Commerces de proximité de centre ville	122 210	581	(480)	(9 785)	-	-	3 684	116 210
Autres (1)	41 240	397	(1 297)	-	-	(458)	23	39 905
<b>TOTAL</b>	<b>1 298 450</b>	<b>12 114</b>	<b>(1 777)</b>	<b>(35 285)</b>	<b>(2 442)</b>	<b>(458)</b>	<b>27 013</b>	<b>1 297 615</b>

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

Au 31 décembre 2021, les centres commerciaux et *retail park* sont principalement composés du centre commercial de Posnania en Pologne (527 M€) et de celui de Muse à Metz (284 M€). Les principales variations sur la période des immeubles de placement en phase d'exploitation s'expliquent principalement comme suit :

- Variation de juste valeur positive sur le centre commercial de Muse, à Metz (20,9 M€) et sur le pied d'immeuble du 2 Rond-point des Champs-Élysées, à Paris (6,4 M€) ;
- Transfert en actifs de placement destinés à la vente du centre commercial Le Parc Saint-Paul et des commerces de proximité de centre-ville du pôle ARS ;

## 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 du projet de restructuration du quartier de la gare à Bordeaux.

Les immeubles de placement en cours de développement sont principalement constitués de la Maison du Peuple, un nouveau projet développé au cours de l'exercice 2021 et qui a vocation à accueillir la manufacture d'Alain

Ducasse.

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

	31/12/2020	Investissements	Éléments capitalisés	Cessions/ Mises au rebut	Transfert de en développement à en construction	Effet de change	Variation de la juste valeur	31/12/2021
Immeubles de placement en cours de construction	161 158	36 682	-	(125 000)	18 187	-	207 573	298 600
Immeubles de placement en cours de développement*	19 537	658	-	-	(18 187)	(9)	-	1 998
<b>TOTAL</b>	<b>180 694</b>	<b>37 340</b>	<b>-</b>	<b>(125 000)</b>	<b>-</b>	<b>(9)</b>	<b>207 573</b>	<b>300 598</b>

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

- Vente en l'état futur d'achèvement de Solferino (125 M€) ;
- Transfert d'Apsys Gar'onne d'immeuble en développement à immeuble en construction.

### **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	31/12/2021 (12 mois)
Centres commerciaux et Retail Park	23 307	(838)	22 469
Commerces de proximité de centre ville	3 684	-	3 684
Autres	23	-	23
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT EN PHASE D'EXPLOITATION</b>	<b>27 014</b>	<b>(838)</b>	<b>26 175</b>
Mixte (Retail park, logements, hôtellerie)	142 340	-	142 340
Centres commerciaux et Retail Park	66 993	-	66 993
Bureaux	(1 760)	-	(1 760)
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT EN COURS DE CONSTRUCTION</b>	<b>207 573</b>	<b>-</b>	<b>207 573</b>

## 5.4 VARIATION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION, IMMEUBLES DE PLACEMENT EN ACTIF DESTINES A LA VENTE

Les actifs sous promesse ou mandat de vente sont présentés conformément aux dispositions de la norme IFRS 5. Ainsi, les conséquences comptables sont les suivantes :

- reclassement en immeubles de placement destinés à la vente ;
- présentation distincte dans les actifs courants, dans une section dédiée du bilan.

NOM DE L'ACTIF	31/12/2020	Transfert en	31/12/2021
		actifs destinés à la vente	
Parc Saint Paul - St Paul les Romans - Drôme - France	-	25 500	25 500
Autres - Portefeuille ARS	-	9 785	9 785
<b>TOTAL</b>	-	<b>35 285</b>	<b>35 285</b>

## 5.5 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)
<b>Immeubles de placement d'exploitation et en-cours de construction</b>	98 476	5,7%	5,0%	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 utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie

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

(4) Revenu locatif net divisé par la juste valeur de l'actif

Au 31 décembre 2021, 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 55,5 M€ la valeur d'expertise du patrimoine.

## 6. PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

### 6.1 PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES

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 :

<b>PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS DANS LES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Beaugrenelle Participation et ses filiales - Paris	181 472	145 085
SCI Les deux Lions - Tours	17 285	15 212
SCI Cité Villette	13 636	2 870
Autres	241	373
<b>TOTAL PARTICIPATIONS</b>	<b>212 635</b>	<b>163 541</b>
Financière Apsys - créance envers Beaugrenelle Participation	6 962	8 389
Foncière Apsys - créance envers SCI Les deux lions	1 807	2 747
Foncière Apsys - créance envers SCI Les Rives de l'Orne	-	9 352
Foncière Apsys - créance envers Cité Villette	11 210	12 275
Autres	-	-
<b>TOTAL CREANCES</b>	<b>19 979</b>	<b>32 764</b>
<b>TOTAL</b>	<b>232 614</b>	<b>196 305</b>

L'évolution à la hausse de la valeur des titres mis en équivalence s'explique principalement par la variation de juste

valeur positive 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	31/12/2021	31/12/2020
Beaugrenelle Participation et ses filiales - Paris	30 232	(10 232 )
SCI Les deux Lions - Tours	1 090	(5 711 )
SCI Rives de l'Orne - Caen	(61 )	(4 214 )
SCI Ruban Bleu - St Nazaire	-	(5 210 )
SCI Cité Villette	8 119	(2 088 )
Autres	(16 )	1 086
<b>TOTAL</b>	<b>39 364</b>	<b>(26 368 )</b>

## 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 :

	31/12/2021	31/12/2020
Immeuble de placement	542 081	529 094
Autres actifs non courants	12 908	3 396
Actifs courants	13 967	17 534
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>568 956</b>	<b>550 023</b>
Capitaux propres	212 676	162 794
Comptes courants associés	13 287	25 881
Emprunts bancaires courants et non courants	297 713	312 059
Autres passifs non courants	37 235	37 449
Autres passifs courants	8 046	11 840
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>	<b>568 956</b>	<b>550 023</b>

## **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 2021, 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 de la norme 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 être 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 indemnités d'éviction sont engagées dans le cadre d'une restructuration du centre commercial ou retail park, elles sont enregistrées en immobilisations. En dehors de ces cas particuliers, elles sont comptabilisées en charges (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 ».

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	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Revenus locatifs	45 320	43 162
<b>Revenus locatifs</b>	<b>45 320</b>	<b>43 162</b>
<b>Prestations de services (honoraires-revenus)</b>	<b>16 788</b>	<b>17 577</b>
Dont :		
- Prestations de services immobiliers externes*	10 575	11 071
- Prestations de services immobiliers rendues aux sociétés mises en équivalence**	5 487	6 506
- Divers	726	-
<b>Charges refacturées aux mandants</b>	<b>28 508</b>	<b>27 623</b>
<b>TOTAL</b>	<b>90 615</b>	<b>88 362</b>

\* 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

La progression du chiffre d'affaires du secteur Foncier s'explique notamment par l'activité en année pleine du centre commercial Steel à Saint Etienne, qui avait ouvert en septembre 2020.

L'activité a subi l'impact des fermetures administratives décidées par les autorités des pays d'implantation d'APSYS afin de lutter contre la pandémie de covid-19. Apsys a dans ce cadre consenti des allègements de loyers à ses locataires.

En France, les allègements octroyés au titre des fermetures de 2021 l'ont été sans contrepartie se traduisant par une modification contractuelle. Leur impact est directement constaté en diminution des revenus locatifs de l'exercice.

En Pologne, les allègements ont été principalement accordés en contrepartie d'un allongement de la durée du bail. S'agissant d'une modification contractuelle, leur impact est étalé sur la durée du bail conformément à IFRS 16.

Les charges locatives nettes se décomposent comme suit :

CHARGES LOCATIVES NETTES	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Charges locatives refacturées	13 895	12 552
Charges locatives	(16 353)	(16 041)
<b>TOTAL</b>	<b>(2 458)</b>	<b>(3 488)</b>

Les charges locatives non refacturées sont principalement liées à la vacance des coques.

## 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 :

<b>CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Clients	14 358	19 352
Dépréciations créances clients	(2 909)	(3 048)
<b>TOTAL</b>	<b>11 449</b>	<b>16 304</b>

Le montant des dépréciations de créances clients restent stable d'un exercice à l'autre et n'appelle pas de commentaire particulier.

### 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	31/12/2021	31/12/2020
Créances envers les organismes fiscaux	6 609	12 846
Débiteurs divers	12 301	2 053
Charges constatées d'avance	3 933	1 421
Fournisseurs débiteurs	572	625
Créances envers le personnel	55	56
<b>TOTAL</b>	<b>23 471</b>	<b>17 001</b>

Les débiteurs divers correspondent notamment à une créance à recevoir de 7,3 M€ comptabilisée dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) de l'actif Solferino et d'une créance de 1,7 M€ restant à percevoir sur l'actif Steel dans le cadre de son refinancement.

La baisse des créances envers les organismes fiscaux de l'exercice 2020 correspond notamment à de la TVA déductible relative à la construction du *retail park* de Steel qui a ouvert sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020.

### 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	31/12/2021	31/12/2020
Fournisseurs	7 007	6 959
Fournisseurs d'immobilisations	21 644	17 708
<b>TOTAL</b>	<b>28 651</b>	<b>24 667</b>

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 2022. La variation des dettes fournisseurs d'immobilisations

s'explique par l'effet conjugué de la hausse des factures comptabilisées dans le cadre de la VEFA de Solferino et de la baisse des factures concernant le *retail park* Steel qui a été livré fin 2020.

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

AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Coûts liés aux Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA)	-	-
Autres charges et autres produits - Prestations de services externes	(760)	(1 085)
<b>AUTRES CHARGES ET PRODUITS PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES</b>	<b>(760)</b>	<b>(1 085)</b>
Locations*	(928)	(1 129)
Maintenance	(731)	(783)
Assurances	(604)	(365)
Honoraires**	(5 175)	(3 943)
Marketing, missions et réceptions	(1 000)	(997)
Services bancaires et assimilés	(469)	(600)
Divers	(1 806)	(998)
<b>AUTRES CHARGES ET PRODUITS FRAIS DE STRUCTURE</b>	<b>(10 713)</b>	<b>(8 816)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(11 474)</b>	<b>(9 901)</b>

\* Principalement charges locatives refacturées par le bailleur relatives aux sièges sociaux à Paris et Varsovie (0,4 M€), locations de voiture (0,1 M€) et du petit matériel informatique (0,4 M€)

Les frais de structure enregistrent une légère hausse par rapport à l'exercice 2020, exercice pour lequel des mesures d'économies des mesures d'économies avaient été mises en place par le Groupe afin de faire face à la crise du COVID.

## 7.5 AUTRES PASSIFS COURANTS

Il s'agit des éléments suivants :

AUTRES PASSIFS COURANTS	31/12/2021	31/12/2020
Produits constatés d'avance	2 371	2 384
Avances et acomptes reçus	3 723	1 870
Dettes sociales	3 778	4 347
Dettes fiscales	3 769	8 635
Dettes diverses	9 029	9 246
<i>dont dettes liés aux contrats de location IFRS 16 (sièges sociaux Paris et Varsovie)</i>	<i>1 307</i>	<i>1 284</i>
<b>TOTAL</b>	<b>22 670</b>	<b>26 482</b>

Les dettes fiscales correspondent essentiellement à de la TVA collectée. La baisse des dettes fiscales s'explique essentiellement par :

- Le solde de la dette de TVA de la société CPI Saint Etienne qui était l'entité en charge de la réalisation des travaux du *retail park* de Steel pour le compte de la SCI Pont de l'Ane qui porte l'actif (TVA sur la créance entre le CPI Saint-Etienne et la SCI Pont de l'Ane) ;
- La baisse de la dette de TVA collectée en lien sur Centrum Posnania (- 1M€) en lien avec la baisse des créances clients ;

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

Les avances et acomptes reçus, correspondent aux loyers relatifs au 1<sup>er</sup> trimestre de l'année N+1 encaissés sur la fin de l'exercice N. La hausse s'explique notamment par une indemnité de remise en état pour les locaux du 2 Rond-point des Champs-Élysées versée par l'ancien locataire.

Les dettes diverses correspondent essentiellement à :

- La différence entre les appels de fonds d'APSYS Polska budgété entre le début d'année comparativement aux charges réelles (3,9 M€) ;
- Des avoirs à établir (1,1 M€) ;
- La prise en charge de travaux par le bailleur (TI) restant à verser (1 M€) sur Steel ;
- Aux dettes liées aux contrats de location IFRS 16 (1,3 M€).

## **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	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Salaires et accessoires	(10 898 )	(11 340 )
Charges sociales	(3 160 )	(2 280 )
<b>CHARGES DE PERSONNEL - PRESTATIONS DE SERVICES</b>	<b>(14 057 )</b>	<b>(13 620 )</b>
Charges de personnel engagées par le mandataire*	(6 632 )	(5 462 )
Charges de personnel capitalisées (immeubles en construction)	(2 002 )	(2 788 )
<b>TOTAL</b>	<b>(22 692 )</b>	<b>(21 870 )</b>

\* une partie des charges de personnel est comprise dans les charges locatives nettes pour un montant de 1,9 M€ au 31/12/2021 contre 1,2 M€ au 31/12/2020. 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	
	31/12/2021	31/12/2020
France	105	103
Pologne	261	258
<b>TOTAL</b>	<b>366</b>	<b>361</b>

## 7.7 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

Le détail de ce poste s'analyse comme suit :

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Dotations/Reprises aux amortissements	(1 842 )	(2 305 )
Dotations/Reprises aux provisions pour risques et charges d'exploitation	(358 )	(408 )
Dotations/Reprises aux provisions sur actif circulant	180	(969 )
Dotations/Reprises aux provisions pour retraites	(58 )	(31 )
<b>TOTAL</b>	<b>(2 077 )</b>	<b>(3 713 )</b>

## 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 OPÉRATIONNELS	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Plus ou moins values nettes/cession d'immobilisations	(0)	(2 360)
Plus ou moins values nettes/cession de titres	(51)	2 156
Produits/charges divers de gestion courante	6	31
Autres Produits/charges	(3 868)	(4 944)
<b>TOTAL</b>	<b>(3 913)</b>	<b>(5 117)</b>

La moins-value de cession de titres correspond à la cession des titres de la société Rives de L'ornes mises en équivalence.

En 2021, les autres produits/ charges comprennent principalement à des frais liés à la cession de Solferino (2,6 M€) et 1 M€ lié à une extourne de travaux pris en charge initialement comptabilisé en immobilisation sur Steel .

En 2020, les moins-values de cession de titres correspondent aux cessions de 2 sociétés mises en équivalence (Foncière du Belley et Foncière d'Amberieu).

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€).

## 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 2021, d'un montant de 16 M€, 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. Aucune variation sur ce poste n'a été constatée par rapport à l'exercice 2020.

Les hypothèses retenues pour ce test dépréciation sont les suivantes :

- Cout moyen pondéré du Capital retenu dans une fourchette comprise entre 8,2% et 9,2%.
- Taux de croissance à l'infini de 1,7%
- EBIT normatif de 20,2% du Chiffre d'affaires
- Taux normatif d'IS entre 25 % de l'EBIT

Les tests de dépréciations menés au 31/12/2021 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 2021 :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Reclassement	Effet de change	31/12/2021
Concessions et droits similaires	530	0	0	8	0	537
Amortissements et dépréciations	(123)	(108)	0	0	0	(231)
<b>Total net</b>	<b>407</b>	<b>(108)</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>306</b>
Autres immobilisations incorporelles	1 380	178	0	0	(19)	1 539
Amortissements et dépréciations	(1 255)	(229)	0	0	9	(1 475)
<b>Total net</b>	<b>125</b>	<b>(52)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(10)</b>	<b>64</b>
<b>TOTAL</b>	<b>532</b>	<b>(160)</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>(10)</b>	<b>370</b>

## 8.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

### ✓ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux droits d'utilisation constatés dans le cadre d'IFRS 16 (siège commercial France et Pologne) ainsi qu'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	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Effet de change	31/12/2021
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>13 063</b>	<b>29</b>	<b>(21)</b>	<b>(19)</b>	<b>13 053</b>
<i>Droits d'utilisation - Sièges sociaux France et Pologne</i>	<i>10 339</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>19</i>	<i>10 358</i>
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>2 724</i>	<i>29</i>	<i>(21)</i>	<i>(38)</i>	<i>2 695</i>
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>(4 316)</b>	<b>(1 665)</b>	<b>21</b>	<b>38</b>	<b>(5 922)</b>
<i>Droits d'utilisation - Sièges sociaux France et Pologne</i>	<i>(2 621)</i>	<i>(1 354)</i>	<i>-</i>	<i>28</i>	<i>(3 948)</i>
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>(1 694)</i>	<i>(311)</i>	<i>21</i>	<i>10</i>	<i>(1 974)</i>
<b>TOTAL</b>	<b>8 747</b>	<b>(1 635)</b>	<b>(0)</b>	<b>19</b>	<b>7 131</b>

## 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). La durée retenue pour le siège social de la France est de 9 ans (échéance juillet 2026) avec un taux de 2,28 %. La durée retenue pour le siège social de la Pologne est 12 ans (échéance août 2028) avec un taux de 3,82 %.

- 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€)	300	324

## 9. TRÉSORERIE ET EQUIVALENTS 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	31/12/2021	31/12/2020
Placement de trésorerie*	15 275	277
Banque	118 825	66 872
<b>TOTAL</b>	<b>134 100</b>	<b>67 149</b>

\* Les placement sont garantis en capital et disponible immédiatement

## 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	31/12/2021	31/12/2020
Capital social	106 278	106 278
Réserves	430 084	504 429
Résultat	192 202	(80 362 )
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE-MERE DU GROUPE</b>	<b>728 564</b>	<b>530 345</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE</b>	<b>(303 )</b>	<b>(295 )</b>

## 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 2021 et 2020.

RESULTAT NET PART DU GROUPE	31/12/2021	31/12/2020 *
<b>Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)</b>	<b>192 202</b>	<b>(80 362 )</b>
Nombre d'actions moyen total en circulation	2 872 384	2 872 384
Nombre d'actions propres	11 558	14 203
Nombre d'actions moyen non dilué	2 858 401	2 858 181
Nombre d'actions moyen dilué	2 858 401	2 858 181
<b>RESULTAT NET PAR ACTION NON DILUE (en euros)</b>	<b>67</b>	<b>-28</b>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION DILUE (en euros)</b>	<b>67</b>	<b>-28</b>

\* Le nombre d'action moyen publié initialement au 31 décembre 2020 a fait l'objet d'un ajustement non significatif et sans incidence sur le calcul du résultat net par action.

## 10.4 RESULTAT ATTRIBUABLE AUX PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE

PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	31/12/2021	31/12/2020
Résultat bénéficiaire revenant aux minoritaires	(11 )	(36 )
<b>TOTAL</b>	<b>(11 )</b>	<b>(36 )</b>

## 11. PROVISIONS NON COURANTES

Si la quote-part du Groupe dans l'actif net d'une entreprise associée ou coentreprise est égale ou inférieure 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.

<b>PROVISIONS NON COURANTES</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Engagements de retraite et assimilés	710	653
Provisions pour litiges	100	325
Provisions pour taxes et droits assimilés*	330	704
Provisions/titres mis en équivalence Projekt	84	77
<b>TOTAL</b>	<b>1 224</b>	<b>1 760</b>

\* 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 :

<b>AUTRES PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Dépôts et cautionnements reçus	7 838	6 937
Autres	10 470	23 479
<i>dont dettes liés aux contrats de location IFRS 16 (sièges sociaux Paris et Varsovie)</i>	<i>6 261</i>	<i>7 503</i>
<b>TOTAL</b>	<b>18 308</b>	<b>30 417</b>

L'augmentation des dépôts de garantie est principalement liée à la montée en puissance du *retail park* Steel à la suite de son ouverture sur le 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 (+ 0,6 M€).

Les autres passifs non courants correspondent principalement à la dette relative à IFRS 16. La diminution du poste autre est liée au règlement d'un terrain à Saint-Martin D'Hères, dont le paiement avait été partiellement différé en 2020 (15 M€).

### 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	31/12/2021	31/12/2020
Autres emprunts obligataires	60 798	105 304
Emprunts auprès des établissements bancaires	709 873	887 368
Emprunts (location financement)	160 575	-
Instruments de couverture	1 791	4 622
Emprunt participatif	25 265	25 009
Comptes courants des co-investisseurs	902	46
<b>EMPRUNTS</b>	<b>959 204</b>	<b>1 022 349</b>
<b>TOTAL</b>	<b>959 204</b>	<b>1 022 349</b>

• **Dettes financières courantes**

DETTES FINANCIERES COURANTES	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires	46 368	-
Emprunts auprès des établissements bancaires	36 314	25 005
Emprunts (location financement)	4 230	-
Autres emprunts et dettes assimilés	23	277
Intérêts courus sur emprunts	4 382	4 404
<b>TOTAL</b>	<b>91 316</b>	<b>29 687</b>

• **Variation de l'endettement net**

En K€	Effet sur la trésorerie				Sans effet sur la trésorerie					31/12/2021
	31/12/2020	Souscriptions	Remboursements	Frais d'émission	Étalement des frais d'émission	Extourne frais d'émission antérieurs suite à des refinancements	Variation de juste valeur des instruments financiers Éléments du résultat global	Autres éléments du résultat global	Autres	
Autres emprunts obligataires	105 304	8 000	(6 452)	(240)	554				-	107 166
Emprunts auprès des établissements bancaires	912 297	39 243	(210 162)	(3 414)	3 192	4 725			270	746 187
Emprunt location financement	-	166 000		(1 195)						164 805
Emprunts participatif	25 008	-							280	25 288
Instruments de couverture Actif/ Passif**	4 622			(480)			254	(2 605)		1 791
Comptes courants des co-investisseurs et entreprises associées	123	779								902
Intérêts courus sur emprunts	4 682	(300)								4 382
Comptes courants avec les actionnaires de la société mère du groupe	-									-
Trésorerie	(67 149)	(66 952)								(134 100)
<b>Endettement net</b>	<b>984 888</b>	<b>146 665</b>	<b>(216 614)</b>	<b>(5 329)</b>	<b>3 746</b>	<b>4 725</b>	<b>254</b>	<b>(2 605)</b>	<b>550</b>	<b>916 420</b>

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

• *Souscription de nouveaux emprunts :*

- Refinancement de l'actif Steel via un contrat de Lease back composé d'un emprunt de 190 M€ et d'avances preneurs de (24 M€) ;
- Tirages bancaires pour 34 M€ sur 127 M€ disponibles et mise en place d'une dette mezzanine pour 8 M€ afin de financer le projet Neyrcp ;
- Tirages bancaires réalisés pour 0,9 M€ sur la tranche « frais financier » de la dette relative à l'actif de Bordeaux ;
- Mise en place d'un RCF pour 4,9 M€ par Apsys Polska pour financer les dépenses de Posnania pour les travaux réalisés dans les locaux de Primark

• *Remboursement des emprunts :*

- Remboursement de l'emprunt contracté par Steel à la suite de son refinancement (116 M€)
- Remboursement de la totalité de l'emprunt contracté par Solferino (42 M€)
- Remboursement partiel des dettes sur Muse Lux et ARS Lux (23,5 M€) à la suite de la cession de Solférino
- Remboursement par anticipation des EUROPP pour un montant de 6,4 M€ à la suite de la cession de Solférino
- Remboursement du bridge loan sur Foncière (10 M€), adossé à la cession de Rives de l'Ornes ;

• **Echéances des emprunts bancaires/ obligataires**

DETTES FINANCIERES	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	46 368	60 798	-
Emprunts auprès des établissements bancaires	36 314	412 954	296 919
Emprunts (location financement)	4 230	32 223	128 352
Emprunts participatif	23	25 265	-
Intérêts courus sur emprunts	4 382	-	-
Instruments de couverture	-	1 791	-
Comptes courants des co-investisseurs	-	902	-
<b>TOTAL</b>	<b>91 316</b>	<b>533 932</b>	<b>425 271</b>

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

DETTES FINANCIERES	31/12/2021	31/12/2020
Taux fixe	543 911	528 803
Taux variable	499 535	490 333
<b>TOTAL</b>	<b>1 043 446</b>	<b>1 019 136</b>

Les variations de la dette à taux variable s'expliquent par :

- le remboursement de l'ancien financement de Steel pour 113 M€ ;
- le remboursement de l'emprunt sur Solférino pour 41,7 M€ ;
- le remboursement du bridge loan de Foncière pour 10 M€.
- le tirage de 34 M€ réalisé dans le cadre de la construction de Neyrpc ;

Les emprunts à taux variable (de type Euribor + marge) font l'objet de couverture de taux d'intérêt. Au 31 décembre 2021, la somme des dettes financières à taux fixe et de la dette couverte (équivalent taux fixe) s'élève à 76,19% 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	31/12/2021 (12 mois)	31/12/2020 (12 mois)
Coût de l'endettement financier	(25 335)	(21 901)
Etalement des frais de financement	(4 388)	(2 770)
Variation de juste valeur des instruments de couverture de taux	(254)	(212)
Autres charges financières	(4 088)	(1 461)
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>(34 066)</b>	<b>(26 345)</b>
Revenus des créances rattachées à des participations	874	974
Gains de change	287	237
Reprises de provisions	621	-
Variation de juste valeur des instruments de couverture de taux	-	-
Autres produits financiers	44	255
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>1 826</b>	<b>1 467</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(32 240)</b>	<b>(24 879)</b>

L'augmentation du coût de l'endettement financier est liée à la mise en place des nouvelles lignes de

financement du projet Neyrpic (4,6 M€).

La hausse des autres charges financières s'explique par le passage en charges des anciens frais suite au refinancement de l'emprunt de Steel (3,3 M€) et au remboursement de l'emprunt de Solferino (0,7M€).

### 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	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires	(1) Capitaux propres consolidés part du groupe	> 200 M€	728 564	530 345
	(2) Dettes financière nettes consolidées/ Juste valeur des centres consolidés en quote-part de détention économique*	< 70%	54,44%	63,28%
	(1) Juste valeur des centres consolidés selon les comptes consolidés IFRS	> 400 M€	1 598 213	1 479 118
	(2) Capitaux propres de l'émetteur (Financière Apsys SAS)	> 175 M€	249,5	245,3

(1) Au 31/12/2021, applicable à l'ensemble des emprunts obligataires à échéance 2022 (56,3 M€), à l'exception de l'emprunt obligataire à échéance 2023 (54,7 M€) pour lequel on retient une quote-part des capitaux propres en part du Groupe consolidé supérieur à 400 M€

(2) Au 31/12/2021, applicable à l'ensemble des emprunts obligataires souscrits. A noter que, le Groupe a renégocié le niveau du ratio LTV en quote-part de détention économique de 75% à 70 %.

Au 31 décembre 2021, 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 cout 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 2021.

### 13.3.2 Garanties données

ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS (en M€)	Échéances	31/12/2021	31/12/2020
<b>Engagements liés au financement du Groupe</b>			
Hypothèques / PPD*	2020 à 2029	(5)	757
Autres engagements**	2020 à 2025	96	69
<b>TOTAL</b>		<b>91</b>	<b>825</b>

\* 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)

La diminution des engagements « Hypothèses/ PPD » est principalement liée aux remboursements de l'ancien financement de Steel (113 M€) et de Solférino (39 M€).

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	31/12/2021	31/12/2020
<b>Engagements liés au financement du Groupe</b>			
Accords de financement obtenus, non utilisés*	2020 à 2025	185	69
<b>Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe</b>			
Cautions reçus en garantie de l'activité de gestion immobilière (dans le cadre de la loi Hogue)	n.a	2	2
Cautions reçues des locataires**	n.a	11	11
<b>TOTAL</b>		<b>199</b>	<b>82</b>

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

\*\* Garantie à Première Demande (GAPD)/ Cautions Bancaires/ Cautions sociétés Mère/ Cautions personnelles 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 73,82% 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 6,2 ans au 31 décembre 2021, contre 5,97 un an plus tôt. L'allongement de la maturité de la dette est principalement porté par l'opération de refinancement de Steel (maturité sur 15 ans).

Désormais, 56% de la dette du Groupe en quote-part de détention économique a une échéance supérieure à 4 ans et 13% 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, 87M€ de dettes arrivent à maturité en 2022 dont 46M€ de dettes obligataires, 22,1M€ de dettes corporate et 13,2 M€ d'emprunts bancaires adossés à des centres commerciaux. Le Groupe travaille activement au refinancement de la dette *corporate* et à l'amélioration des ratios LTV.

*\* 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	31/12/2021	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Créances clients et comptes rattachés	Coût amorti	11 449	11 449			11 449
Autres actifs courants *	Coût amorti	12 929	12 929			12 929
Trésorerie et équivalents de trésorerie	JV en résultat	134 100	134 100			134 100
<b>ACTIFS</b>		<b>158 478</b>	<b>158 478</b>	-	-	<b>158 478</b>
Dettes financières non courantes	Coût amorti	957 412	957 412			957 412
Instruments de couverture	JV en résultat / en capitaux propres	1 791		3 190	(1 399)	1 791
Autres passifs non courants	Coût amorti	18 308	18 308			18 308
Dettes financières courantes	Coût amorti	91 316	91 316			91 316
Fournisseurs et comptes rattachés	Coût amorti	28 651	28 651			28 651
Autres passifs courants **	Coût amorti	16 530	16 530			16 530
<b>PASSIFS</b>		<b>977 511</b>	<b>975 721</b>	<b>3 190</b>	<b>(1 399)</b>	<b>977 511</b>

\* 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	31/12/2020	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
<b>ACTIFS</b>		<b>86 186</b>	<b>86 186</b>	-	-	<b>86 186</b>
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
<b>PASSIFS</b>		<b>1 052 766</b>	<b>1 048 144</b>	<b>5 825</b>	<b>(1 203)</b>	<b>1 052 766</b>

\* 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	31/12/2021	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>ACTIFS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Juste valeur par le résultat				
Instruments de couverture	(1 399 )			(1 399 )
Juste valeur par les capitaux propres				
Instruments de couverture	3 190			3 190
<b>PASSIFS</b>	<b>1 791</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 791</b>

## 16. INSTRUMENTS DERIVES

Le portefeuille d'instruments dérivés à la clôture de l'exercice 2021 se présente comme suit :

INSTRUMENTS FINANCIERS (en K€)	31-déc-21							
	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	159 182	0,83%	-	-	159 182	0,83%	-	0,00%
Options de taux - Cap	129 759	0,45%	-	0,75%	129 759	0,45%	-	0,00%
<b>TOTAL DU PORTEFEUILLE DE DERIVES</b>	<b>288 941</b>	<b>0,66%</b>	<b>-</b>	<b>0,75%</b>	<b>288 941</b>	<b>0,66%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>

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 (295,4 M€), qui est à taux fixe ;
- Emprunts obligataires, prêts garantis par l'Etat et autres emprunts *corporate* à taux fixe (206 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€	31/12/2021	31/12/2020
Impôts sur les sociétés	(937 )	(1 149 )
Impôts différés	(75 850 )	20 197
<b>TOTAL</b>	<b>(76 787 )</b>	<b>19 048</b>

## 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
<b>31 décembre 2020 - Impôt différé passif net</b>	<b>171 442</b>	<b>(4 357)</b>	<b>504</b>	<b>(28 105)</b>	<b>(2 259)</b>	<b>137 224</b>
Impact dans les éléments du résultat global	64 264	207	297	-	11 081	75 850
Impact dans les autres éléments du résultat global	-	2 204	-	-	-	2 204
Autres	(711)	-	-	-	1 009	298
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
<b>31 décembre 2021 - Impôt différé passif net</b>	<b>234 995</b>	<b>(1 946)</b>	<b>802</b>	<b>(28 105)</b>	<b>9 831</b>	<b>215 577</b>

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		524		
Report indéfini des pertes	127 884		34 069	161 953
<b>Total des pertes reportées en 2021</b>				
Activées	112 405			112 405
Non activées	15 479	524	34 069	50 072
<b>Total des pertes reportées en 2020</b>				
Activées	110 627			110 627
Non activées	15 600	303	36 967	52 869

\* Le pôle des holdings Luxembourgeoises est historiquement structurellement déficitaire dans le cadre de la mise en place de financements destiné 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.

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé après impôts</b>	<b>192 202</b>	<b>(80 362 )</b>
Impôt sur les bénéfices	937	1 149
Impôts différés	75 850	(20 197 )
<b>Total impôts sur les bénéfices et équivalents</b>	<b>76 787</b>	<b>(19 048 )</b>
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé avant impôts</b>	<b>268 989</b>	<b>(99 410 )</b>
Taux d'impôt applicable à la maison mère	26,5%	28%
<b>Impôt théorique</b>	<b>(71 282 )</b>	<b>27 835</b>
Impact des reports de déficits fiscaux non activés	(1 712 )	(895 )
Impact des différences de taux d'imposition	5 090	(1 846 )
Ecart d'impôt Pologne	(8 769 )	(2 343 )
Différences permanentes	382	1 612
Déficits non activés	-	(3 900 )
Crédit d'impôts	(111 )	(1 239 )
Divers	(386 )	(176 )
<b>Impôts sur les sociétés comptabilisés</b>	<b>(76 788 )</b>	<b>19 048</b>

## 18. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Depuis le 1er janvier 2022, le groupe a poursuivi ses activités, et a en particulier :

- Obtenu le permis de construire du projet Bordeaux Saint Jean en janvier 2022 ;
- Signé une promesse de vente sur l'actif Parc Saint Paul en janvier 2022, visant à être réitérée en avril 2022 ;
- Signé des promesses de vente sur une partie substantielle du portefeuille ARS ;
- Préparé la livraison de son projet de promotion Solferino, pour fin mars 2022

Le groupe est principalement exposé aux conséquences de la guerre en Ukraine à travers sa présence en Pologne et son activité de construction.

L'impact sur l'activité du centre commercial situé à Posnania est limité, que ce soit au regard du risque de change, les contrats de bail étant libellés en euros, ou du risque lié à l'inflation, puisque les loyers font l'objet d'une indexation annuelle. Toutefois, du fait des incertitudes sur l'avenir, les locataires commencent à marquer une préférence pour des baux de plus courte durée. Concernant l'activité de prestation de service en Pologne, elle est soumise aux variations de change puisque les contrats sont libellés en PLN. Néanmoins, le pic de parité s'est établi à un niveau modéré à 0,2 €/PLN début mars et il semble qu'il se stabilise désormais à 0,215€/ PLN, proche de sa moyenne historique.

Dans le cadre de son activité de construction, l'impact de la guerre en Ukraine se traduit par des difficultés à obtenir des offres Fermes et Non Révisables (FNR). Elles peuvent néanmoins être obtenues en contrepartie du versement d'un acompte de l'ordre de 30% à 50% du montant total marché, ce qui permet au prestataire de sécuriser ses approvisionnements. Concernant les marchés en cours d'exécution, des discussions sont en cours sur un partage des conséquences financières liées à l'augmentation de certains matériaux, notamment l'acier.

A ce stade, cela n'a pas d'impact sur la continuité d'exploitation du Groupe sur les 12 prochains mois.

Financière Apsys a signé le 22 avril 2022, un accord avec un investisseur de premier plan, visant l'émission de 150 M€ de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée. Cette émission renforce les fonds propres du groupe, et vise à financer son développement en France et en Pologne.

Cette émission de TSDI, qui sera classé comme capitaux propres dans les comptes d'Apsys, est réservée à un fond d'Apollo Global Management, gestionnaire et investisseur d'actifs alternatifs à forte croissance, opérant en Amérique du Nord, Europe, Moyen-Orient, Asie, Australie et Amérique latine.

En tenant compte de cette opération, les fonds propres consolidés du groupe Apsys au 31.12.21 dépasseraient 875M€ et sa trésorerie 280M€ (hors crédits non tirés). Le ratio d'endettement (LTV) de 54,4% au 31.12.21 évoluerait à 47,7% en tenant compte de cette opération »

## **19. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

Au 31 décembre 2021, 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 en 2020 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 25% détenue dans la société mise en équivalence Rive de l'Ornes à la SCI CAEN et à la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel de Normandie pour un prix de 3,2 M€.

## 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 2021	Cailliau Dedouit & Associés		Serge Azan		EY		EXCO		TOTAL
	K€	%	K€	%	K€	%	K€	%	
<b>Certification des comptes individuels et consolidés</b>									
- Financière Apsys	0	0%	60	34%	116	66%	0	0%	176
- Filiales	68	52%	26	20%	31	24%	5	4%	130
<b>Services autres que la certification des comptes</b>									
- Financière Apsys	0	0%	7	33%	13	67%	0	0%	20
- Filiales	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
<b>TOTAL</b>	<b>68</b>	<b>21%</b>	<b>93</b>	<b>28%</b>	<b>159</b>	<b>49%</b>	<b>5</b>	<b>2%</b>	<b>325</b>