

RÉSULTATS ANNUELS

SOLIDES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES,
FINANCIÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Avril 2023

APSYS ENSEMBLE,
UNE AUTRE VILLE
EST POSSIBLE.

PRÉSENTATION FINANCIÈRE

Sommaire

1. APSYS EN BREF
2. ACTIVITÉ DU GROUPE
3. RÉSULTATS 2022
4. PERSPECTIVES





1.

APSYS EN BREF

Le Groupe Apsys

NOTRE VISION

NOTRE ADN

- Modèle **unique** de foncière et de promoteur
- Conception, réalisation, animation et valorisation d'opérations urbaines à **forte valeur ajoutée** dans **toutes** les **fonctions** : polarités mixtes, commerces, bureaux, logements, hôtellerie, etc
- **Esprit entrepreneurial** et **pérenne**, fort de 27 années de track-record unique dans l'immobilier
- Approche **RSE ambitieuse**

NOS PARTIS-PRIS FONDATEURS

- Ancrage urbain, requalification, multifonctionnalité
- Agilité & vision long-terme
- Maîtrise de toute la chaîne de valeur
- Gestion intégrée de l'ensemble des expertises nécessaires au développement et à la gestion

NOTRE STRATÉGIE

- Acteur spécialiste de la requalification urbaine, ciblant des actifs emblématiques de qualité
- Prestation de services couvrant toute la chaîne de valeur, qu'ils soient gérés en propre ou pour compte de tiers
- Approche prudente de la gestion de la dette et de la gestion du portefeuille

Le Groupe Apsys

PRÈS DE 30 ANS DE SAVOIR-FAIRE INTÉGRÉ



Le Groupe Apsys

NOTRE APPROCHE UNIQUE

« sublimer la ville en développant des lieux uniques qui rendent la vie de tous plus belle »

SOCIÉTÉ FAMILIALE
NON-COTÉE

DOUBLE IMPLANTATION
FRANCE / POLOGNE

AU SERVICE
DE LA VILLE DE DEMAIN

4 MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES



Foncière : détenir et développer des actifs immobiliers en vue de leur exploitation.

Promotion immobilière : construction en vue de la vente de biens immobiliers.



Prestations de services : prestations à destination de tiers ou à destination des activités du groupe.

Valorisation : activités du pôle Apsys Retail Street (ARS) pour l'achat, la location et la revente de biens immobiliers sur un horizon court /moyen terme.



Le Groupe Apsys

NOTRE EXCELLENCE FINANCIÈRE & EXTRA-FINANCIÈRE

Croissance organique, soutenue par un accès continu au financement



Grâce à la confiance renouvelée de **partenaires financiers** de premier plan tant sur le **capital** que sur la **dette**

150 M€ de **Titres Subordonnés à Durée indéterminée (TSDI)** souscrit par Apollo, l'un des principaux gestionnaires d'actifs alternatifs mondiaux

Succès de l'émission du second **Greenbond** (Euro PP) d'un montant de 56 M€ dans un marché particulièrement volatil

Stratégie RSE

Apsys se dote d'une raison d'être **co-construite** avec les collaborateurs

Définition de **4 piliers** représentatifs des **valeurs** d'Apsys

Déploiement d'une stratégie RSE exigeante avec établissement d'**indicateurs** et de **trajectoires**

Gouvernance robuste, axée sur la valeur à long terme

Evolution du **Conseil de Surveillance**, composé d'une majorité d'administrateurs indépendants

Comité exécutif en action couvrant les 4 métiers

Projet de refonte de l'**organigramme** Groupe

En ligne avec les standards de marché

Le Groupe Apsys

NOTRE PLAN STRATÉGIQUE



REPROFILER LE PORTEFEUILLE

- Focus sur des actifs avec une excellente résilience et un potentiel de développement élevé : Beaugrenelle, Posnania, Muse, Steel
- Cessions des actifs moins stratégiques : Eden, Rond Point des Champs-Élysées, L'Heure Tranquille
- Diversification des typologies d'actifs et exposition mesurée à l'international



VALORISER LE SAVOIR-FAIRE D'APSYS

- Excellence dans les projets de mixité urbaine
- Développement de projets identifiés d'une valorisation à terminaison de 1,8 Md€
- Livraison maîtrisée des projets majeurs 2023-2026 : Neyrpic, Canopia, Boom Boom Vilette, Maison du Peuple



AMÉLIORER LE PROFIL CRÉDIT DU GROUPE

- LTV : maintenu autour de 50% tout au long du business plan
- Sécurité financière par le maintien du cash au dessus des 50 M€ de trésorerie disponible
- Assurer le respect des ratios financiers du Groupe et ses capacités de financement

Le Groupe Apsys

NOS CHIFFRES CLÉS 2022



2,2 Mds€

Actifs en patrimoine
(en quote-part)



17

Actifs en
portefeuille



9

Projets immobiliers
en développement



35

Actifs sous gestion
valorisés à 4,4 Mds€



934 M€

ANR (capitaux propres
part du groupe)



45,6%

Ratio LTV



69 M€

Revenus locatifs
(quote-part du Groupe)



96%

Taux d'occupation
financier



83%

du portefeuille de la
foncière certifié



359

collaborateurs en
France et en Pologne

2.

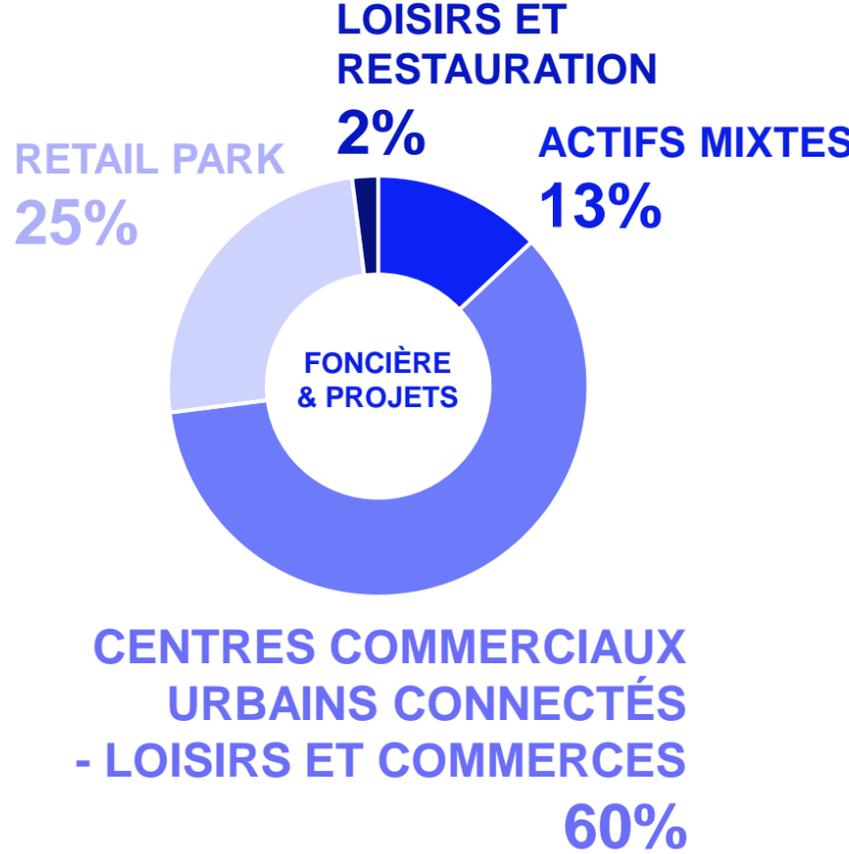
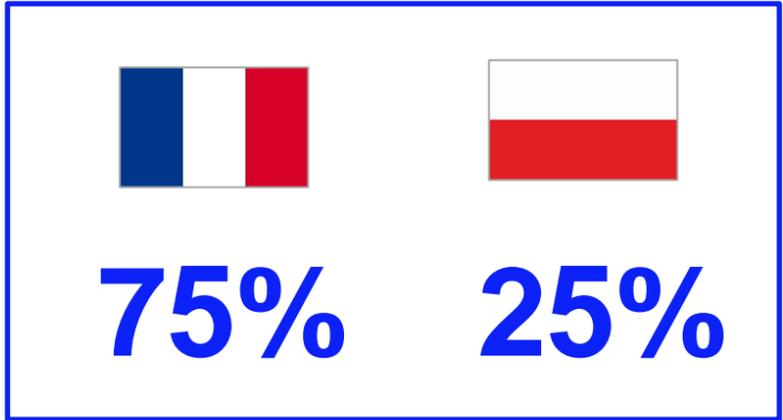
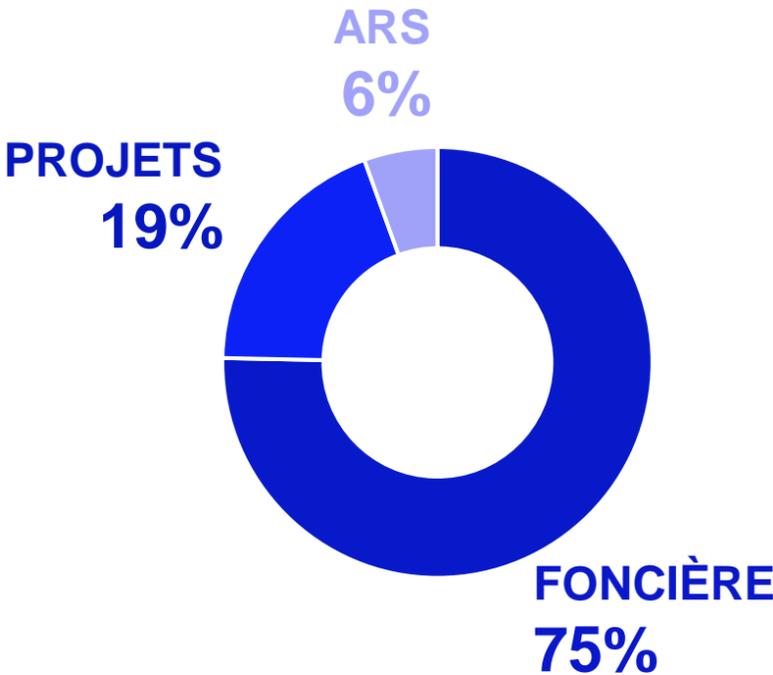
ACTIVITÉ DU GROUPE

APSYS



La répartition du patrimoine

PAR NATURE, PAR GÉOGRAPHIE ET PAR TYPE



Des actifs iconiques

ULTRA-PERFORMANTS & INCONTOURNABLES DANS LEURS TERRITOIRES



STEEL - Saint-Etienne
Commerces, restaurants, loisirs, espaces de vie & jeux | 70 000 m²



BEAUGRENELLE - Paris
Commerces, cinéma et restaurants | 50 000 m²



POSNANIA - Poznan
Commerces, restaurants et loisirs
100 000 m²



MUSE - Metz
Commerces, logements | 80 000 m²



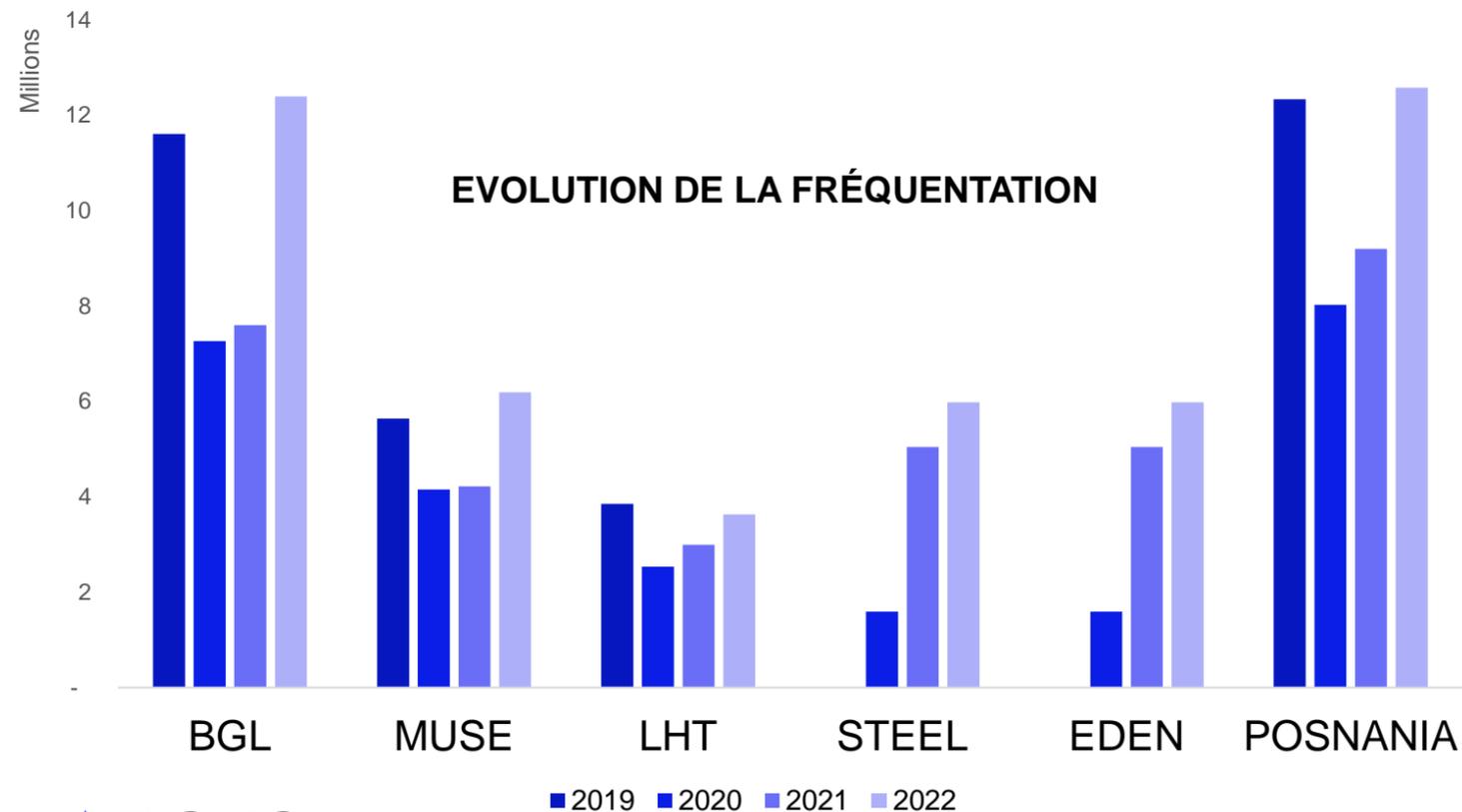
Une surperformance 2022 du portefeuille en exploitation

DES ACTIFS INCONTOURNABLES DANS LEURS TERRITOIRES

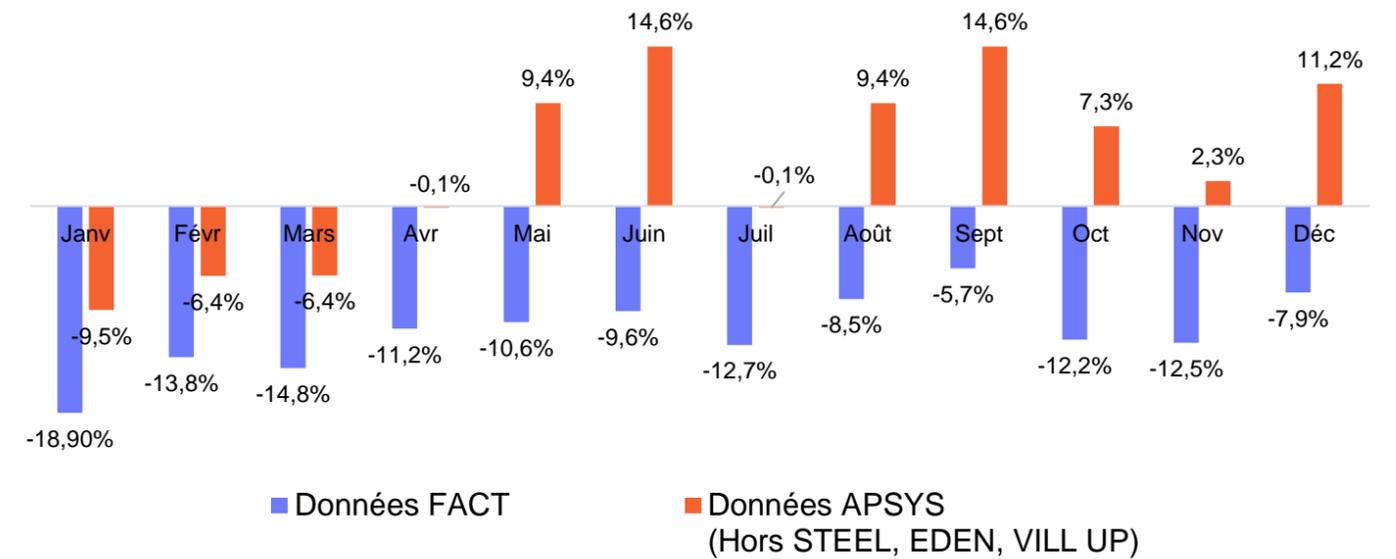
FRANCE

Fréquentation* à **+5%** vs 2019

Surperformance de l'indice national (-11,5% sur l'ensemble du marché**)



FRÉQUENTATION MENSUELLE COMPAREE DES CENTRES EN France (vs 2019)



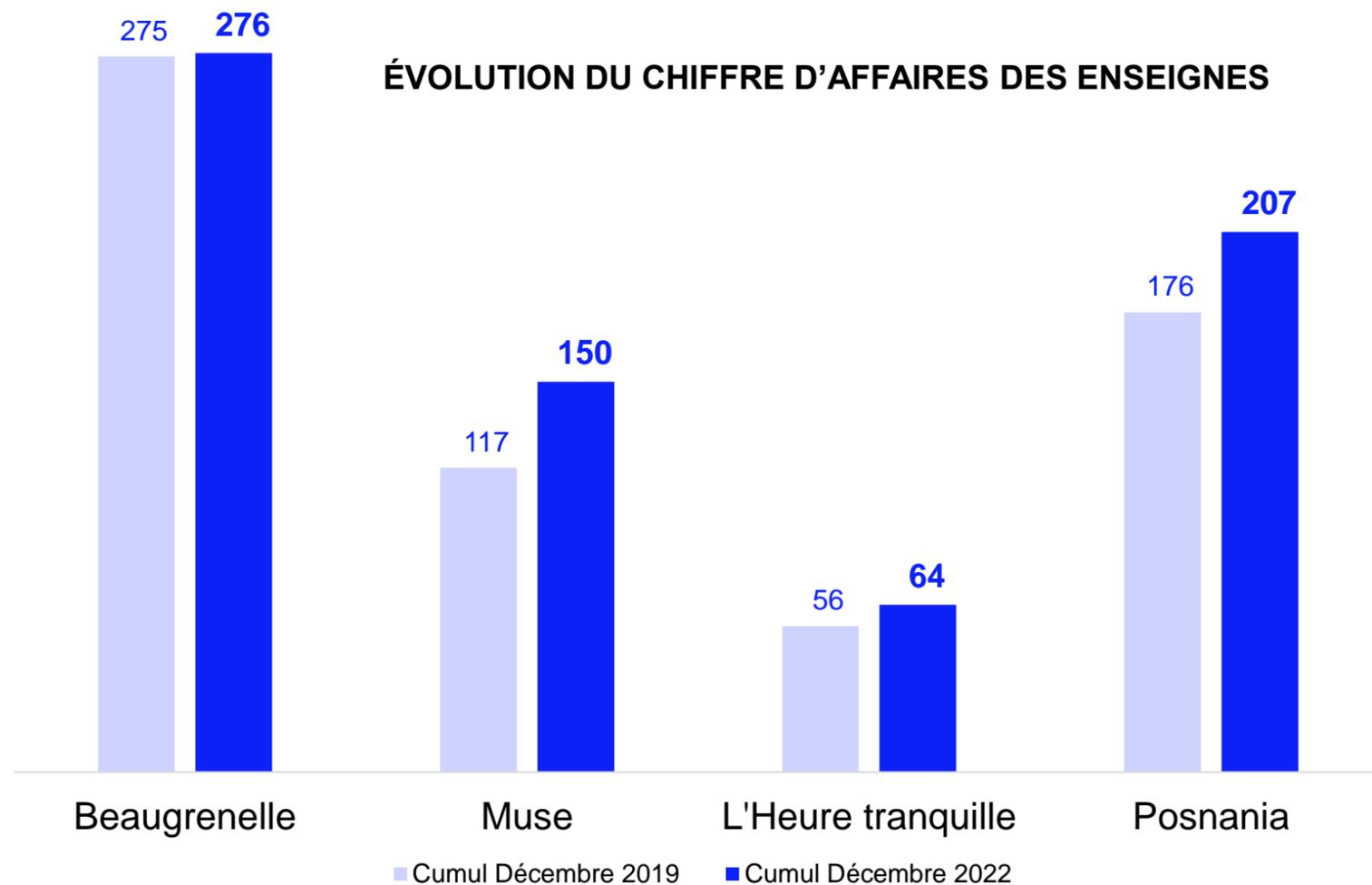
POLOGNE

Fréquentation à **+2,5%** vs 2019

Supérieure à celle des centres commerciaux polonais de +25%**

Une surperformance 2022 du portefeuille en exploitation

DES ACTIFS VALORISÉS PAR UNE GESTION SUR-MESURE



Chiffre d'affaires des enseignes



France : **+10%** vs 2019, vs -2% pour le marché*

Pologne : **+17%** vs 2019, vs +6% pour le marché*

Taux d'effort



15%



13%

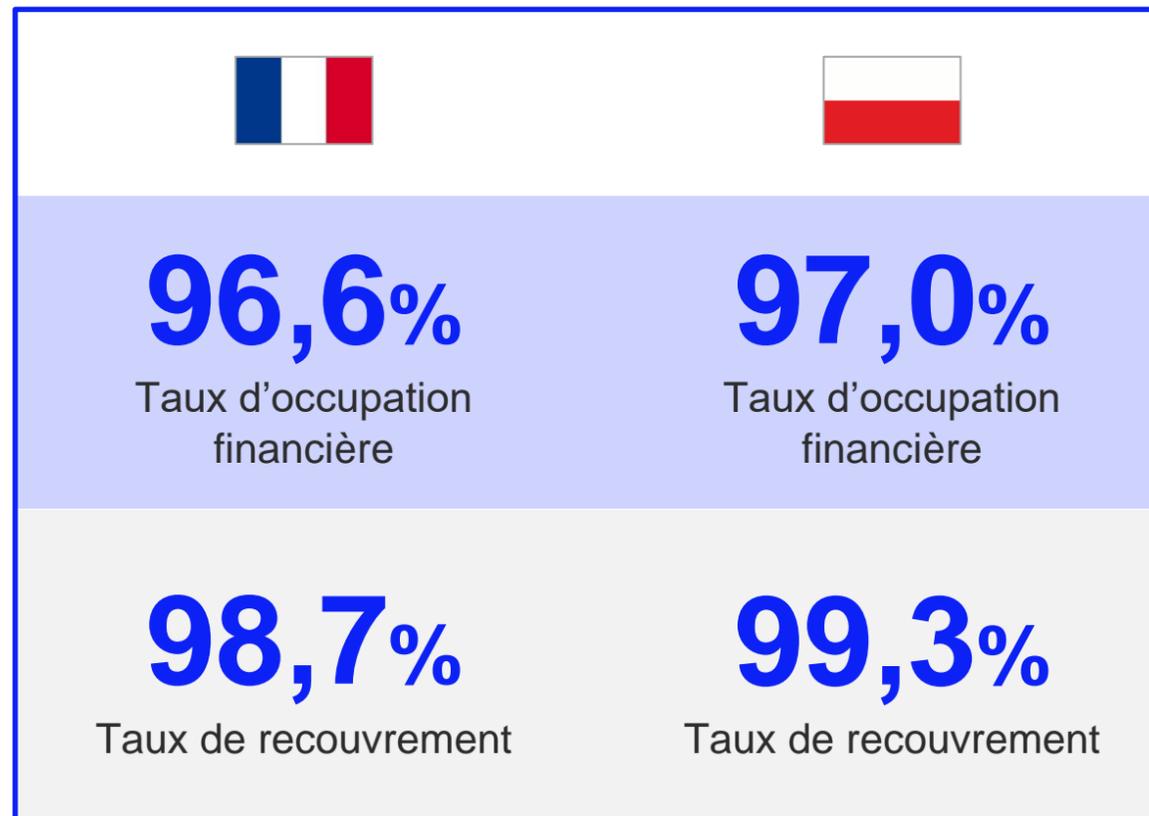


69 baux signés, dont **23 renouvellements**

46 recommercialisations

Excellence de la gestion locative

TAUX D'OCCUPATION & DE RECOUVREMENT TRÈS ÉLEVÉS



Forte capacité à maintenir un **taux d'occupation** financière très élevé notamment grâce à :

Un **mix retail** particulièrement **pertinent** (F&B, Entertainment) par rapport au contexte de consommation

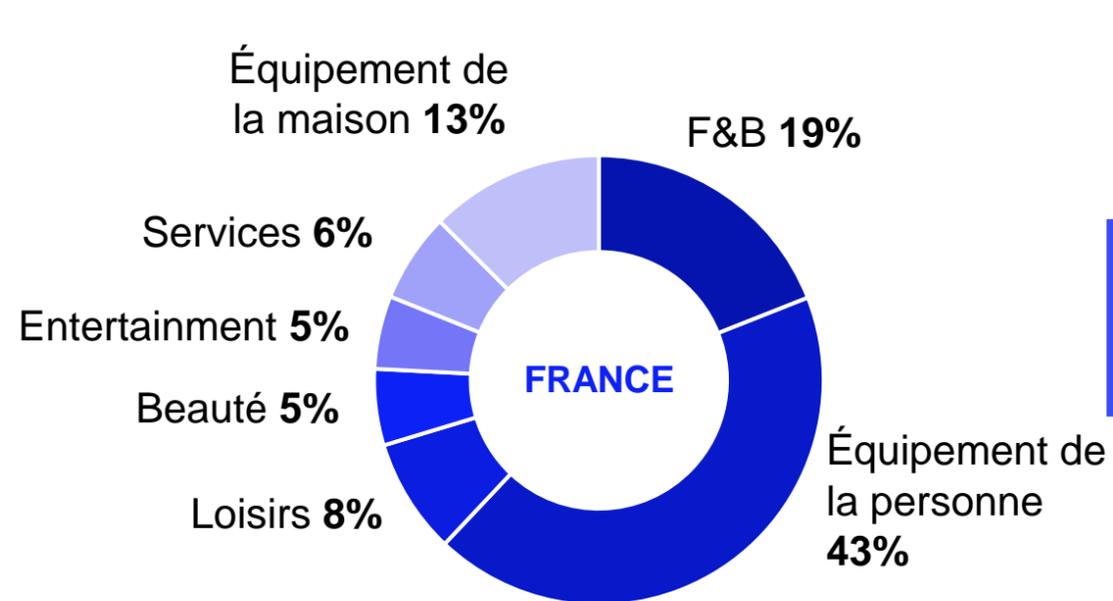
Une capacité à **événementialiser** les **espaces vacants** grâce à l'ouverture de pop-up stores

Une **approche agile** dans la gestion de la vacance stratégique pour **optimiser la rentabilité** dans le temps de chaque emplacement

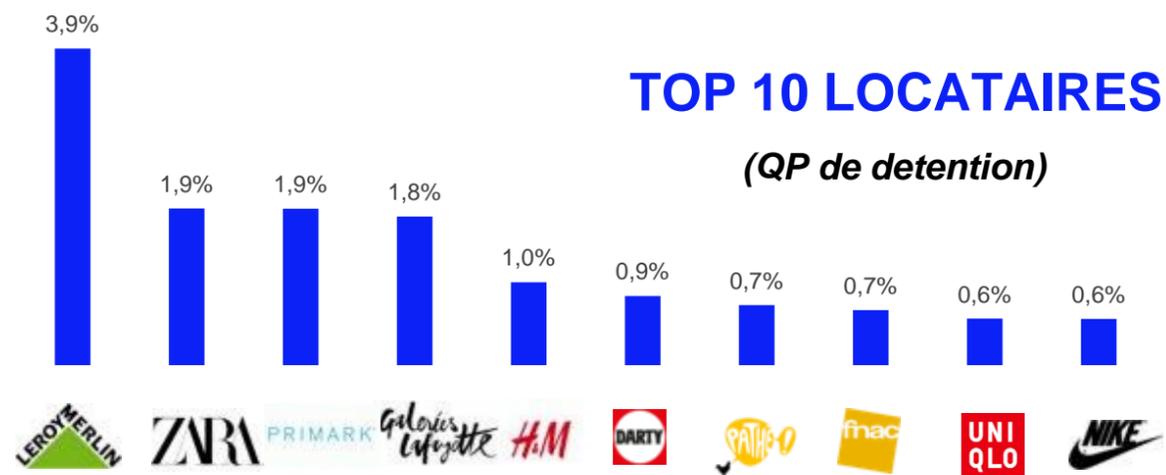
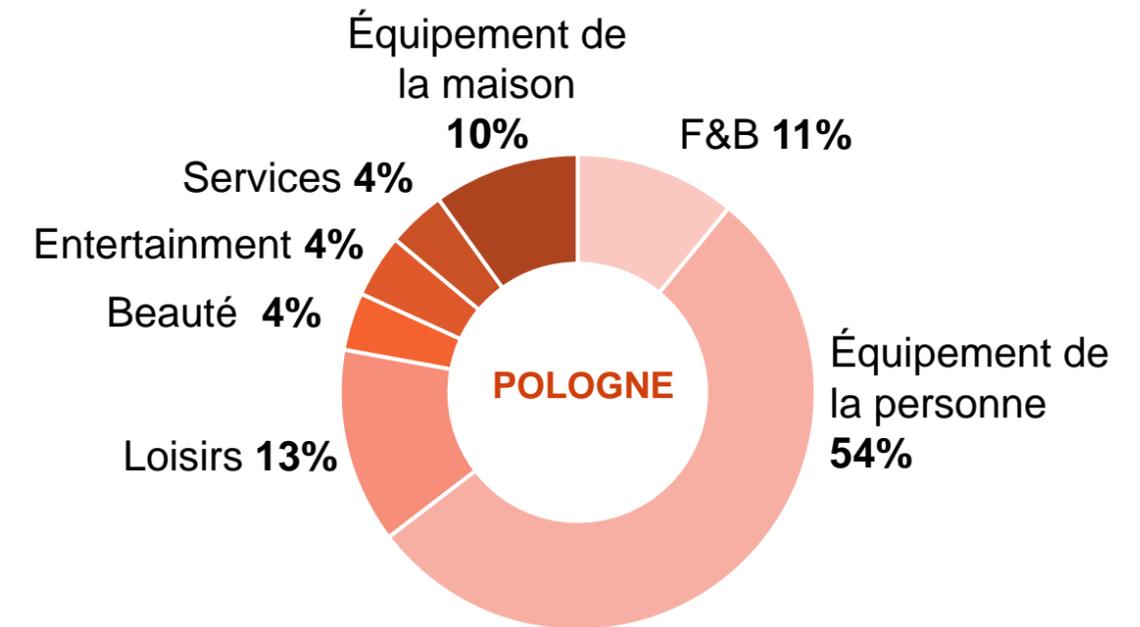
Une stratégie de réversion fine pour **optimiser la recommercialisation** de chaque emplacement grâce à une **amélioration des prestations offertes**

Une base locative diversifiée et de qualité

UNE STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION ACTIVE, CIBLÉE ET PERTINENTE



RÉPARTITION DES LOCATAIRES PAR SECTEUR



Un modèle **différenciant**, avec des centres commerciaux qui ne sont pas organisés autour de grandes surfaces alimentaires

Des **enseignes** performantes, attractives et qui continuent de s'adapter aux contextes

Des projets emblématiques

PLAN DE DÉVELOPPEMENT AXÉ SUR LES PROJETS À FORTE VALEUR AJOUTÉE URBAINE & EXPÉRIENTIELLE



70% commercialisation au 31/12/22

NEYRPIC - Saint-Martin-D'Hères - Grenoble
Loisirs, commerces, restaurants, espaces publics
50 000 m² | Certification visée BREEAM Excellent |
Ouverture prévisionnelle : S1 2024



CANOPIA - Bordeaux
Logements, bureaux, hôtels, commerces, restaurants,
espaces publics | 67 000 m² | Certification visée BREEAM
Excellent | Ouverture prévisionnelle : 2026

Certifications
visées



100% commercialisation

MAISON DU PEUPLE - Clichy Hauts-de-Seine
Bureaux, commerces, restaurants
4 000 m² | Ouverture prévisionnelle : 2025

Certifications
visées



87% commercialisation au 31/12/22

BOOM BOOM VILLETTE - Paris
Loisirs, Foodhall, Restaurants, Événements
30 000 m² | Ouverture prévisionnelle : automne 2023



Des projets de promotion uniques

UN PIPELINE SÉLECTIF, EN LIGNE AVEC NOTRE ADN ET NOTRE VISION

Des projets à **forte valeur ajoutée** qui répondent aux enjeux de transitions des villes

- **Restructuration** des villes à partir du patrimoine existant
- Contribution à la dynamique des villes via la création d'une **offre mixte**



Remporté en 2022

NICE GRAND ARENAS – Nice
Logements, bureaux, commerces, restaurants
18 500 m² | Certification visée BREEAM Excellent |
Livraison prévisionnelle : 2026



Remporté en 2022

CELP 360 – Lyon Perrache
Bureaux, commerces, restaurants, logistique, espaces publics | 25 750 m² | Certification visée BREEAM Excellent | Livraison prévisionnelle : 2028



HALA TARGOWA - Gdansk
Foodhall, Restauration | 4 400m² | Ouverture prévisionnelle fin 2024



Remporté en 2022

AP-HP – Paris
Bureaux, Logements sociaux, commerces | 26 500 m² |
Certification visée BREEAM Excellent | Livraison prévisionnelle : 2027



SOLEA – Varsovie
Logements | 6 200 m² | Livraison prévisionnelle : 2023



La prestation de services

35 actifs sous gestion

8 en France dont 1 externe
27 en Pologne dont 1 interne

Honoraires 2022

20 M€ en France
12 M€ en Pologne

Typologie de mandats

Gestion locative
Gestion immobilière
Maitrise d'ouvrage déléguée
Asset Management



Les Rives de l'Orne - Caen

Commerces, bureaux, logements, hôtel et espaces publics
| 76 000 m²



Galeria Katowicka – Katowice / Pologne

Commerces, restaurants | 150 000 m²



Manufaktura – Lodz / Pologne

Commerces, loisirs et restaurant, bureaux, hôtel
| 125 700m²

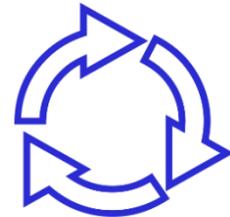
Valorisation d'opérations emblématiques

APSYS RETAIL STREET (ARS)

S'appuyer sur les **expertises** et le **réseau** du Groupe

Business model

Identifier / Sourcer



Gestion de l'actif
(travaux, commercialisation, repositionnement...)

Création de valeur et revente

Types d'actifs ciblés



Hébergement hôtelier haut de gamme



Commerces



Hôtels

Cessions

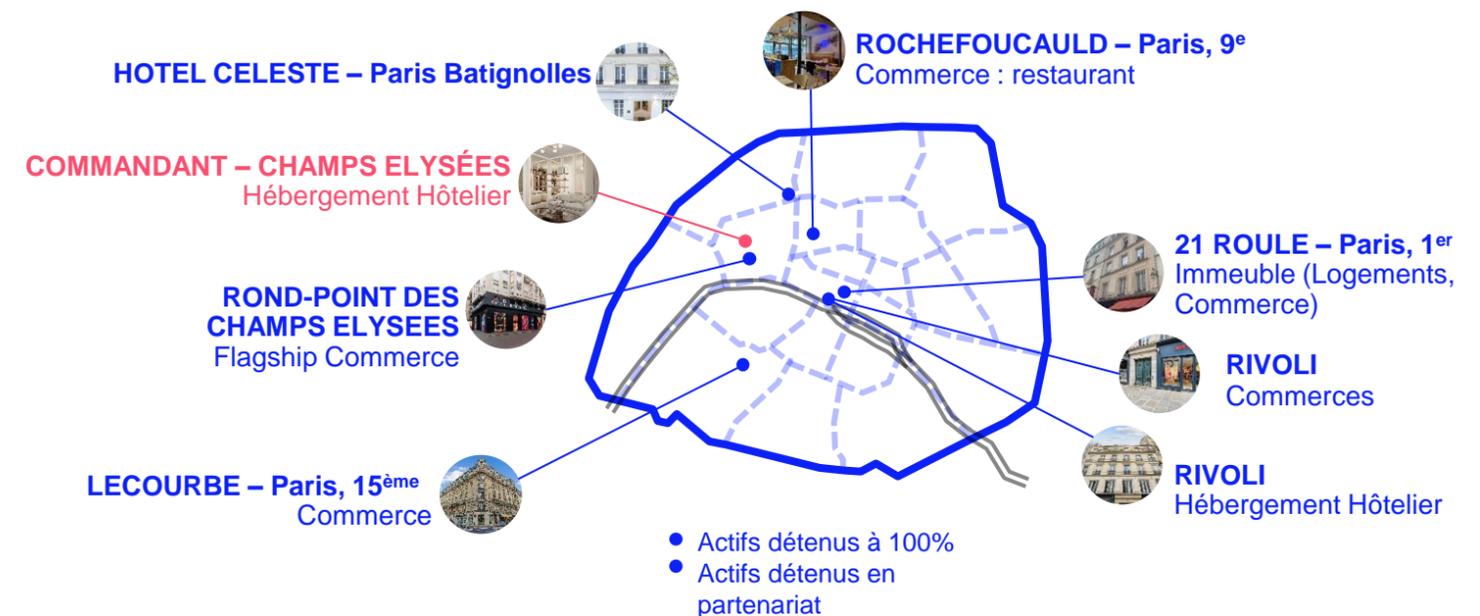
- Portefeuille de 6 actifs (commerces & pieds d'immeubles)
- 10 Solférino, après une opération de rénovation emblématique



10 SOLFERINO – Paris
Bureaux | 1 768 m²



Actifs en portefeuille



L'innovation au cœur de la stratégie

DEVANCER LES TENDANCES, DÉCRYPTER LES USAGES ET IMPULSER DE NOUVELLES PRATIQUES POUR FAIRE DE NOS ACTIFS DES « HUBS D'INNOVATION LOCALE »

- **Apsys Brand Booster**, agence de conseil intégrée au service de la visibilité des marques

- Pionnier dans l'accueil du web 3.0 et la nouvelle économie : démocratiser l'usage des **crypto-monnaies**



Des solutions sur-mesure pour les atteindre



Usage étendu à la quasi-totalité de nos centres en 2023

Accélération de la démarche RSE

AU CŒUR DE L'ADN ET DES PARTIS-PRIS FONDATEURS DU GROUPE DEPUIS SA CRÉATION

**AGIR
DANS
LE RESPECT
DE LA
PLANÈTE**

- 1 RÉDUIRE NOTRE EMPREINTE CARBONE**
- 2 MAÎTRISER NOS IMPACTS SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LA BIODIVERSITÉ**
- 3 VISER LES CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES ET LABELS LES PLUS PERFORMANTS**

Contribution aux ODD



**IMAGINER
DES LIEUX
SUR-MESURE
POUR
CHAQUE
TERRITOIRE**

- 1 PROPOSER UNE EXPÉRIENCE RICHE ET UTILE**
- 2 FAVORISER LA MIXITÉ DES USAGES**
- 3 AGIR POUR L'EMPLOI ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL**

Contribution aux ODD



**ENGAGER
NOS
PARTENAIRES
AUTOUR DE
DÉMARCHES
VERTUEUSES**

- 1 IMPLIQUER NOS ENSEIGNES ET OPÉRATEURS VERS PLUS DE DURABILITÉ**
- 2 PRIVILÉGIER LES FINANCEMENTS DURABLES**
- 3 ACCOMPAGNER NOS FOURNISSEURS ET PRESTATAIRES**

Contribution aux ODD



**CULTIVER
NOS
TALENTS**

- 1 VALORISER TOUTES LES SINGULARITÉS**
- 2 ENCOURAGER ET STIMULER LES SAVOIR-FAIRE**
- 3 VEILLER AU BIEN-ÊTRE ET À L'ÉPANOUISSEMENT DE CHACUN**

Contribution aux ODD



Accélération de la démarche RSE

AU CŒUR DE L'ADN ET DES PARTIS-PRIS FONDATEURS DU GROUPE DEPUIS SA CRÉATION



AGIR
DANS
LE RESPECT
DE LA
PLANÈTE

79% des déchets valorisés dans nos centres français

83% des actifs en exploitation certifiés

100% des projets & actifs intègrent des initiatives en faveur de la biodiversité

100% des projets engagés dans une démarche de certification environnementale

OBJECTIF 2030

-40% de consommation d'énergie finale (sur 10 ans)



IMAGINER
DES LIEUX
SUR-MESURE
POUR
CHAQUE
TERRITOIRE

100% des centres ont réalisé un évènement sociétal

100% des projets multi-programmatiques

75% des projets en France ont un espace dédié à l'ESS

100% des actifs connectés aux transports en commun

OBJECTIF 2030

100% des actifs avec un espace dédié à l'ESS



ENGAGER
NOS
PARTENAIRES
AUTOUR DE
DÉMARCHES
VERTUEUSES

Près de **93%** d'entreprises locales pour les prestations opérationnelles

+ de 87% des projets intègrent une toiture active

140 baux verts

100% des projets dans une démarche de co-création avec nos parties prenantes

OBJECTIF 2030

100% de baux dotés d'une annexe environnementale



CULTIVER
NOS
TALENTS

50% de femmes dans le comité de Direction en France

46 promotions internes

Index Égalité professionnelle (France) **93/100**

OBJECTIF 2023

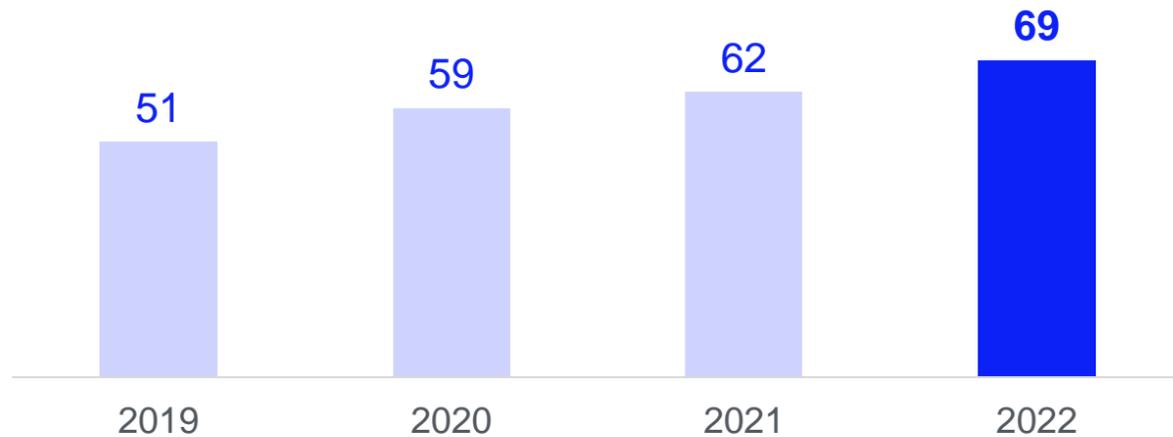
+25% de budget de formation vs 2022

Des loyers en forte hausse

TRÈS BONNE PERFORMANCE DES CENTRES ET IMPACT DE L'INDEXATION

LOYERS BRUTS

(en quote-part de détention économique)



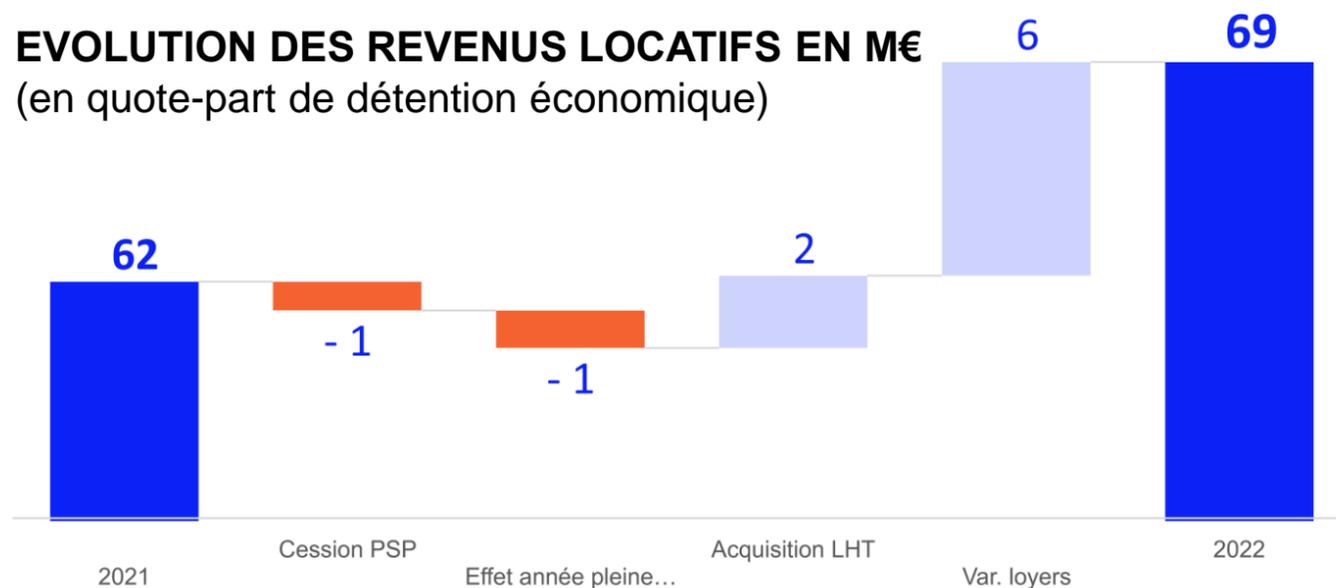
Augmentation de **+11%** des revenus locatifs à **69 M€**

Evolution du périmètre :

- Cession du retail park de Parc Saint-Paul en 2021 : **-1 M€**
- Acquisition de 50% de L'Heure Tranquille : **+2 M€**

EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS EN M€

(en quote-part de détention économique)



Surperformance des centres :

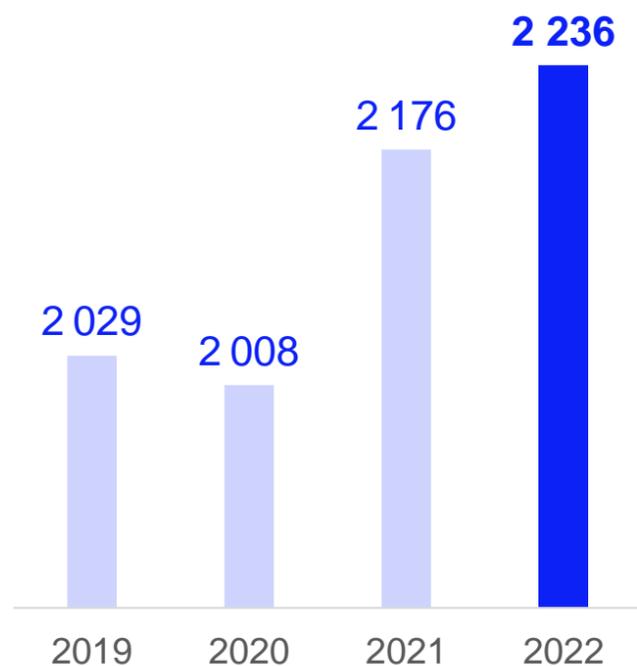
- Notamment de Centrum Posnania : **+2 M€** et Muse : **+1,7 M€**

Indexation des loyers : **2,2 M€ (+2,7% des loyers bruts)**

Une solide valorisation des actifs

UNE POURSUITE DU REPROFILAGE DU PORTEFEUILLE

> VALEUR DU PATRIMOINE : 2 236 M€



Hausse de la valorisation à périmètre courant et constant

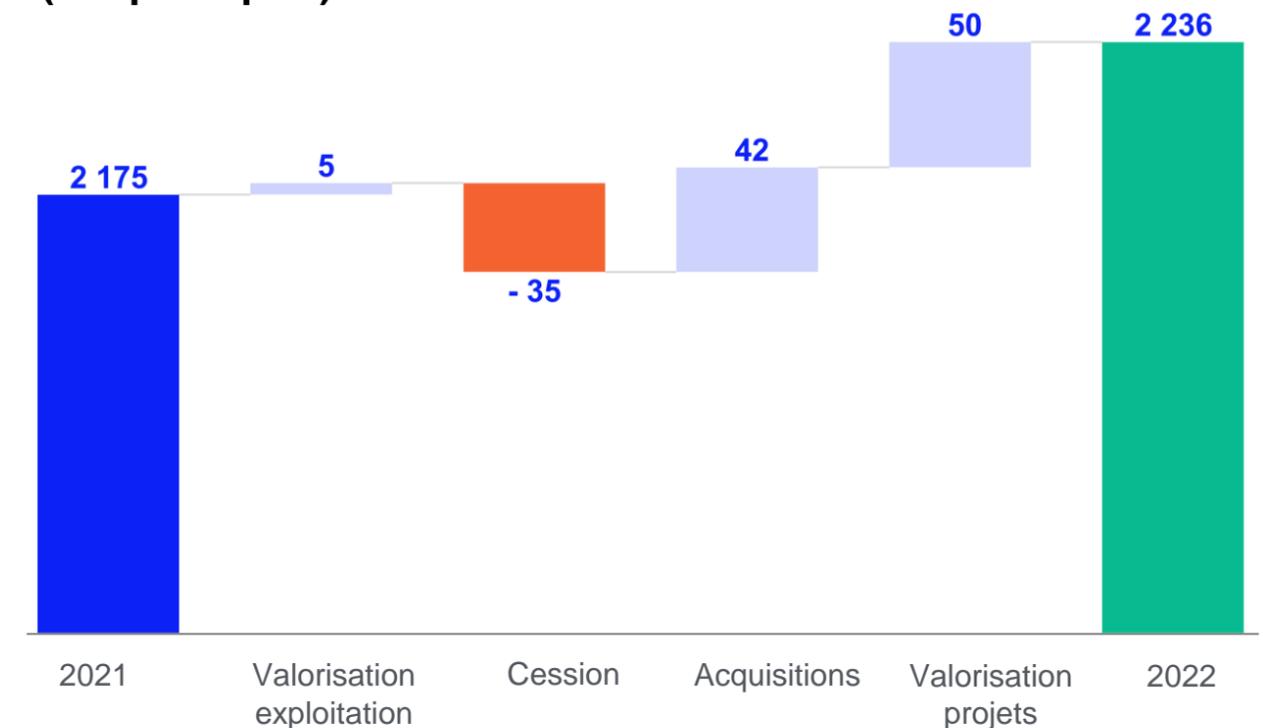
Arbitrages : Parc Saint Paul et portefeuille de commerces pied d'immeubles (ARS)

Acquisitions : 50% Heure Tranquille & Actifs Pôle Valorisation

Avancement des **projets** Neyrpic et Boom Boom Vilette

Remontée des taux qui se traduit dans les valorisations par une dégradation des taux de rendement d'environ 40bps en moyenne, en partie compensée par les prévisions d'indexation

EVOLUTION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE (en quote-part)



La résilience prouvée de la classe d'actif Retail

La qualité et le caractère iconique des projets

Les performances exceptionnelles du portefeuille en 2022, au-dessus du marché confirment leur statut *Best in class*

Une commercialisation effective des actifs et des projets, en ligne avec les prévisions

Une vacance faible des actifs en exploitation

3.

RÉSULTATS 2022

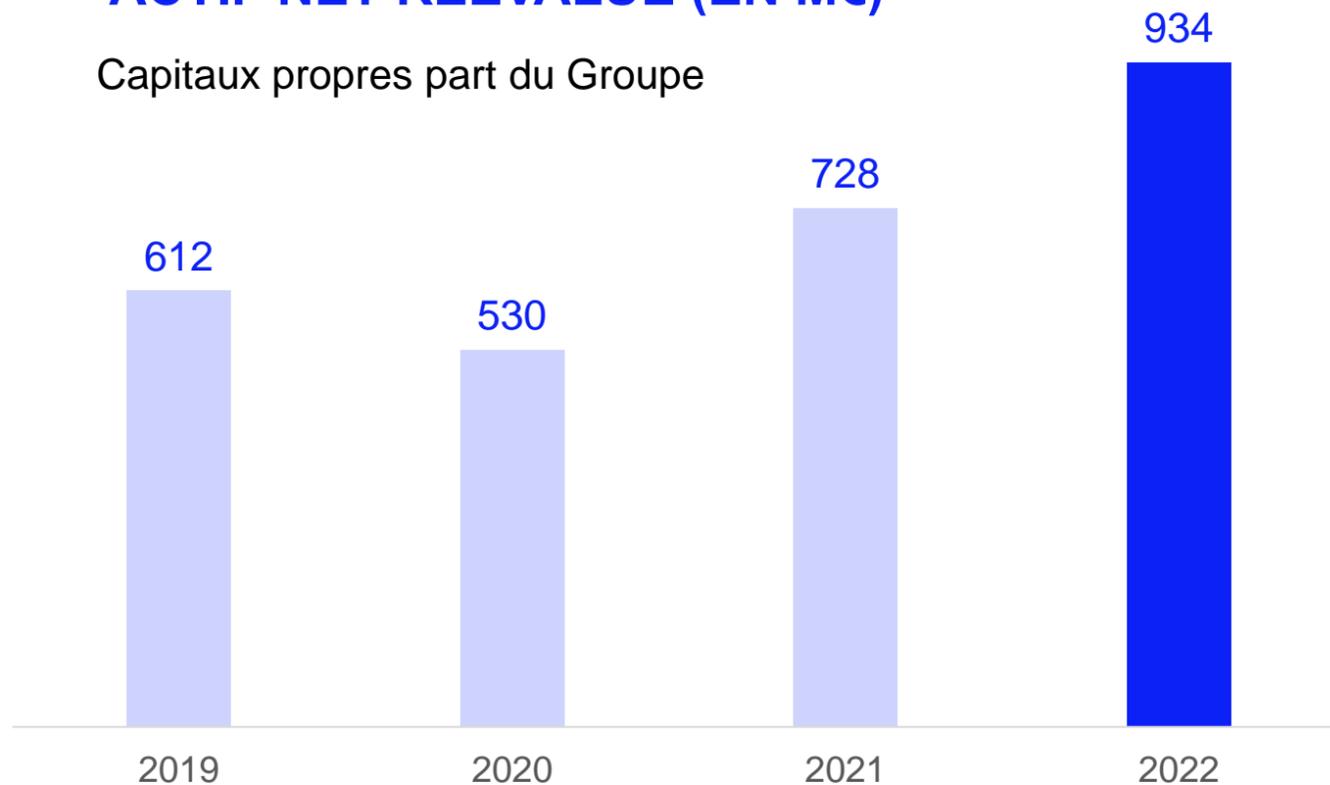
APSYS



Une valeur d'entreprise en progression

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EN M€)

Capitaux propres part du Groupe



> ANR NDV : 934 M€

En hausse de **+206 M€**, principalement porté par:

- Résultat de la période : **16M€**
- Augmentation de la **valorisation des actifs** en portefeuille et en projet
- Emission d'un TSDI de **150M€**
- **Valorisation positive** des instruments dérivés : 50M€ net d'impôt

ANR NDV (Net Disposal Value), ou ANR de cession, a pour objectif de représenter la valeur pour les actionnaires dans le cadre d'une vente d'entreprise ordonnée, où l'intégralité des passifs afférents aux droits de mutation, aux impôts différés, aux instruments financiers et à certains autres ajustements sont calculés en écartant toute optimisation fiscale.

Résultats 2022

en M€	Données consolidées aux normes IFRS		Données en quote-part de détention économique	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Loyers nets	50	43	65	59
Prestations de services nettes	3	2	3	1
Marge des activités	53	45	68	60
Frais de structure récurrents	-10	-11	-14	-12
EBITDA	43	34	54	48
Dotations aux amortissements	-2	-2	-2	-3
Résultat financier récurrent	-30	-28	-38	-36
Résultat net récurrent - EPRA	11	4	15	9
Frais de structure non récurrents	5	-4	5	-4
Résultat financier non récurrent	0	-4	0	-4
Variation de juste valeur	-16	234	0	268
Impôts sur les sociétés	-4	-77	-4	-77
Résultat des sociétés mises en équivalence	20	39	0	0
Résultat net - Part du Groupe	16	192	16	192

Les données présentées sont pour la plupart en quote-part de détention économique. Elles correspondent au pourcentage de détention du Groupe appliqué à l'agrégat concerné quel que soit la qualification du contrôle dans les états financiers IFRS (influence notable, contrôle conjoint, contrôle exclusif).

> RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA : 15 M€

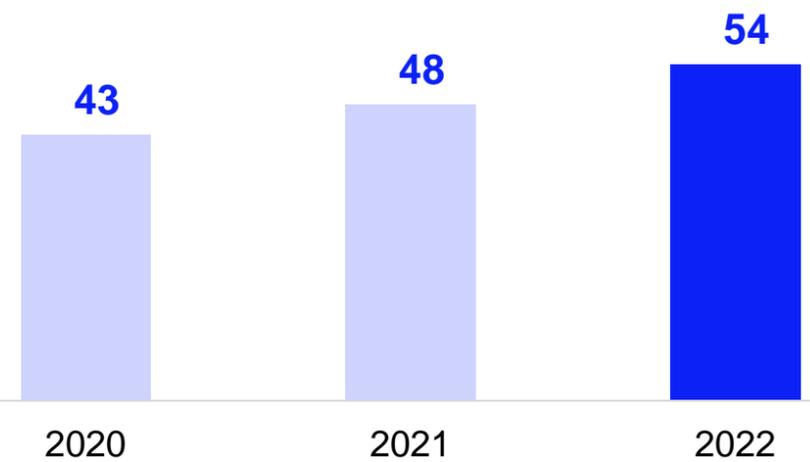
Amélioration du résultat net démontrant la capacité à générer du **cashflow** permise par :

- **Revalorisation** significative des loyers : très bonne performance des actifs sur 2022
 - ouverture du foodhall sur Posnania
 - surperformance de Muse

Maîtrise des frais de structure récurrents

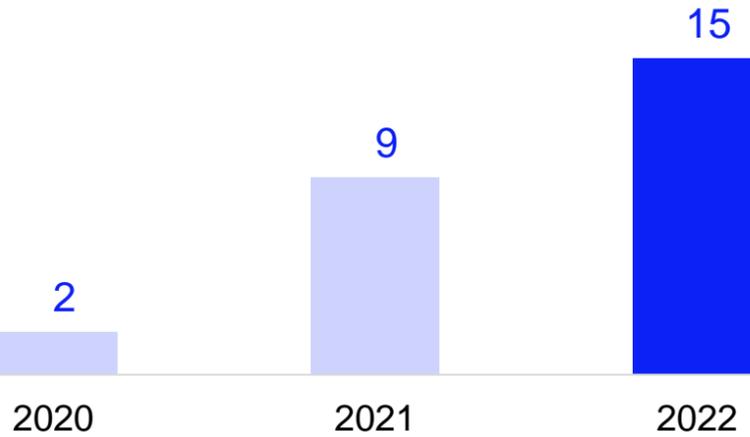
Résultat récurrent en progression

EBITDA en Quote-part de détention économique



Hausse des loyers atténuée en partie par une hausse des frais de structure

Résultat Net Récurrent EPRA - en quote part économique



RNR EPRA en hausse progressive et continue depuis 2020

Résultat Net Part du Groupe (en M€)



Résultat net proche du RNR

Sans l'effet du passage en Juste Valeur de Canopia et Neyrpic de l'exercice 2021

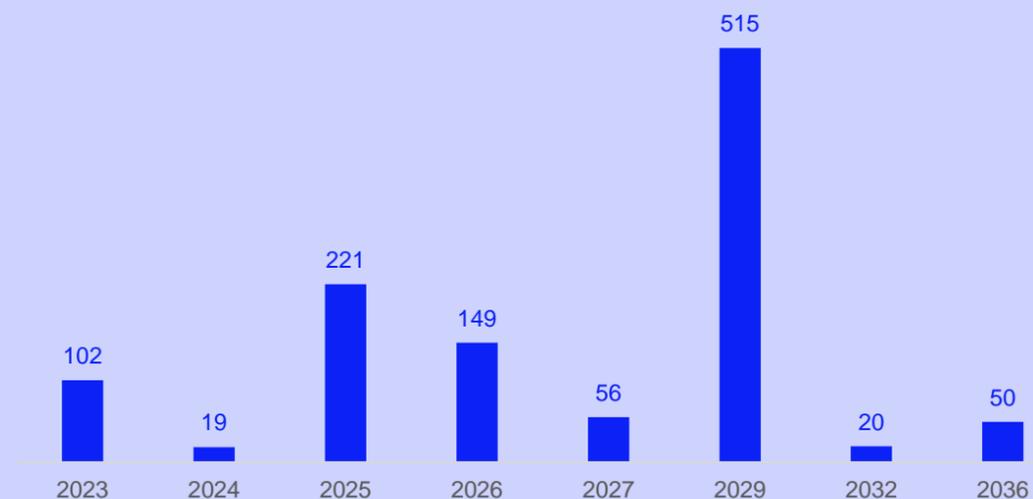
Une gestion rigoureuse de la dette

Maturité moyenne : 6 ans

parmi les plus élevées du marché

ECHÉANCIER DES DETTES

EN M€ (QP APSYS)



Échéances et amortissements 2023

65 M€ dettes obligataires

30 M€ emprunts corporate mezzanine

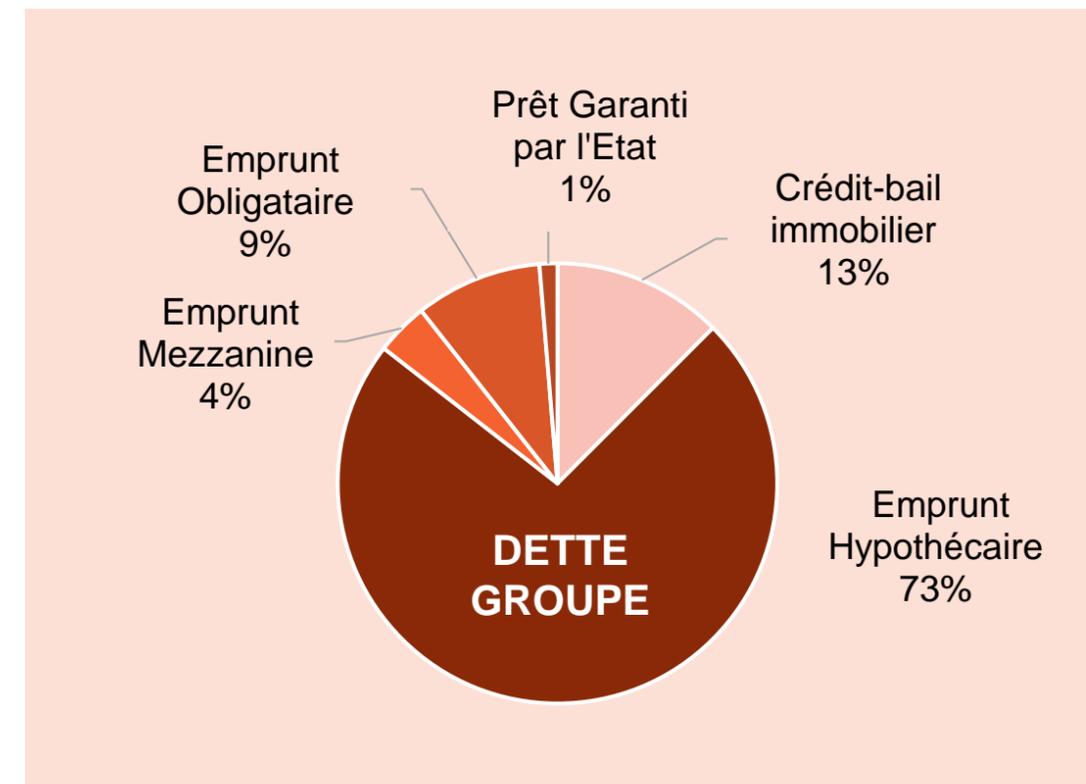
7 M€ emprunts bancaires adossés à des centres commerciaux

Coût moyen : **3,1%**, maîtrisé malgré la hausse des taux d'intérêt

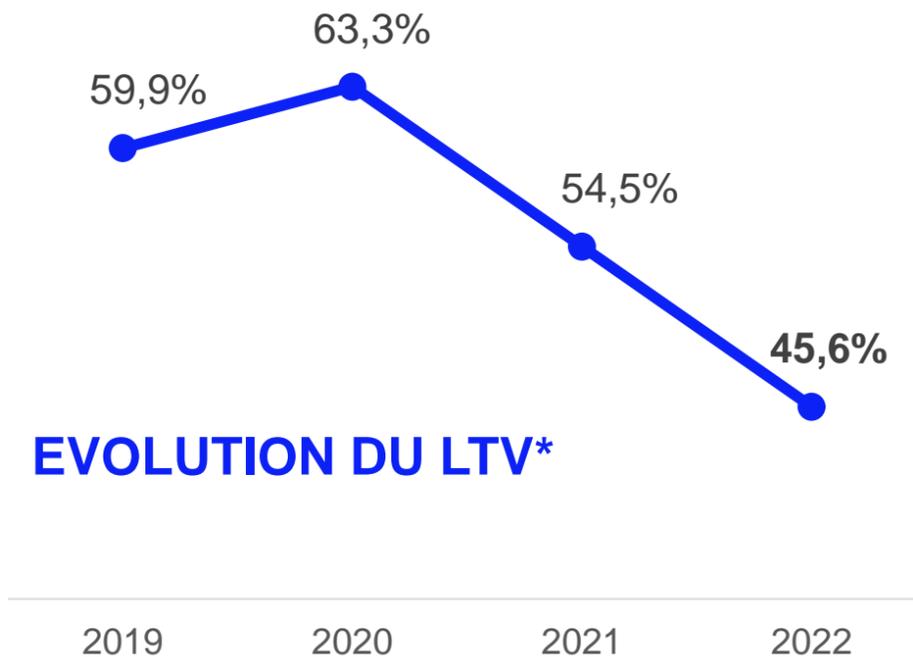
94% de la dette couverte, politique toujours prudente de couverture des taux

Un portefeuille de produits de couverture composé de Swap (46%) et Cap (54%)

Une dette très majoritairement affectée à la Foncière



Une amélioration du LTV pour un leverage optimal



> **RATIO LTV : 45,6%**

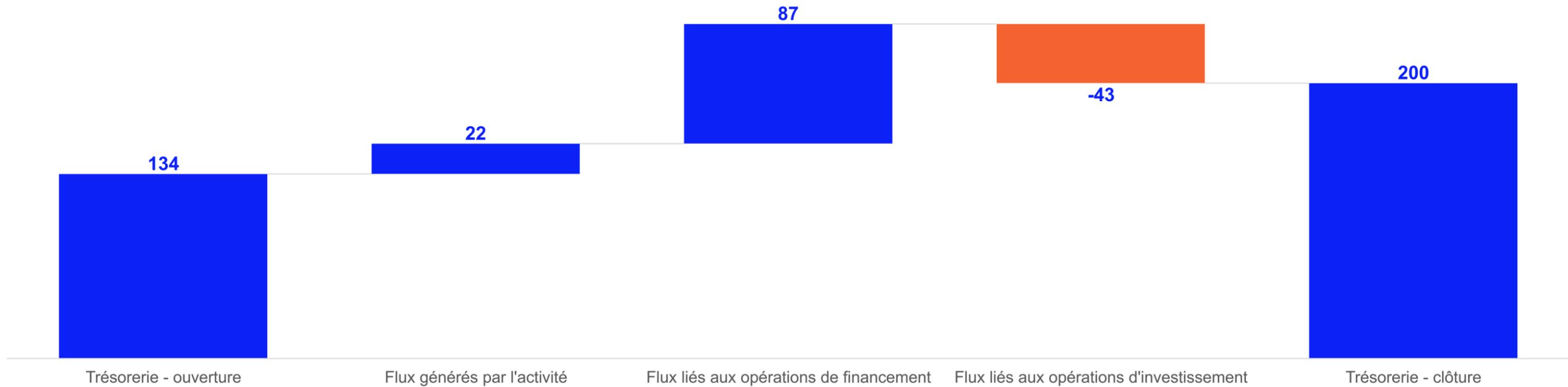
- en **baisse de 17 points** depuis 2020 notamment grâce
 - à la création de valeur des projets
 - à la maîtrise du cash flow
 - aux cessions réalisées
 - à l'apport de fonds propres du TSDI
 - à l'évolution de la MtM des instruments de couverture
- permettant d'envisager sereinement le **développement de nouveaux projets**

Poursuite de l'objectif de **maîtrise de l'endettement**, notamment par :

- Un plan d'arbitrages
- Un apport de quasi fonds propres
- Une exécution en avance sur les engagements

➔ Politique financière d'un **maintien du LTV autour de 50%** sur l'horizon du plan stratégique

Une trésorerie solide



TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	31/12/2022	31/12/2021
Placement de trésorerie*	123 184	15 273
Banque	82 059	127 867
TOTAL	205 243	143 140

* Les placement sont garantis en capital et disponibles immédiatement
200M€ en IFRS, 205M€ en QP de détention

> **205 M€ de trésorerie**

- Lignes de crédits non tirées : 111 M€
[dédiées à nos projets de développement et travaux]
- Des rémunérations de trésoreries redevenues positives en 2022

4.

PERSPECTIVES

APSYS



PERSPECTIVES

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

Croissance via son savoir faire & ses projets déjà identifiés

Pipeline rempli :



Automne 2023
Boom Boom Villette



Printemps 2024
Neyrpcic



Printemps 2025
Maison du Peuple



Printemps 2026
Canopia

Fin 2023
Solea



Fin 2024
Hala Targowa



2026
Nice



2027
AP-HP



2028
CELP



Des actifs en développement & conservés en portefeuille et des **projets sécurisés** : Biosfera, Keller

Des **projets de promotion** : Nice, APHP, Celp, Solea, Hala Targova, Wroclaw

PERSPECTIVES

OBJECTIFS FINANCIERS

Au travers de son pipeline identifié et prime, et au regard des perspectives, Apsys confirme son objectif d'un **doublé de taille** sur la période 2021-2027.

Cette croissance se reflètera sur les loyers, la valeur du portefeuille et la valorisation de l'entreprise

Sur le plan de la **stratégie financière**, le groupe entend :

- Maintenir son LTV autour de 50% sur toute la durée de son plan stratégique,
- Poursuivre la diversification de ses financements, et une politique de gestion des taux prudente,
- Maintenir une politique de dividende raisonnable

PERSPECTIVES

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

Des **objectifs ambitieux** à **horizon 2030**

- Être parmi les **acteurs pionniers** du marché
- Continuer à capitaliser sur notre **savoir-faire**
- Accompagner les évolutions de la société et les attentes des consommateurs grâce à un **merchandising mix innovant**

→ Créer des **espaces de vie durables**, en harmonie avec leur **environnement** et en adéquation avec les **besoins des habitants**.

Réalisation d'un **bilan carbone** sur les **scopes 1, 2 et 3** et annonce prévue d'une **trajectoire de réduction** des **émissions carbone au 3^{ème} T 2023**

Signature d'un **partenariat cadre avec Cycle Up** sur l'ensemble de nos actifs et projets

S'inscrire dans la préparation de la **Taxonomie** et d'un **reporting de durabilité** (CSRD)

Viser l'obtention de labels **Biodiversity** sur nos actifs urbains

Poursuivre l'illustration de son ambition RSE au travers de la **finance durable**

ANNEXES

APSYS

États financiers consolidés simplifiés

en M€	Données consolidées aux normes IFRS		Données en quote-part de détention économique	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Immeubles de placement	1 700	1 598	2 235	2 140
Titres de sociétés mises en équivalence	271	233	0	2
Autres actifs non courants	22	25	23	23
Actifs non courants	1 993	1 856	2 258	2 165
Immeubles de placement destinés à la vente	1	35	1	35
Stocks et en cours	8	5	8	5
Trésorerie et équivalents	200	134	205	143
Autres actifs courants	47	35	50	39
Actifs courants	256	210	264	223
TOTAL ACTIF	2 249	2 065	2 523	2 388
Capitaux propres groupe y compris quasi fonds propres	934	729	934	729
Passifs financiers long terme	857	959	1 095	1 256
Autres passifs non courants	249	235	251	239
Passifs non courants	1 105	1 194	1 346	1 496
Passifs financiers court terme	141	91	168	106
Autres passifs courants	69	51	75	58
Passifs courants	210	143	242	164
TOTAL PASSIF	2 249	2 065	2 523	2 388

en M€	Données consolidées aux normes IFRS		Données en quote-part de détention économique	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Loyers nets	50	43	65	59
Prestations de services nettes	3	2	3	1
Marge des activités	53	45	68	60
Frais de structure récurrents	-10	-11	-14	-12
EBITDA	43	34	54	48
Dotations aux amortissements	-2	-2	-2	-3
Résultat financier récurrent	-30	-28	-38	-36
Résultat net récurrent - EPRA	11	4	15	9
Frais de structure non récurrents	5	-4	5	-4
Résultat financier non récurrent	0	-4	0	-4
Variation de juste valeur	-16	234	0	268
Impôts sur les sociétés	-4	-77	-4	-77
Résultat des sociétés mises en équivalence	20	39	0	0
Résultat net - Part du Groupe	16	192	16	192