

RÉSULTATS ANNUELS 2023 D'APSYS : DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SOLIDES

Apsys présente des résultats annuels 2023 solides et poursuit son développement avec la livraison de deux projets majeurs en 2024 : Boom Boom Vilette à Paris et Neyrpic à Saint Martin d'Hères près de Grenoble. Le groupe annonce concentrer ses investissements et ses moyens sur son projet emblématique Canopia à Bordeaux.

- Surperformance opérationnelle du portefeuille :
 - Fréquentations des sites français et polonais en hausse de **5,9%** vs 2022
 - Chiffres d'affaires des sites français et polonais en hausse de **7,8%** vs 2022
- Un résultat net EPRA en hausse de **57%** par rapport à 2022
- Des loyers bruts en progression de **12%** à **77 M€**
- Une baisse de l'ANR (actif net réévalué) à **852 M€**, soit **-8.8%** vs 2022, liée aux conditions de marché qui impactent le secteur dans son ensemble
- Un ratio Loan to value (LTV) en hausse à **51,7%**, contre **45,6%** en 2022, en ligne avec le business plan, mais impacté par la correction des valeurs du patrimoine
- Un taux d'occupation financier global de **96,1 %**, qui reste parmi les plus élevés du marché
- Remboursement à l'échéance de son émission Euro PP d'un encours de **64,7M€** en novembre 2023

L'entreprise a enregistré des performances opérationnelles et financières robustes, démontrant ainsi sa résilience et son agilité dans un environnement économique complexe et incertain.

Le portefeuille d'actifs gérés et détenus par le Groupe enregistre des performances en progression sur 2023 par rapport à 2022. Ces résultats témoignent de la compétence et l'expertise opérationnelle du Groupe, ainsi que de la qualité des actifs en portefeuille et des projets emblématiques en développement.

La valeur du patrimoine en quote-part s'établit quant à elle à **2,3 Mds€**, en hausse de **1,45%** par rapport à 2022. Sur le patrimoine en exploitation, les valeurs affichent un recul de 2,3% à périmètre constant, dans un contexte de marché impactant les justes valeurs des actifs.

Fin 2023, Apsys a confirmé sa capacité à tenir ses engagements financiers en remboursant à l'échéance son émission Euro PP¹ d'un montant de **64,7M€**. Un signal fort quant à la qualité de crédit du groupe, dans un marché fébrile.

« Au cours de cette année difficile pour le secteur, Apsys s'est démarquée positivement en s'appuyant sur son modèle d'entreprise unique, sa gestion financière rigoureuse et l'engagement sans faille de ses équipes. Dans un environnement marqué par des taux plus élevés et une inflation notable, nos actifs ont affiché des performances remarquables, surpassant largement les tendances du marché, tant en France qu'en Pologne. Ces résultats viennent récompenser le travail exceptionnel de nos équipes en matière de gestion opérationnelle et témoignent de la qualité des actifs d'Apsys. » **déclare Jean-Philippe Carrascosa, Directeur Financier Groupe d'Apsys.**

¹ Apsys reste présent sur l'Euro PP avec la souche FR001400D4D6

DES PERFORMANCES OPERATIONNELLES ROBUSTES DANS UN CONTEXTE INFLATIONNISTE

En 2023, les actifs commerciaux d'Apsys se distinguent par une excellente dynamique d'activité et surperforment largement les indices nationaux sur leurs marchés respectifs (France et Pologne) et ce malgré un 4^{ème} trimestre plus difficile, l'inflation ayant pesé en fin d'année sur les budgets des ménages.

La fréquentation cumulée sur les deux marchés est ainsi en hausse de **5,9%** par rapport à 2022 et enregistre **+11%** par rapport à 2019. Le chiffre d'affaires en France et en Pologne est également en progression de **7,8%** par rapport à 2022 et de **+22%** par rapport à 2019.

Ces résultats exceptionnels observés sur les deux marchés du Groupe reflètent à la fois l'attractivité des actifs et l'excellence d'une gestion opérationnelle extrêmement rigoureuse.

Le taux d'occupation financier, l'un des meilleurs du marché, au même titre que le niveau de collecte de loyers (98,5%), démontrent l'attractivité des actifs d'Apsys pour ses preneurs, qui bénéficient ainsi d'un cercle vertueux. Portés par ces éléments positifs, les loyers bruts en quote-part du groupe sont en progression de **12%** à **77 M€** au titre de l'exercice 2023.

UN PROFIL FINANCIER MAITRISÉ AVEC UN RATIO LTV EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS

- Le Ratio LTV contenu à **51,7%** vs **45,6%** en 2022, est en ligne avec la politique financière du groupe, qui a vocation à baisser légèrement autour de 50% à horizon 2025 et sera piloté durablement autour de cet objectif.
- Le niveau de trésorerie du Groupe à fin 2023 s'élève à **54 M€** vs **200 M€** en 2022, ce qui s'explique en grande partie par le remboursement à son échéance de son émission Euro PP d'un montant de **64,7 M€** et par les investissements réalisés sur le portefeuille en 2023, notamment pour les projets Neyrpic et Canopia.
- Pour renforcer sa marge de manœuvre financière, le groupe a annoncé en février 2024 la signature de son premier crédit RCF pour un montant de **43 M€**, auprès des prêteurs Société Générale, BNP Paribas, Banque Internationale à Luxembourg (BIL), Arkéa Banque Entreprises & Institutionnels, et Banque Palatine, confirmant ainsi la confiance des partenaires bancaires envers Apsys. Le groupe a pris l'engagement d'intégrer des critères environnementaux, sociaux et sociétaux à cette ligne bancaire au cours de l'année 2024 pour convertir ce financement en SLL (« *Sustainability Linked Loan* »).
- Comme tous les acteurs du secteur, certains actifs ont connu des variations des valeurs mais les actifs « prime » restent extrêmement performants.

Ainsi l'EBITDA quote-part du groupe progresse de **11%**, porté par la croissance des revenus, et le Résultat net récurrent EPRA augmente de **57%**, compte tenu d'un résultat financier groupe maîtrisé.

DES PERSPECTIVES POSITIVES POUR APSYS, AVEC DE NOMBREUX PROJETS EMBLEMATIQUES EN COURS DE DEVELOPPEMENT

En 2023, Apsys a poursuivi le développement de ses projets en portefeuille, parmi lesquels Canopia à Bordeaux, Maison du Peuple à Clichy, Neyrpic à Grenoble. À Bordeaux, une nouvelle étape a été franchie fin 2023 avec le lancement des travaux de démolition de Canopia, projet de requalification urbaine unique en France de 70.000 m², qui va désormais concentrer une grande partie de la mobilisation et des investissements du groupe.

2024 a d'ores et déjà été marquée par l'ouverture prometteuse de Boom Boom Villette (25.000 m² de food et de loisirs à Paris 19^{ème}, modèle inédit en France), démontrant une fois de plus la capacité du Groupe à réaliser des projets mixtes innovants de grande envergure à forte valeur ajoutée, et des lieux de vie offrant des expériences uniques. Au second semestre, le groupe livrera Neyrpic, un ambitieux projet de requalification d'anciennes usines de turbines hydrauliques situées près de Grenoble, et qui proposera une programmation plurielle pensée comme une véritable « Place de Village ». En 2026 ce sera au tour de La Maison du Peuple, qui accueillera les bureaux de Ducasse Paris, d'être inaugurée à Clichy.

Les projets de promotion du groupe comme Keller et l'APHP à Paris, ou encore le CELP à Lyon ont été sécurisés en 2023.

En Pologne plusieurs projets de régénération à taille humaine se poursuivent notamment Hala Targowa, qui vise à transformer une halle bicentenaire, située au cœur de la vieille ville de Gdansk, en destination gastronomique contemporaine, ou encore Nowa Stawowa, programme résidentiel haut-de-gamme situé au cœur de Wrocław.

« 2023 a été marquée par les avancées majeures pour nos projets emblématiques que sont Canopia, Neyrpic et Boom Boom Vilette. Ces projets illustrent notre capacité à créer de la valeur pour les territoires grâce à une approche personnalisée et une vision tournée vers l'avenir, au service des collectivités pour relever les défis de la ville de demain. Nous souhaitons sublimer la ville en développant des lieux uniques qui rendent la vie de tous plus belle et nous présenterons en mai prochain notre troisième rapport RSE, détaillant nos actions pour promouvoir une approche immobilière plus durable. En 2023, Steel et Eden sont d'ailleurs venus compléter la liste de nos actifs certifiés en obtenant une inédite double certification BREEAM niveau « Outstanding » et Beaugrenelle a quant à lui obtenu le label BiodiverCity. » **conclut Maurice Bansay, Président Fondateur d'Apsys.**

A propos d'Apsys :

Acteur passionné du commerce et de la ville, Apsys conçoit, réalise, anime et valorise, depuis 1996, des opérations à forte valeur ajoutée dans toutes les fonctions (pôles urbains mixtes, lieux de shopping, bureaux, logements, hôtels...). Parmi ses réalisations emblématiques figurent Manufaktura à Łódź (Pologne), Beaugrenelle à Paris, Posnania à Poznań (Pologne), Muse à Metz et Steel à Saint-Etienne ou encore Le Dix Solférino à Paris. En cours de développement, Apsys porte les projets Canopia à Bordeaux, Neyrpic dans la métropole grenobloise, La Maison du Peuple à Clichy et désormais la reconversion du Centre d'Echanges Lyon Perrache à Lyon et du siège de l'AP-HP à Paris.

Grâce à des gestes architecturaux à la fois audacieux et respectueux, des espaces de sociabilité généreux, des programmes architecturaux et commerciaux « cousus-main », des engagements environnementaux et sociétaux concrets, les réalisations et les projets d'Apsys portent une vision créative, responsable et généreuse de la ville et des lieux de vie, au profit de tous. Apsys assure la performance et la pérennité de ces projets au travers d'une gestion attentive et d'une animation innovante, qui en font des lieux de vie attractifs et plébiscités.

Apsys gère 35 centres en France et en Pologne et son portefeuille d'actifs détenus est valorisé à 2,24 Mds€.

Ensemble, une autre ville est possible !
En savoir plus : www.apsysgroup.com.

Contact presse – Citigate Dewe Rogerson X Grayling :

Agence : apsys.presse@grayling.fr

Marlène Brisset – marlene.brisset@citigatedewerogerson.com / 06 59 42 29 35