

# RÉSULTATS ANNUELS

SOLIDES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES,  
FINANCIÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Avril 2024

**APSYS** ENSEMBLE,  
UNE AUTRE VILLE  
EST POSSIBLE.

PRÉSENTATION FINANCIÈRE

# Sommaire

1. APSYS EN BREF
2. ACTIVITÉ DU GROUPE
3. RÉSULTATS 2023
4. PERSPECTIVES





# 1.

## APSYS EN BREF

APSYS

# 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
- **Esprit entrepreneurial** et **pérenne**, fort de 28 années de track-record unique dans l'immobilier
- Approche **RSE ambitieuse**

### NOS PARTIS-PRIS FONDATEURS

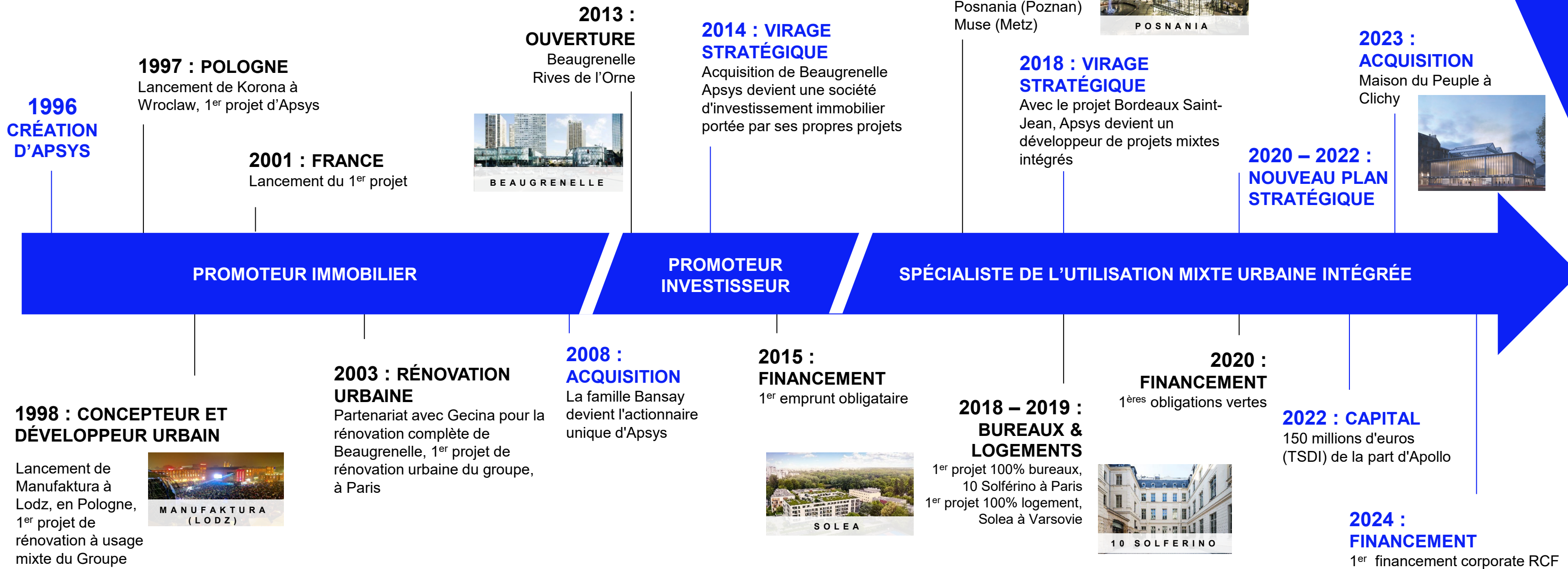
- Ancrage urbain, requalification, multifonctionnalité
- Agilité & vision long-terme
- Maîtrise de toute la chaîne de valeur
- Gestion intégrée de l'ensemble des expertises nécessaires au développement et à la gestion

### 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.

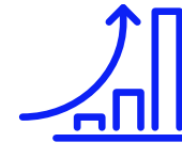
**Valorisation** : activités du pôle Apsys Retail Street (ARS) pour l'achat, la location et la revente de biens immobiliers sur un horizon court /moyen terme.



# 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**

Signature du premier crédit RCF du groupe Apsys pour un montant de 43 M€ en février 2024, opération structurante qui constitue une première dans l'histoire d'Apsys et témoigne de la confiance dont le Groupe jouit auprès de ses partenaires bancaires.

## Stratégie RSE

Une raison d'être **co-construite** avec les collaborateurs

**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

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

**Comité exécutif** en action couvrant les 4 métiers

**Organigramme** juridique du Groupe en cours de refonte

En ligne avec les standards de marché

# Le Groupe Apsys

## NOTRE GOUVERNANCE AU COMEX



**Maurice Bansay**  
Président fondateur



**Céline Poix**  
Directeur Général France  
Leasing, Innovation et RSE



**Francois Agache**  
Directeur Général France  
Développement et  
Opérations



**Manuel Tessier**  
Directeur Général France  
Gestion d'Actifs



**Jean Philippe Carrascosa**  
Directeur Financier Groupe



**Benoit Charles**  
Directeur Général  
Pologne



**Fabrice Bansay**  
Président ARS



# 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 : Rond-Point des Champs-Élysées, Eden et 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 1,8Md€ (QP Apsys)
- Livraison maîtrisée des projets majeurs 2024-2027 : Boom Boom Vilette, Neyrpic, Maison du Peuple, Canopia



### 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 2023



**2,3 Mds€**

Actifs en patrimoine  
(en quote-part)



**19**

Actifs en  
portefeuille  
*(Pôles Foncière & Valorisation)*



**8**

Projets sécurisés  
dont 2 pour Foncière



**39**

Actifs sous gestion  
valorisés à 4,4 Mds€



**852 M€**

ANR (capitaux propres  
part du groupe)



**51,7%**

Ratio LTV



**77 M€**

Revenus locatifs  
(quote-part du Groupe)



**96,1%**

Taux d'occupation  
financier



**86%**

du portefeuille de la  
foncière certifié



**372**

collaborateurs en  
France et en Pologne

# 2.

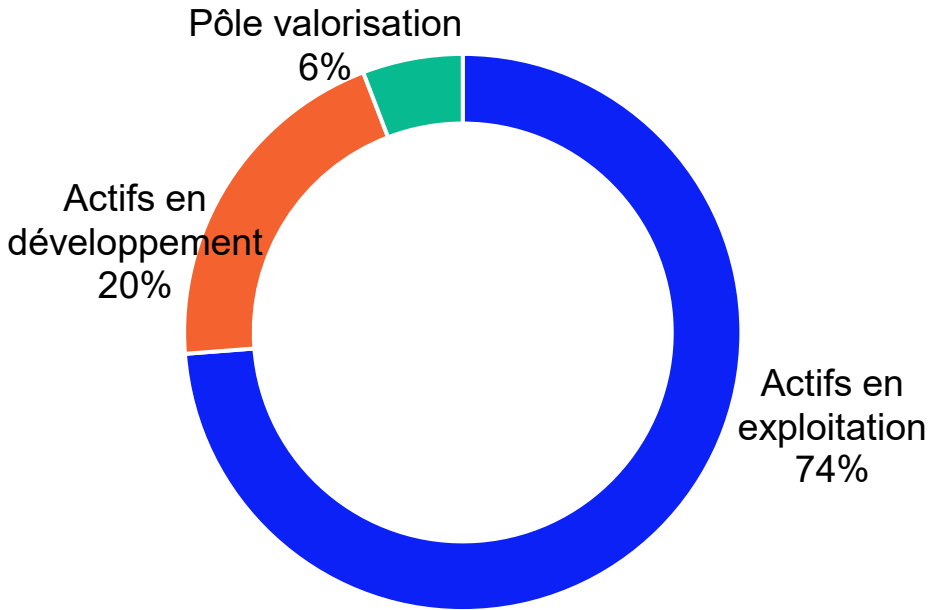
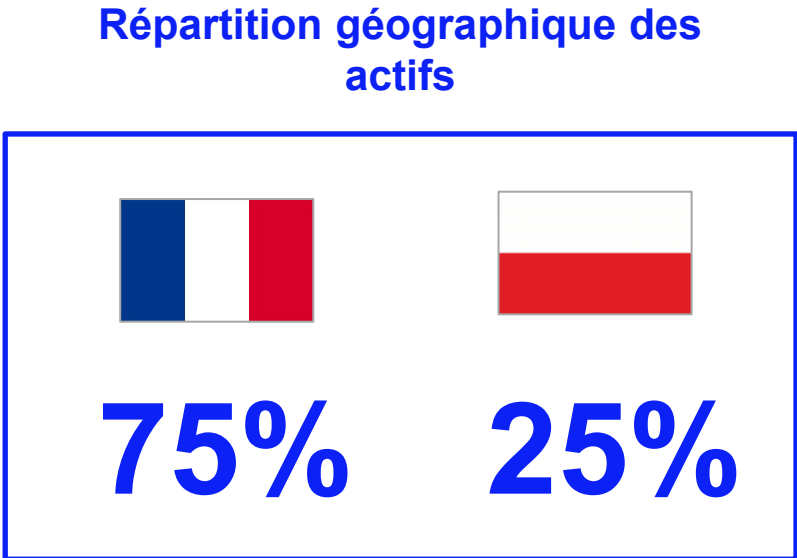
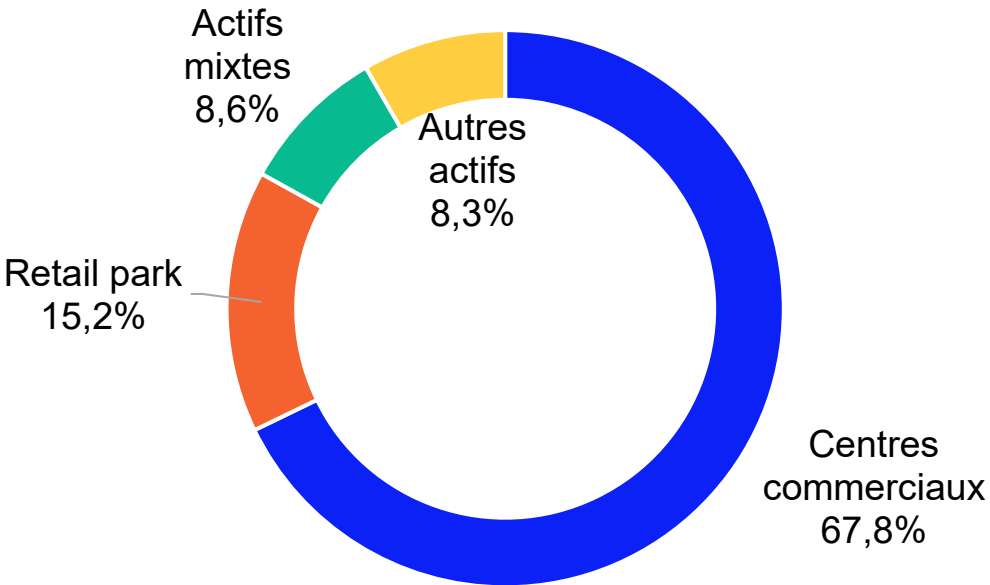
## ACTIVITÉ DU GROUPE

APSYS



# La répartition du patrimoine

PAR NATURE, PAR GÉOGRAPHIE ET PAR TYPE

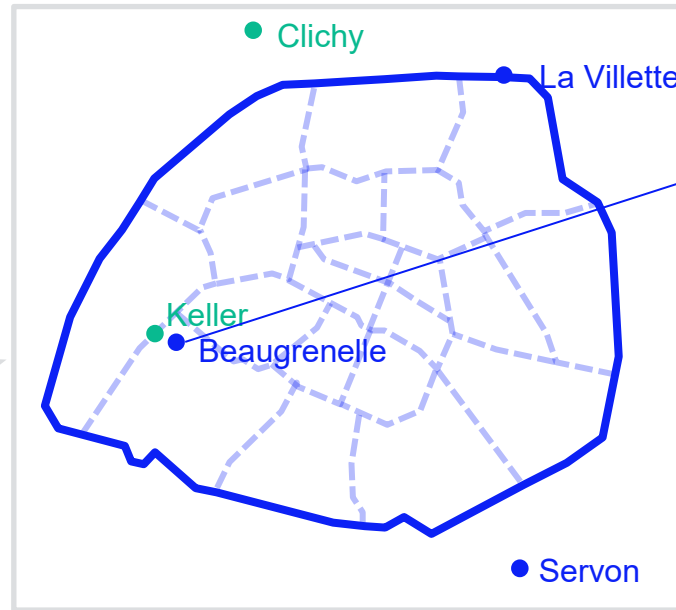


# Des actifs iconiques

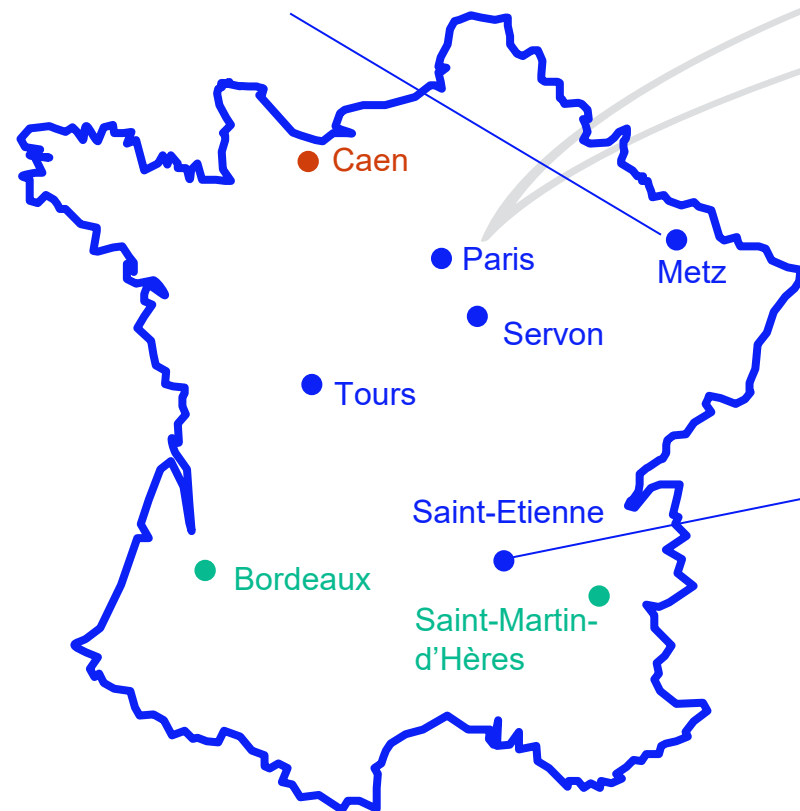
ULTRA-PERFORMANTS & INCONTOURNABLES DANS LEURS TERRITOIRES



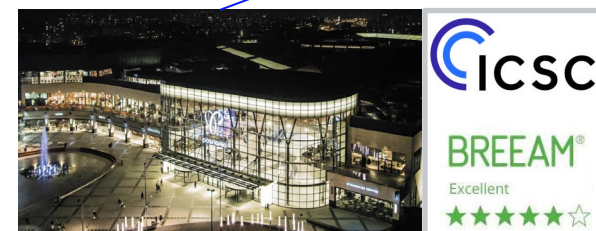
**MUSE** - Metz  
Commerces, logements | 80 000 m<sup>2</sup>



**BEAUGRENELLE** - Paris  
Commerces, cinéma et restaurants | 50 000 m<sup>2</sup>



**STEEL** - Saint-Etienne  
Commerces, restaurants, loisirs, espaces de vie & jeux | 70 000 m<sup>2</sup>



**POSNANIA** - Poznań  
Commerces, restaurants et loisirs | 100 000 m<sup>2</sup>

**Légende:**

- Actifs en exploitation
- Projets en développement
- Actifs sous gestion

# Une surperformance 2023 du portefeuille en exploitation

DES ACTIFS INCONTOURNABLES DANS LEURS TERRITOIRES

## FRANCE

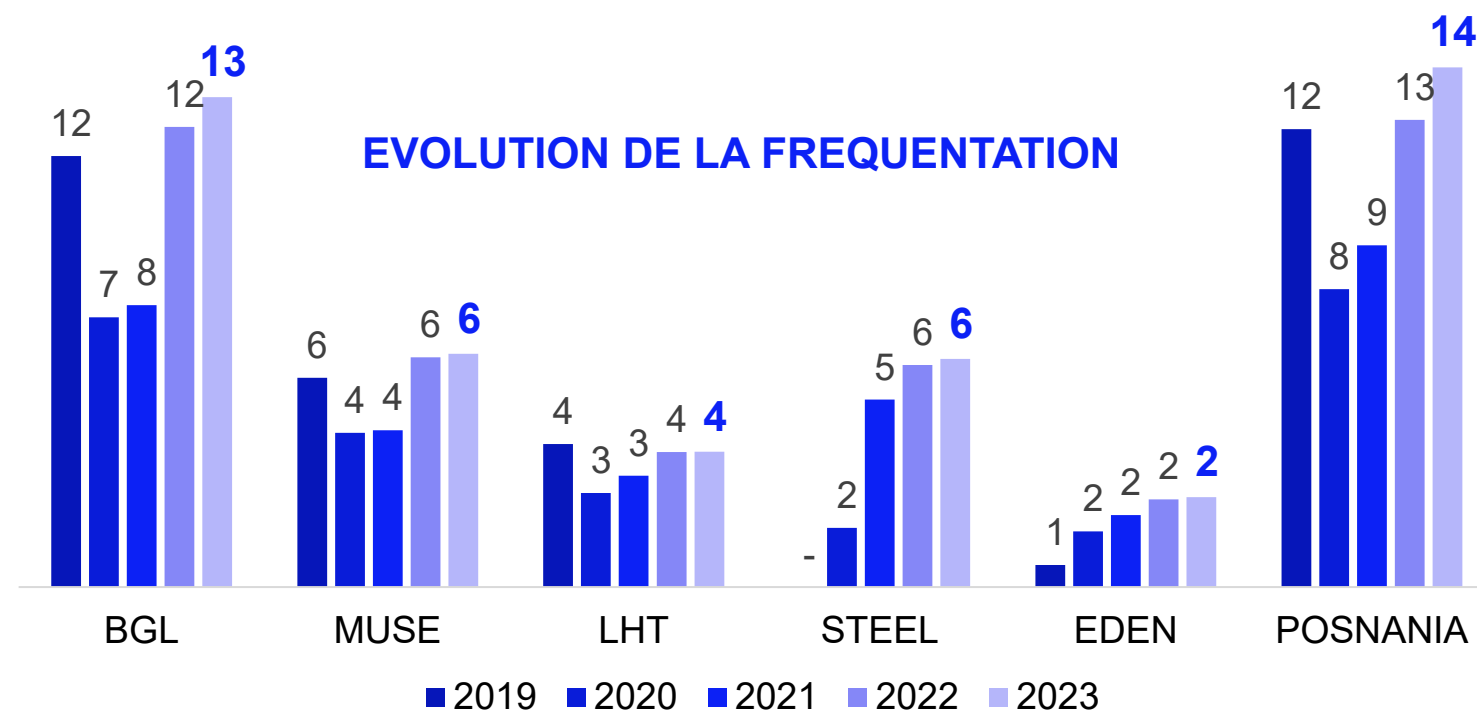
Fréquentation\* à **+4%** vs 2022, **+10%** versus 2019

*Surperformance de l'indice national (+2% sur l'ensemble du marché\*\*)*



**De fréquentation cumulée à fin décembre 2023 sur tous les actifs du portefeuille**

*En France et en Pologne, périmètre constant*



## POLOGNE

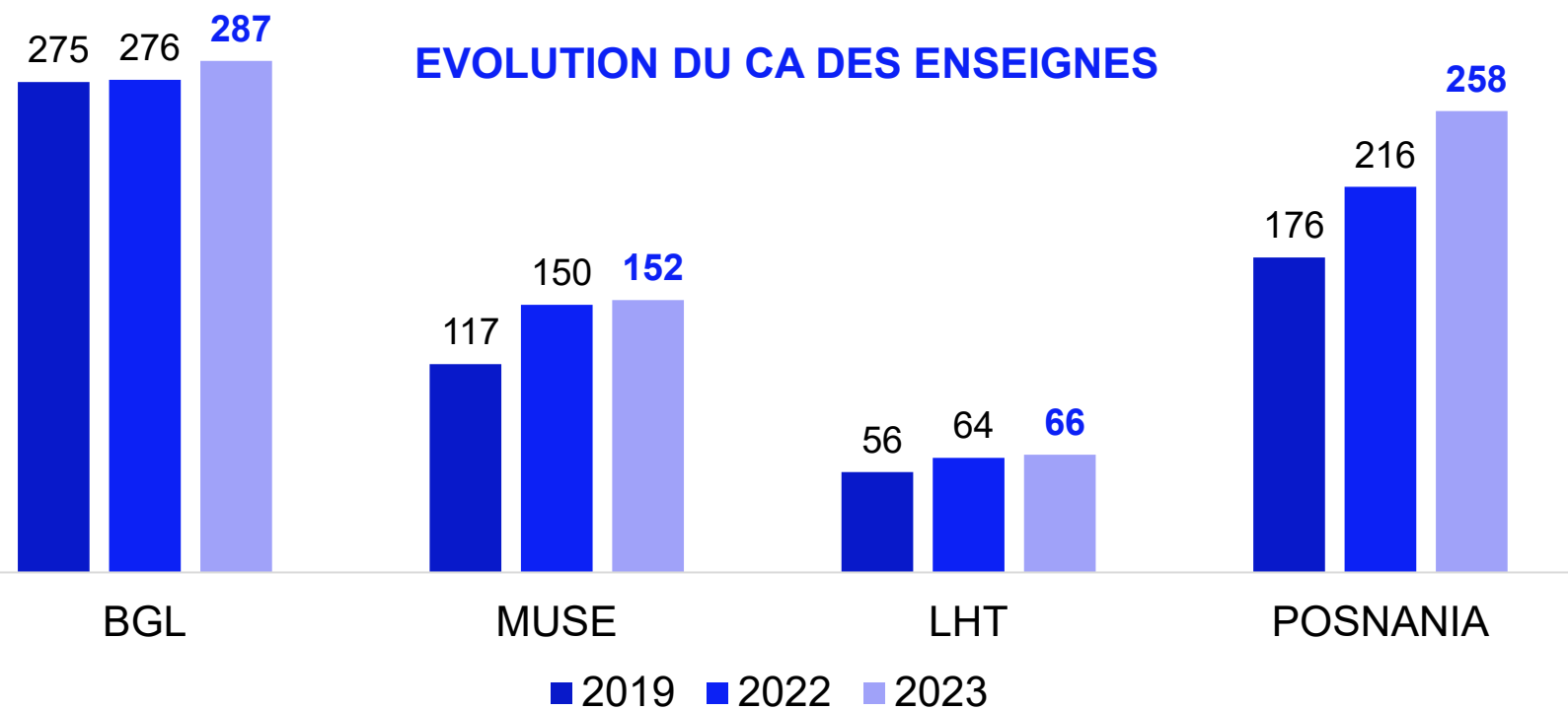
Fréquentation à **+11%** vs 2022, **+13%** vs 2019

*Supérieure à celle des centres commerciaux polonais de +4,6%\*\**

# Une surperformance 2023 du portefeuille en exploitation

DES ACTIFS VALORISÉS PAR UNE GESTION SUR-MESURE

## EVOLUTION DU CA DES ENSEIGNES



## Chiffre d'affaires des enseignes



France : **+4%** vs 2022, vs **+3,3%** pour le marché\*

Pologne : **+20%** vs 2022, vs **+9,2%** pour le marché\*

## Taux d'effort



**13,5%**



**13,3%**

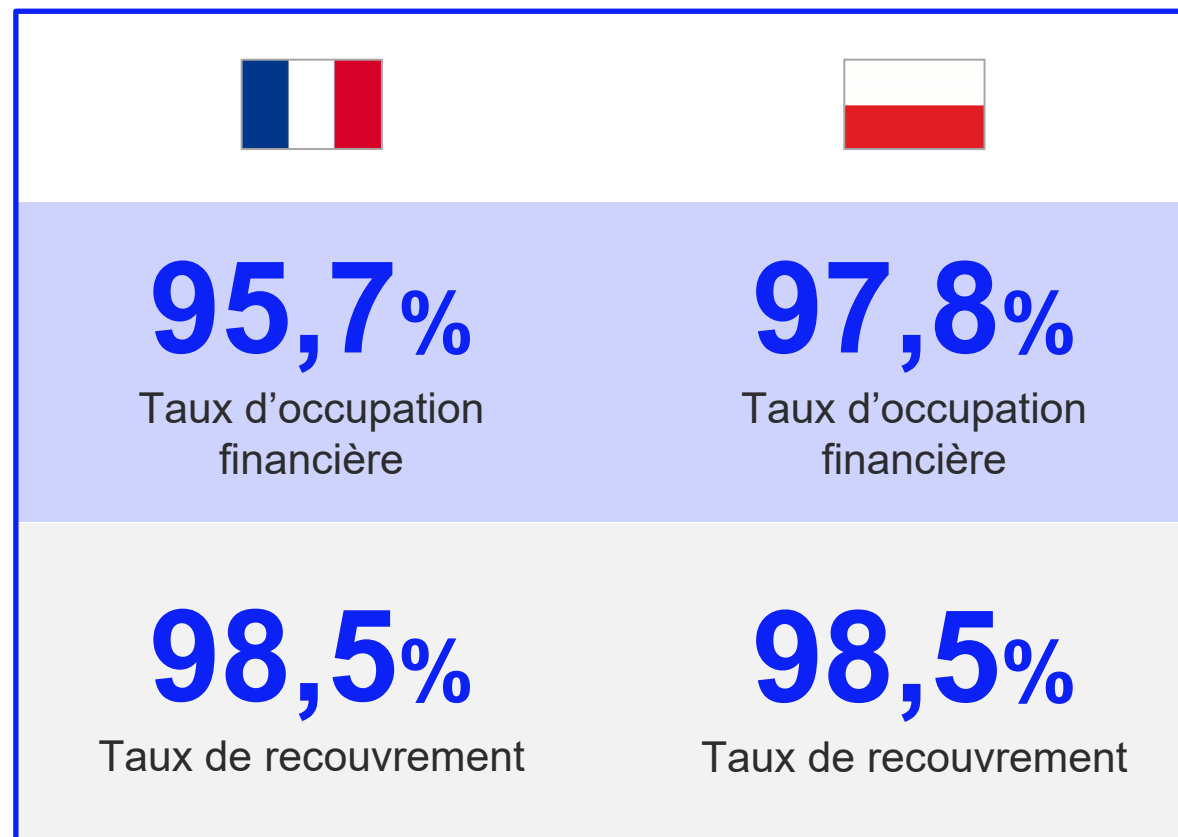


**100 baux signés**, dont **27 renouvellements**

**73 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

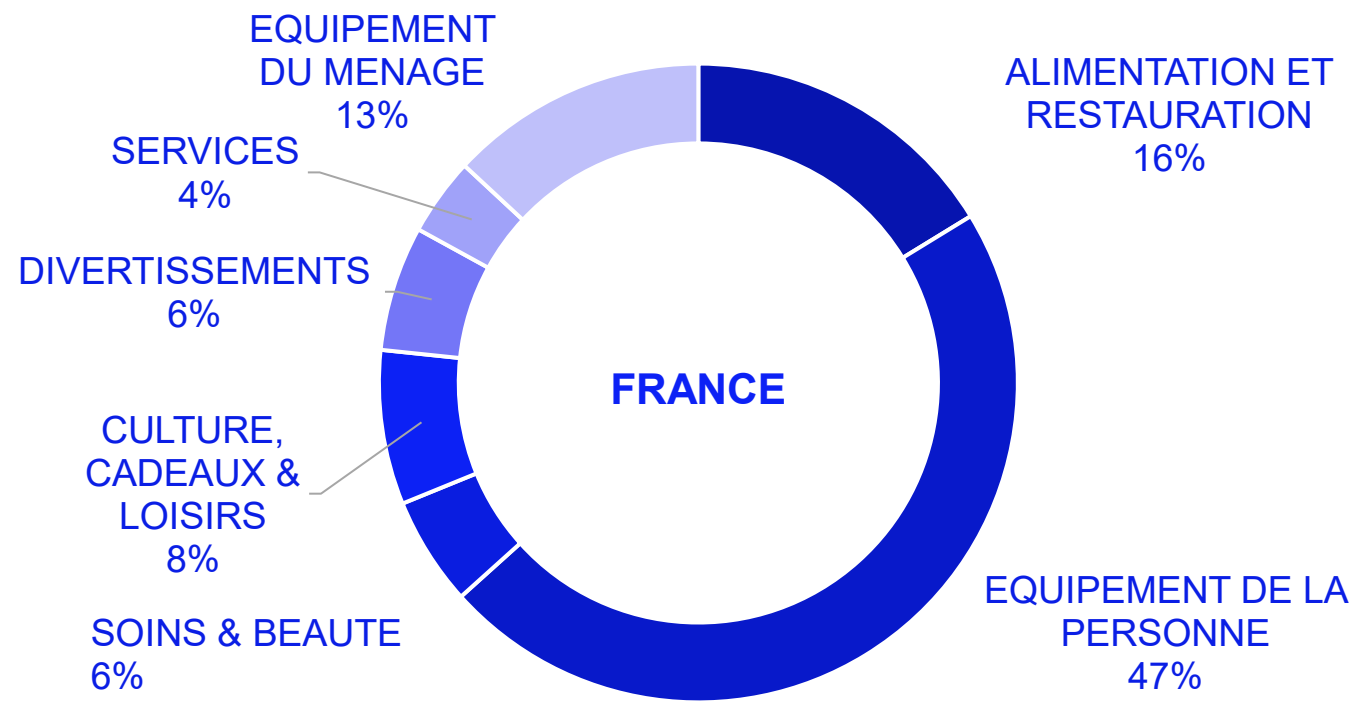
Une **approche agile** dans la gestion de la vacance stratégique pour **optimiser la rentabilité** dans le temps de chaque emplacement

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

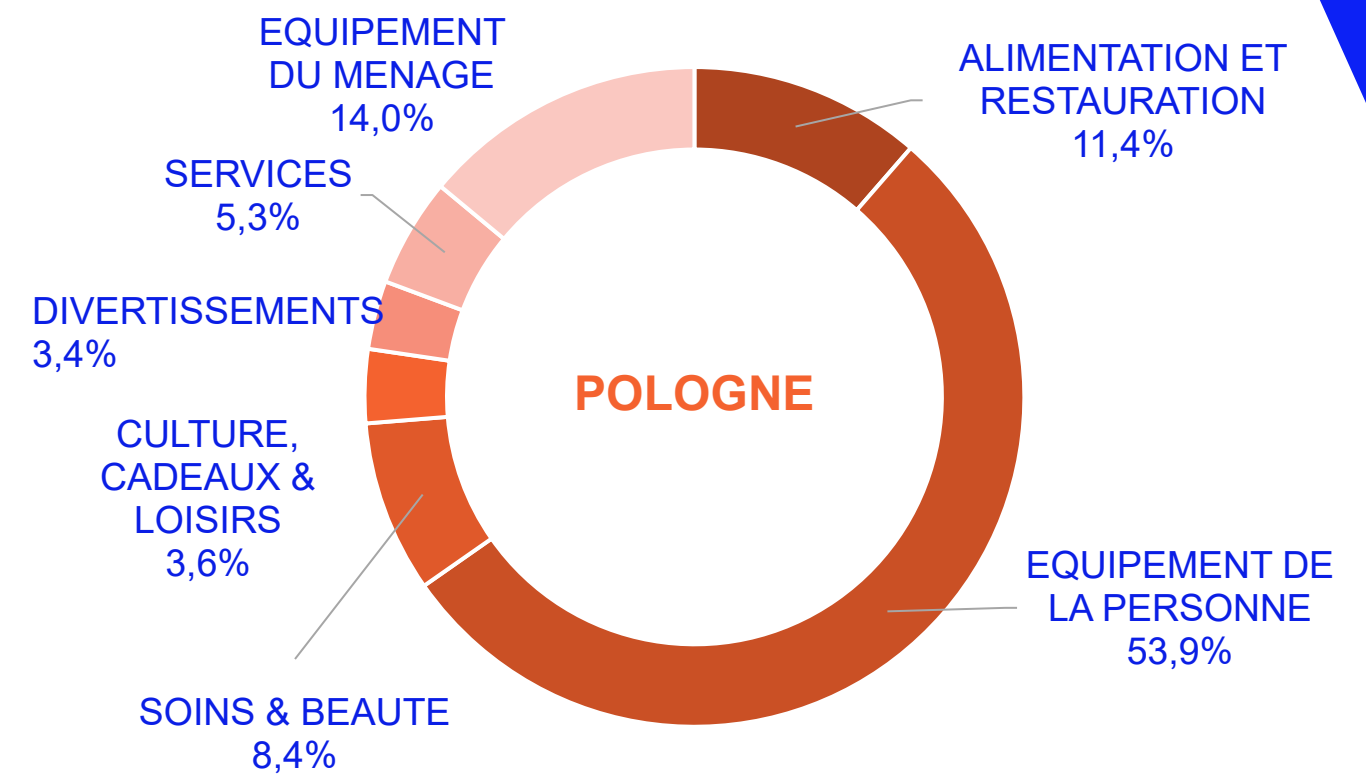


# Une base locative diversifiée et de qualité

UNE STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION ACTIVE, CIBLÉE ET PERTINENTE



**RÉPARTITION DES LOCATAIRES PAR SECTEUR**



**TOP 10 locataires**  
(en QP de détention)



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

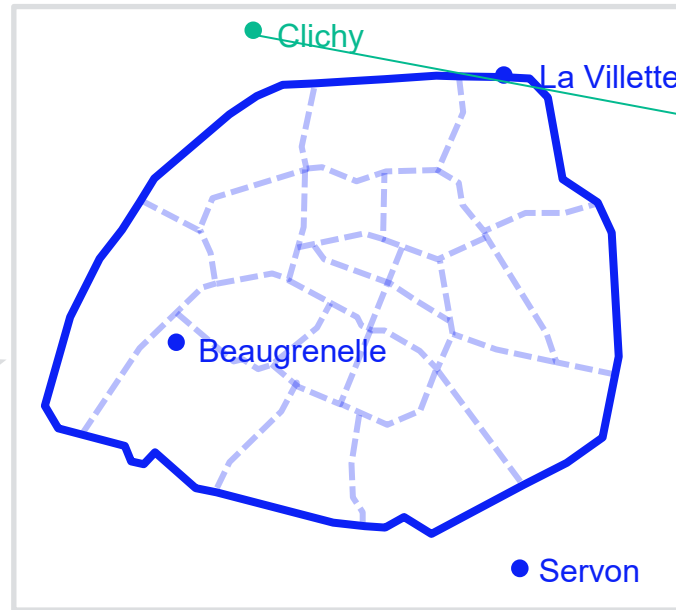
# Des projets Foncière emblématiques

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



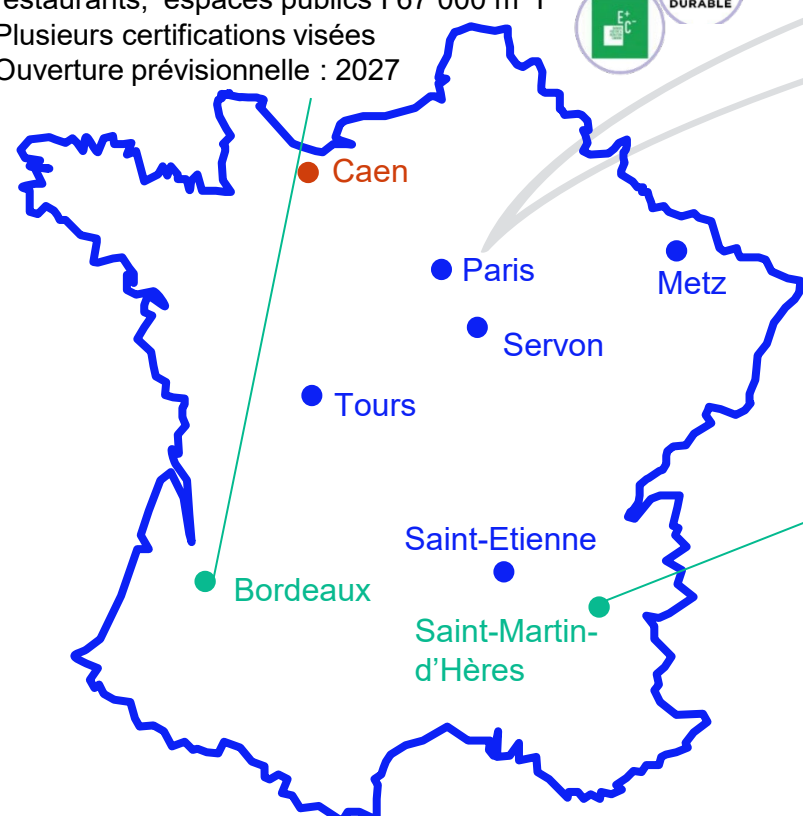
## CANOPIA - Bordeaux

Logements, bureaux, hôtels, commerces, restaurants, espaces publics | 67 000 m<sup>2</sup> | Plusieurs certifications visées  
Ouverture prévisionnelle : 2027



## MAISON DU PEUPLE - Clichy

Bureaux, commerces, restaurants | 4 000 m<sup>2</sup> | Ouverture prévisionnelle : 2025



## NEYRPIC - Grenoble

Loisirs, commerces, restaurants, espaces publics | 50 000 m<sup>2</sup> | Ouverture prévisionnelle : S2 2024



## HALA TARGOWA - Gdansk

Foodhall, Restauration | 4 400m<sup>2</sup> | Ouverture prévisionnelle 2025

**Légende:**

- Actifs en exploitation
- Projets en développement
- Actifs sous gestion

# Des projets Foncière emblématiques

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



**BOOM BOOM VILLETTE** - Paris  
Loisirs, Foodhall, Restaurants, Evénements  
30 000 m<sup>2</sup> |  
**Ouverture réalisée au T1 2024**



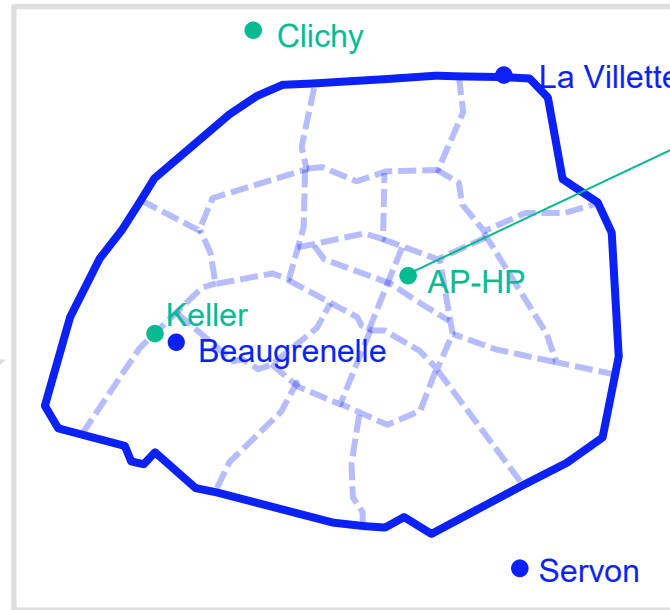
# Des projets de promotion uniques

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



## CELP 360 – Lyon Perrache

Bureaux, commerces, restaurants, logistique, espaces publics | 25 750 m<sup>2</sup> | Livraison prévisionnelle : 2029  
Co Promotion 50/50 avec Quartus



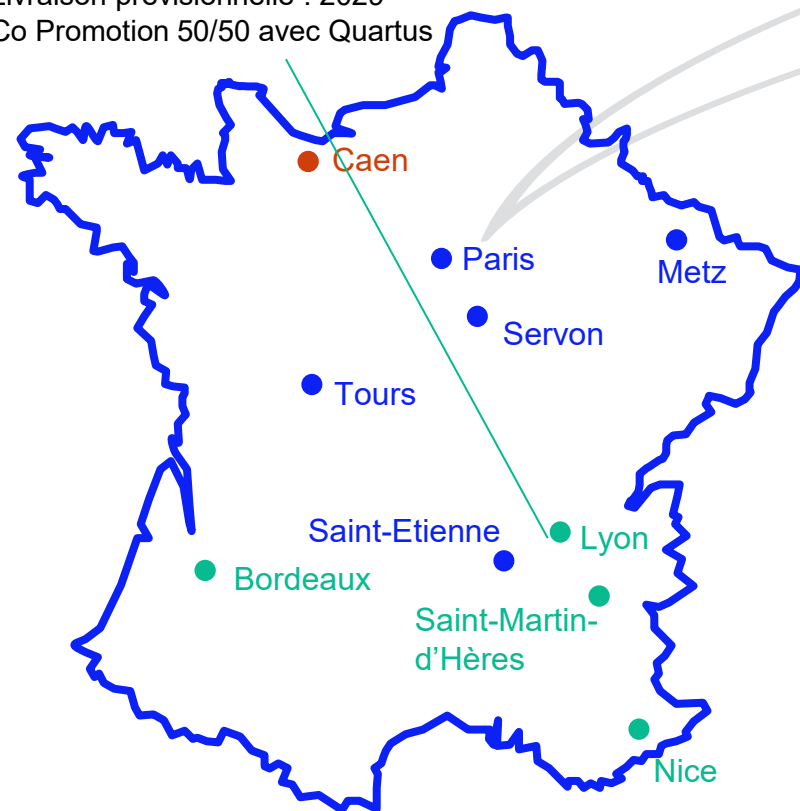
## AP- HP – Paris

Bureaux, Logements sociaux, commerces | 26 000 m<sup>2</sup>  
Livraison prévisionnelle : 2030  
Co Promotion BNP (40%) Apsys (40%) et RATP SV(20%)



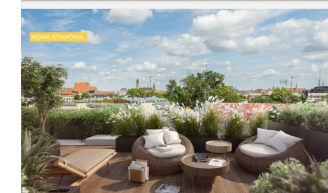
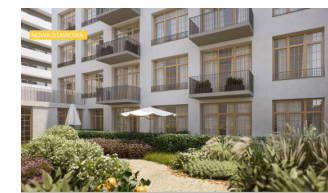
## SOLEA – Varsovie

Logements | 6 200 m<sup>2</sup>  
Livraison prévisionnelle : 2024



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**



## NOWA STAWOWA – WROCLAW

Logements | 5000 m<sup>2</sup>  
Livraison prévisionnelle : 2026



### Légende:

- Actifs en exploitation
- Projets en développement
- Actifs sous gestion

# La prestation de services

## 39 actifs sous gestion

15 en France dont 1 externe  
24 en Pologne dont 1 interne

## Honoraires 2023

23 M€ en France  
13 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  
1 76 000 m<sup>2</sup>



### Galeria Katowicka – Katowice / Pologne

Commerces, restaurants | 150 000 m<sup>2</sup>



### Manufaktura – Lodz / Pologne

Commerces, loisirs et restaurant, bureaux, hôtel  
1 125 700m<sup>2</sup>

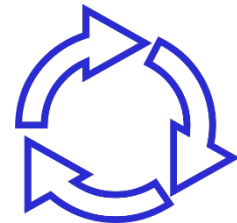
# Valorisation d'opérations emblématiques

## 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

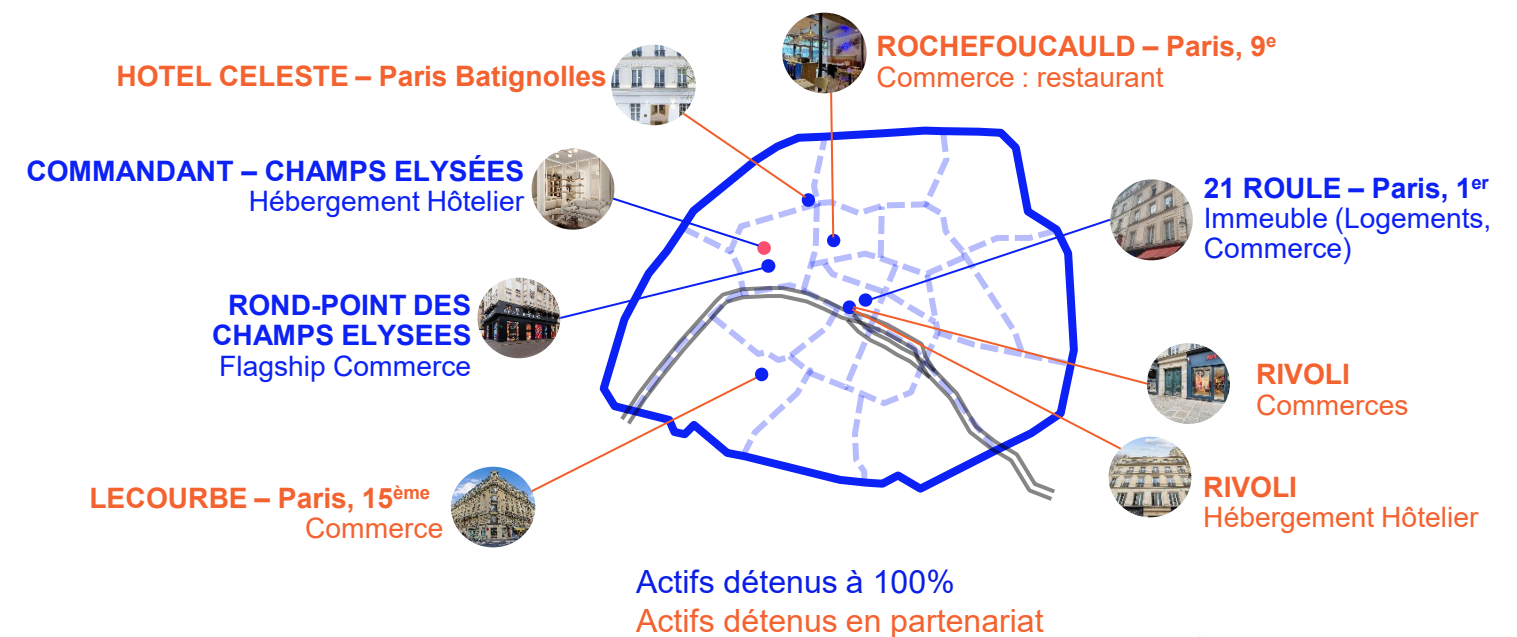


Hôtels

- Une équipe dédiée, dirigée par Fabrice Bansay



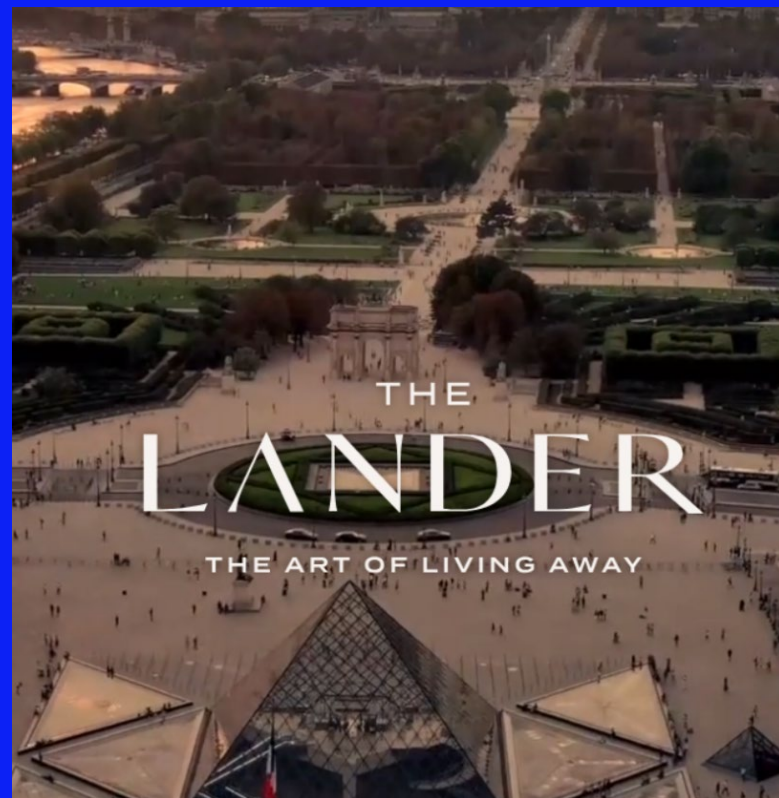
### Actifs en portefeuille



# Valorisation d'opérations emblématiques

Création en 2024 de THE LANDER PARIS :  
LA NOUVELLE MARQUE D'APSYS  
DÉDIÉE À L'HÔTELLERIE DE LUXE

The Lander propose une collection  
d'appartements exclusifs en location courte  
durée situés dans les quartiers iconiques de  
Paris et assortis d'un service de conciergerie  
personnalisé digne des plus grands palaces.



APSYS

## ROND-POINT DES CHAMPS ELYSEES

Flagship Commerce I 1 800m<sup>2</sup>



## Track record de cessions

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



**10 SOLFERINO** – Paris  
Bureaux | 4 228 m<sup>2</sup>

BREEAM<sup>®</sup>  
Excellent  
★★★★★

HQE  
BÂTIMENT  
DURABLE

# 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 »



**PLACES BOOSTER**

- BEAUGRENELLE
- MUSE
- LES RIVES DE L'ORNE
- STEEL
- L'HEURE TRANQUILLE
- EDEN
- NEYRPIC

Une offre pour répondre à tous vos objectifs

CHIFFRE D'AFFAIRES | EXPÉRIENCE VISITEURS | FIDÉLISATION | NOTORIÉTÉ | RENCONTRE CLIENT | IMAGE

**Apsys Brand Booster**

Agence de conseil intégrée au service de la visibilité des marques, avec des solutions sur-mesure



**creative food talent**  
by APSYS

LE PRIX DES CONCEPTS DE RESTAURATION LES PLUS INNOVATEURS

LA CRÈME DE LA CRÈME

**Creative Food Talent**

Prix pour les futures stars de la food, souhaitant inventer des concepts originaux, conviviaux et expérientiels



## Village by CA

Participation au comité de sélection des start up qui rejoignent l'incubateur du Crédit Agricole



**PARIS&CO**

Générer ensemble des solutions durables

**Paris&Co**

Agence d'innovation territoriale de Paris, qui nous accompagne pour développer des projets à impact et novateurs



**Boom Boom Vilette**

Premier food&leisure de France, BBV est un véritable laboratoire d'innovations d'usage et technologiques



**Lizy**

Paiement en crypto-monnaies sur l'ensemble de nos centres et développement d'un programme Web3



# De nombreuses initiatives RSE en ligne avec nos piliers

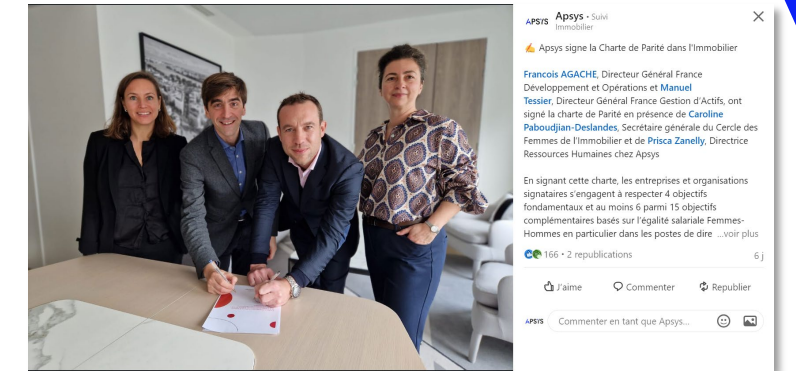


Ecosystème de partenaires

Trophée LCL Greenflex biodiversité pour les toits de Beaugrenelle, 7.12.23



Signature charte sobriété énergétique avec Plan Bâtiment Durable, 13.11.23



Signature avec l'Observatoire de la Charte de la Parité dans l'Immobilier, 21.11.23

## — Agir dans le respect de la planète

### ➤ Réduire notre carbone:

- Réalisation du 1<sup>er</sup> bilan carbone du groupe
- Calcul de la trajectoire carbone d'ici à 2050
- Signature de la charte de sobriété énergétique
- Réemploi: signature d'un partenariat avec Cycle Up

### ➤ Biodiversité:

- Prix LCL Greenflex biodiversité pour les toits de Beaugrenelle
- Signature du partenariat Canopia-Ecotree: reforestation de la parcelle de Landiras près de Bordeaux

### ➤ Certifications

- 5 Certifications obtenues aux plus hauts niveaux en 2023, dont 1 première européenne et une 1 première mondiale



## — Engager nos partenaires autour de démarches vertueuses

- Annexes environnementales sur baux (42,5% des baux)
- Biodéchets: mise en place d'un outil de sensibilisation auprès des preneurs

## — Cultiver nos talents

- Rédaction charte éthique, tenue du 1<sup>er</sup> comité éthique
- Signature de la charte de la parité de l'immobilier
- Enquête Great Place to Work

## — Communication

- Second rapport RSE, basé sur nos 4 piliers

# 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



3.

RÉSULTATS 2023

APSYS

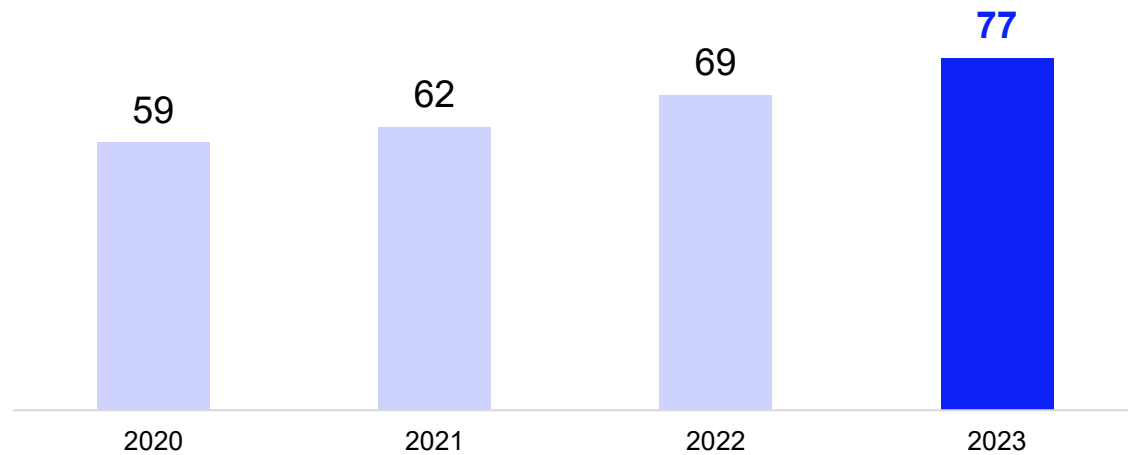


# Des loyers en forte hausse

TRÈS BONNE PERFORMANCE DES CENTRES ET IMPACT DE L'INDEXATION

## LOYERS BRUTS

(en quote-part de détention économique)



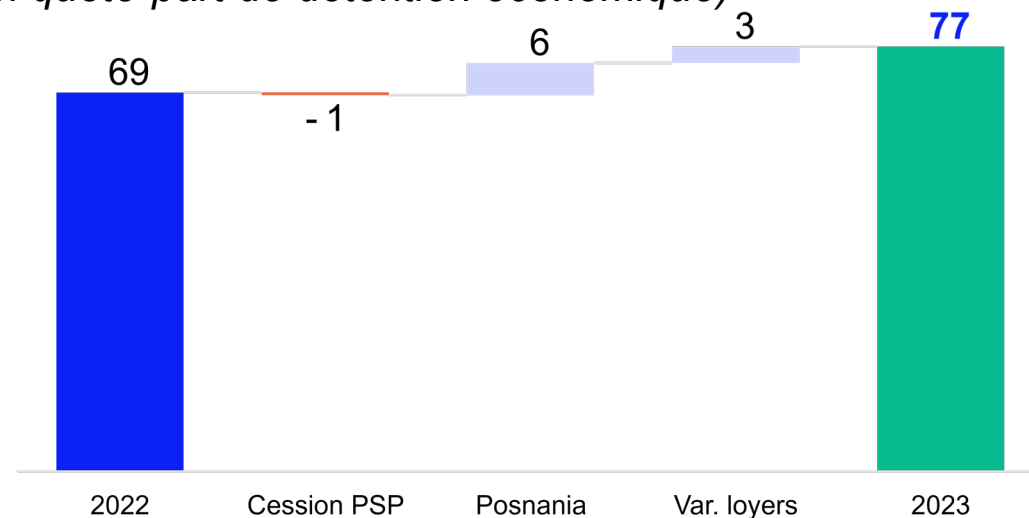
Augmentation de **+12%** des revenus locatifs à **77M€**

## Evolution du périmètre :

□ Cession du retail park de Parc Saint-Paul en 2021 : **-1 M€**

## EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS EN M€

(en quote-part de détention économique)



## Surperformance des centres :

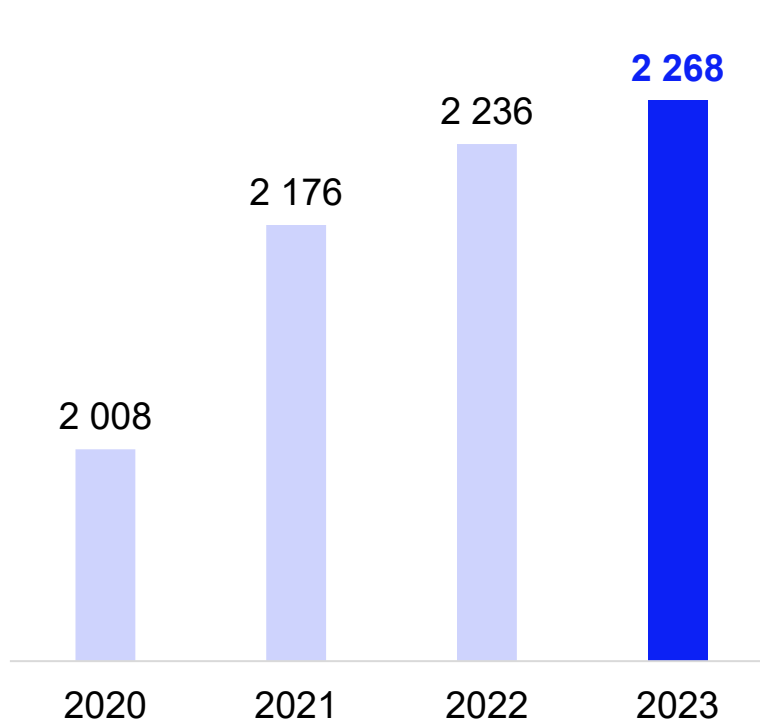
□ Notamment de Centrum Posnania : **+6 M€**, liée notamment à l'indexation (2m€) et aux réversions positives réalisées (2,2m€)

□ Variation de loyers des autres centres : **+3 M€**

# Une solide valorisation des actifs

UNE POURSUITE DU REPROFILAGE DU PORTEFEUILLE

> VALEUR DU PATRIMOINE : 2 268 M€



**Hausse de la valorisation** à périmètre courant (+1,5%)

*Arbitrages* : appartements First et actif de bd. Strasbourg (ARS)

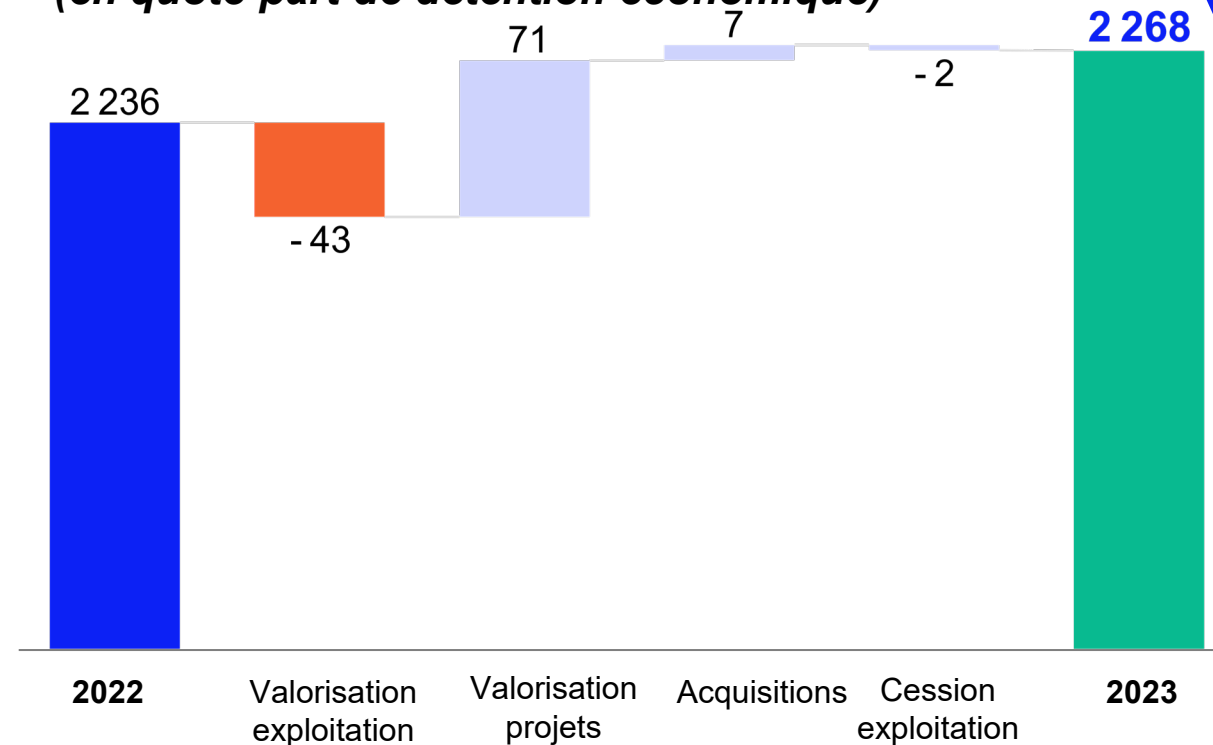
*Acquisitions* : Hôtel Céleste sous le Pôle Valorisation

Avancement des *projets* Neyrpic et Canopia

**Baisse de la valorisation** des actifs en exploitation à périmètre constant (-2,3%)

*Remontée des taux* qui se traduit dans les valorisations par une dégradation des taux de rendement d'environ 30bps en moyenne, en partie compensée par les revenus des actifs

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



## Un portefeuille robuste assis sur des fondamentaux éprouvés

Résilience prouvée de la classe d'actif Retail

Qualité et caractère iconique des projets

Performances exceptionnelles du portefeuille en 2023, au-dessus du marché confirmant le statut *Best in class*

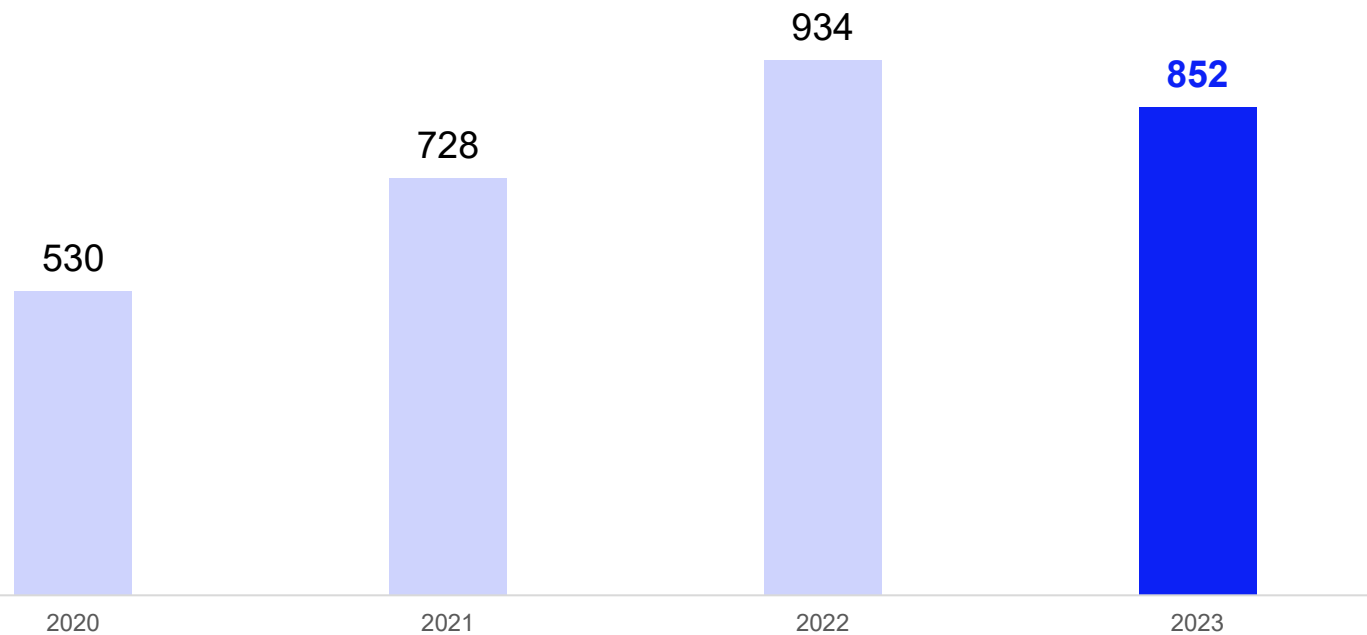
Commercialisation effective des actifs et des projets, en ligne avec les prévisions

Vacance faible et taux de collecte maximal des actifs en exploitation

# Une solide valeur d'entreprise

## ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EN M€)

Capitaux propres part du Groupe



> ANR NDV : 852M€

En **baisse de 82 M€**, soit -8,8% versus 2022, après des années de croissance.

Principalement en raison du résultat de la période : **-51M€**

*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.*

# Un RNR EPRA 2023 en croissance

en M€	Données consolidées aux normes IFRS		Données en quote-part de détention économique	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Loyers nets	58	50	71	65
Prestations de services nettes	4	3	4	3
<b>Marge des activités</b>	<b>62</b>	<b>53</b>	<b>75</b>	<b>68</b>
Frais de structure récurrents	-12	-10	-15	-14
<b>EBITDA</b>	<b>50</b>	<b>43</b>	<b>60</b>	<b>54</b>
Dotations aux amortissements	-5	-2	-4	-2
Résultat financier récurrent	-23	-30	-33	-38
<b>Résultat net récurrent - EPRA</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>23</b>	<b>15</b>
Frais de structure non récurrents	1	5	2	5
Résultat financier non récurrent	1	0	1	0
Variation de juste valeur	-63	-16	-92	0
Impôts sur les sociétés	16	-4	16	-4
Résultat des sociétés mises en équivalence	-27	20	0	0
<b>Résultat net - Part du Groupe</b>	<b>-50</b>	<b>16</b>	<b>-51</b>	<b>16</b>

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 : 23 M€**

Augmentation de **+57%** versus 2022

Un EBITDA en hausse de **6M€**

Amélioration du résultat net récurrent démontrant la capacité à faire progresser la génération de **cashflow** permise par :

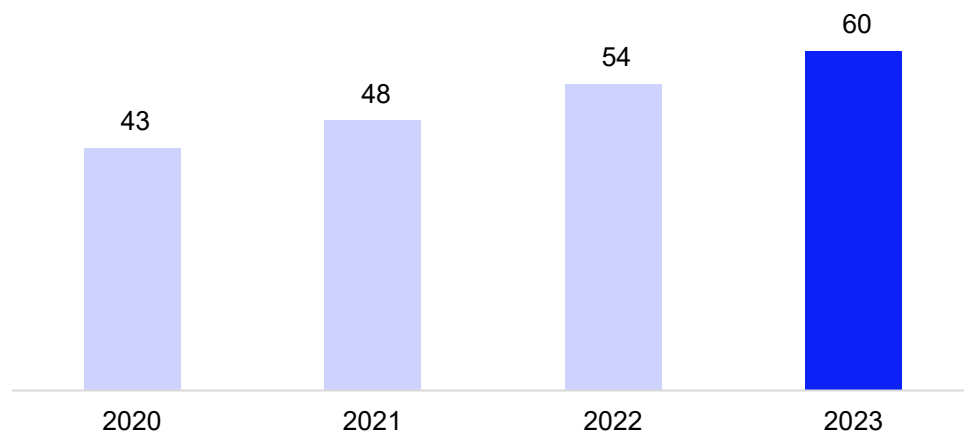
**Revalorisation** significative des loyers :

- Très bonne performance des actifs sur 2023
- Effet année pleine ouverture du foodhall sur Posnania en 2023

**Maîtrise** des frais de structure récurrents

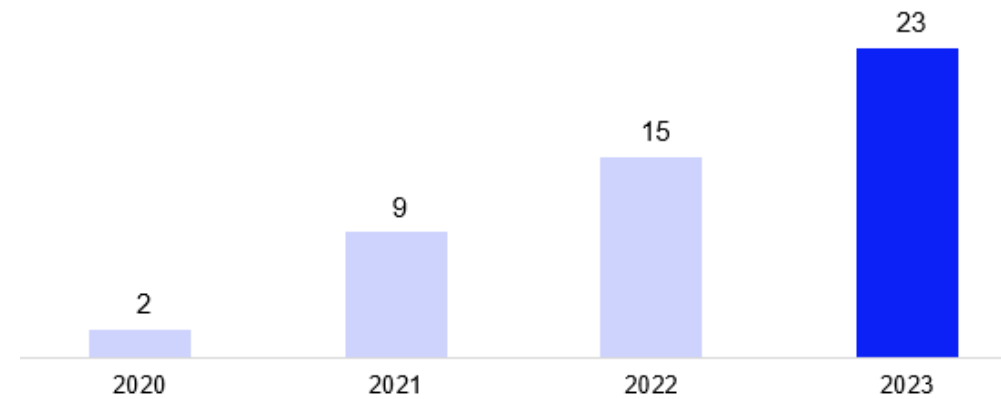
# Résultat récurrent en progression

EBITDA en Quote-part de détention économique



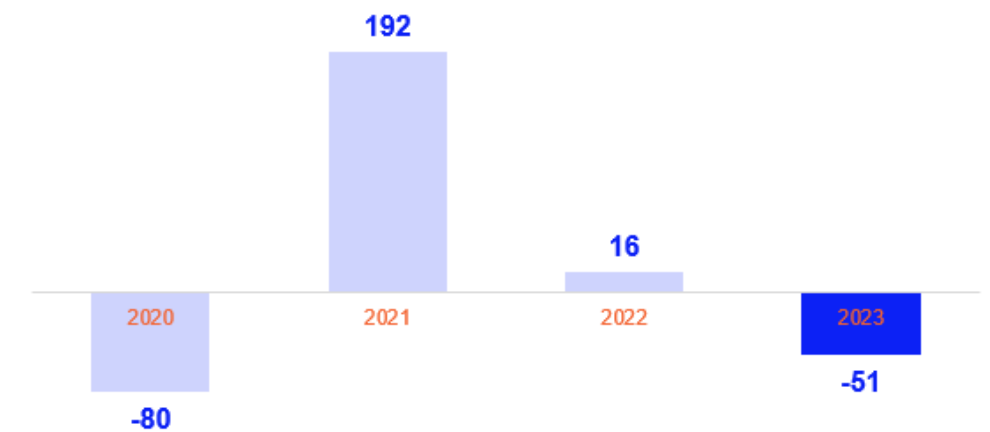
Hausse des loyers atténuée en partie par une hausse des frais de structure

Résultat Net Récurrent EPRA - en quote part économique



RNR EPRA en hausse progressive et continue depuis 2020

Résultat Net Part du Groupe (en M€)

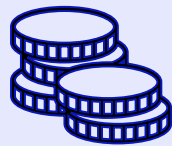


Résultat net impacté par les baisses de valorisation des actifs

*Baisse de valorisation des actifs en 2023 et sans l'effet du passage en Juste Valeur de Canopia et Neyrpic de l'exercice 2021*



# Apsys à l'action sur son passif

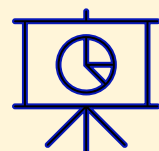


## Levées de fonds

**Prolongation du financement Boom Boom Vilette**

**Financement du projet Maison du Peuple**

**Levée de 11,8m€ d'EuroPP**



## Renforcement de son crédit

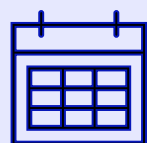
**Remboursement de sa souche obligataire EuroPP novembre 2023 pour 64,8m€**

**Mise en place du premier RCF Corporate de son histoire pour 43m€ (en février 24)**

**Prolongation ligne mezzanine Posnania**

**Augmentation de sa couverture de taux**

# Une gestion rigoureuse de la dette



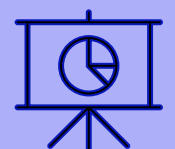
**Maturité moyenne : 5,2 ans**

parmi les plus élevées du marché



**Coût moyen de la dette : 3,37%**

Maitrisé malgré la hausse des taux



**Dette couverte : 98%**

Grâce à une politique toujours prudente

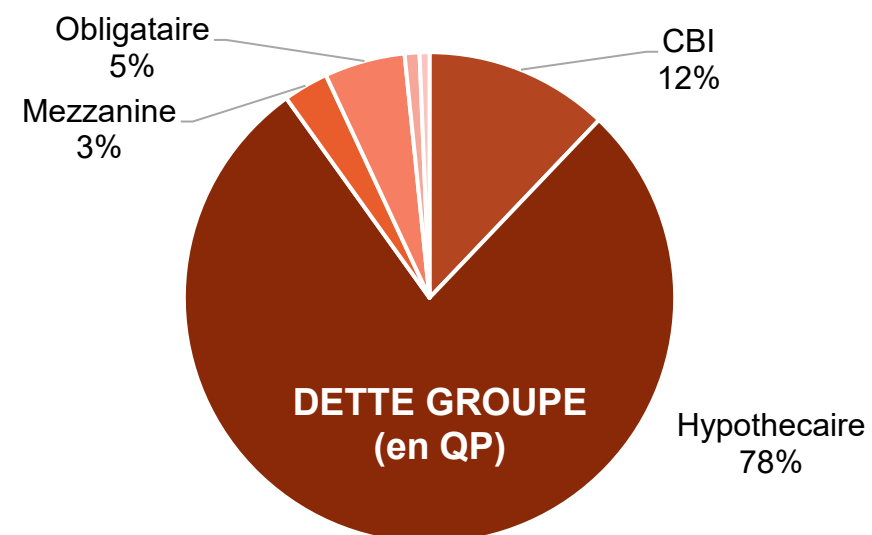


**Trésorerie : 56m€**

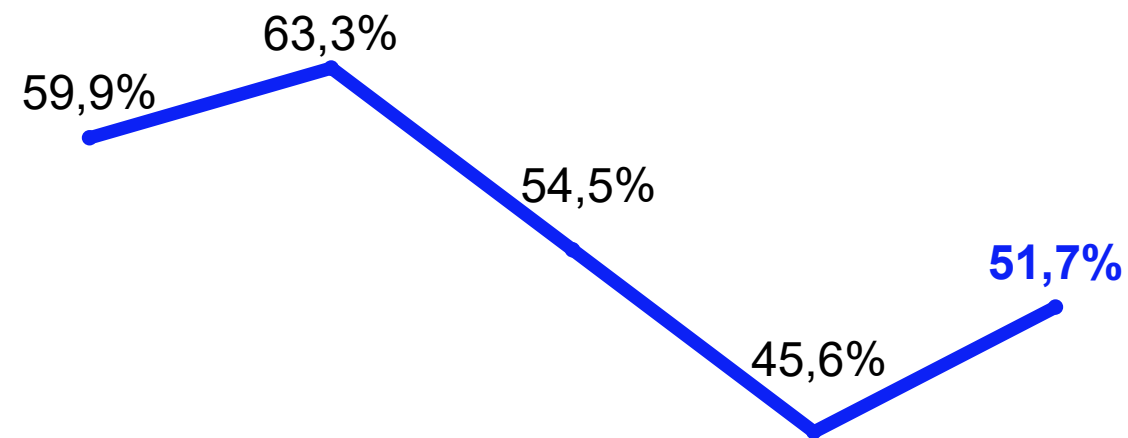
+ 74m€ de lignes de crédit non tirées (dédiées aux projets)

Hors ligne RCF de 43m€ signée début 2024

Une dette très majoritairement affectée à la Foncière



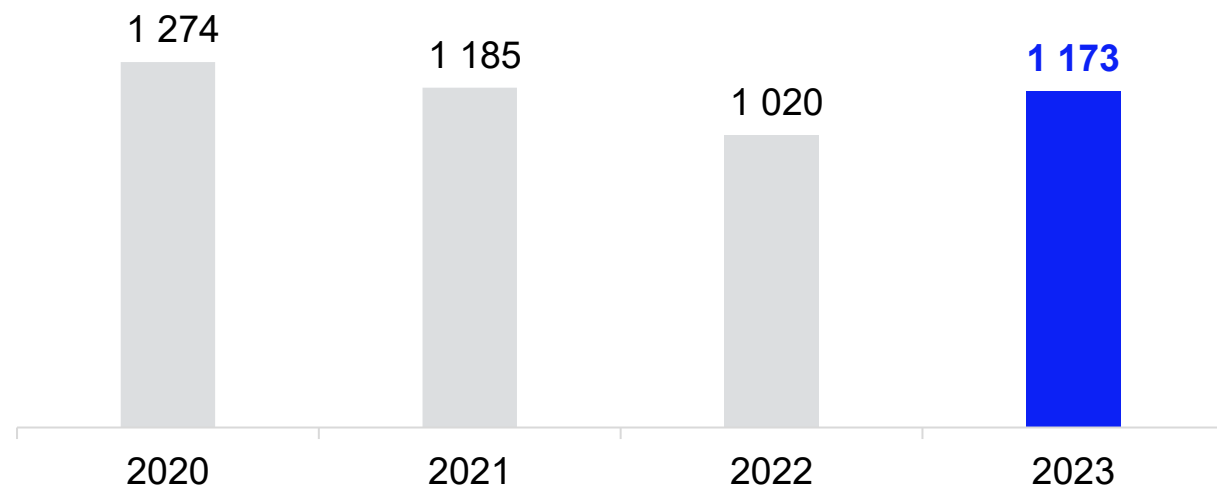
# Une amélioration du LTV pour un leverage optimal



EVOLUTION DU LTV\*

2019 2020 2021 2022 2023

EVOLUTION DE LA DETTE NETTE (en M€)\*\*



## > RATIO LTV : 51,7%

- En **hausse en 2023** par rapport à 2022, impacté par la dégradation des taux de rendement et marquant l'avancée des projets en développement
- En **baisse constante** depuis 2020 notamment grâce à la création de valeur des projets, aux cessions réalisées et à l'apport de fonds propres du TSDI

- ➔ Poursuite de l'objectif de **maîtrise de l'endettement**, notamment par :
  - Un plan d'arbitrages
  - Une exécution en avance sur les engagements
- ➔ Politique financière d'un **maintien du LTV autour de 50%** sur l'horizon du plan stratégique

## > Dette nette : 1 173 m€

- Une **dette nette en hausse** de 153 m€, principalement du fait de
  - la baisse de valorisation des instruments de couverture
  - l'augmentation des dépenses d'investissement liées à l'avancée des projets
- 56m€ de trésorerie en QP de détention économique (**avant signature de la ligne RCF signée en janvier 2024 pour un montant de 43M€**)

# 4.

## PERSPECTIVES

APSYS



# PERSPECTIVES

## OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

**Croissance** via son savoir-faire & ses projets déjà identifiés  
Apsys entend encadrer le développement France (maîtrise de son niveau d'investissement)  
et Pologne (contexte géopolitique)

### Pipeline rempli :



**T1 2024**  
Boom Boom Villetette



**T3 2024**  
Neyrpic



**2025**  
Hala Targova



**2026**  
Maison du Peuple

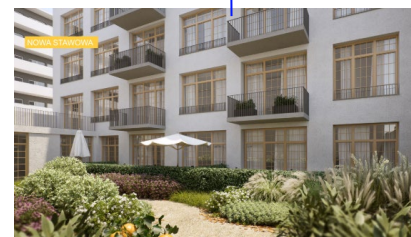


**2027**  
Canopia

**T2 2024**  
Solea



**2026**  
Stawowa



**2029**  
CELP



**2030**  
AP-HP



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

Des **projets de promotion** : APHP, CELP, Stawowa (Wroclaw), Keller, Nice

# PERSPECTIVES

## OBJECTIFS FINANCIERS

Au travers de son pipeline identifié et prime, et au regard des perspectives, Apsys confirme son objectif de croissance, qui se traduit par un **doublément 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**.

Finalisation de la **trajectoire carbone**, compliant avec SBTi

Réalisation de **l'analyse de double-matérialité**, préalable au reporting de durabilité (CSRD), gap assessment

Poursuite des **initiatives RSE innovantes** (comme le partenariat avec Mixener sur Canopia) et mise en œuvre du partenariat avec Cycle Up sur un maximum de nos actifs

**Ancrage de nos 4 piliers** dans l'ensemble des activités du groupe, via le comité RSE

**Acculturation de nos collaborateurs** à notre stratégie RSE

Poursuite de l'illustration de notre ambition RSE grâce à des **financements durables**

# ANNEXES

APSYS



# États financiers consolidés simplifiés

en M€	Données consolidées aux normes IFRS		Données en quote-part de détention économique	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles de placement	1 750	1 700	2 268	2 235
Titres de sociétés mises en équivalence	249	271	0	0
Autres actifs non courants	21	22	23	23
<b>Actifs non courants</b>	<b>2 020</b>	<b>1 993</b>	<b>2 292</b>	<b>2 258</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	0	1	0	1
Stocks et en cours	16	8	15	8
Trésorerie et équivalents	54	200	56	205
Autres actifs courants	60	47	65	50
<b>Actifs courants</b>	<b>130</b>	<b>256</b>	<b>136</b>	<b>264</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 150</b>	<b>2 249</b>	<b>2 427</b>	<b>2 523</b>
<b>Capitaux propres groupe y compris quasi fonds propres</b>	<b>852</b>	<b>934</b>	<b>852</b>	<b>934</b>
Passifs financiers long terme	878	857	1 142	1 095
Autres passifs non courants	225	249	227	251
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 102</b>	<b>1 105</b>	<b>1 369</b>	<b>1 346</b>
Passifs financiers court terme	86	141	92	168
Autres passifs courants	109	69	115	75
<b>Passifs courants</b>	<b>196</b>	<b>210</b>	<b>207</b>	<b>242</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 150</b>	<b>2 249</b>	<b>2 427</b>	<b>2 523</b>

en M€	Données consolidées aux normes IFRS		Données en quote-part de détention économique	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Loyers nets	58	50	71	65
Prestations de services nettes	4	3	4	3
Frais de structure nets	-17	-12	-19	-16
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>45</b>	<b>41</b>	<b>56</b>	<b>53</b>
Autres charges et autres produits opérationnels	1	5	2	5
Résultat net sur immeubles de placement	-63	-16	-92	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>-17</b>	<b>30</b>	<b>-34</b>	<b>58</b>
Quote-part de résultat net des sociétés MEE	-27	20	0	0
<b>Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>-44</b>	<b>50</b>	<b>-34</b>	<b>58</b>
Résultat financier	-22	-30	-33	-38
Impôt sur les sociétés	16	-4	16	-4
<b>Résultat Net</b>	<b>-50</b>	<b>16</b>	<b>-51</b>	<b>16</b>
<b>Dont Part du Groupe</b>	<b>-50</b>	<b>16</b>	<b>-51</b>	<b>16</b>