

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

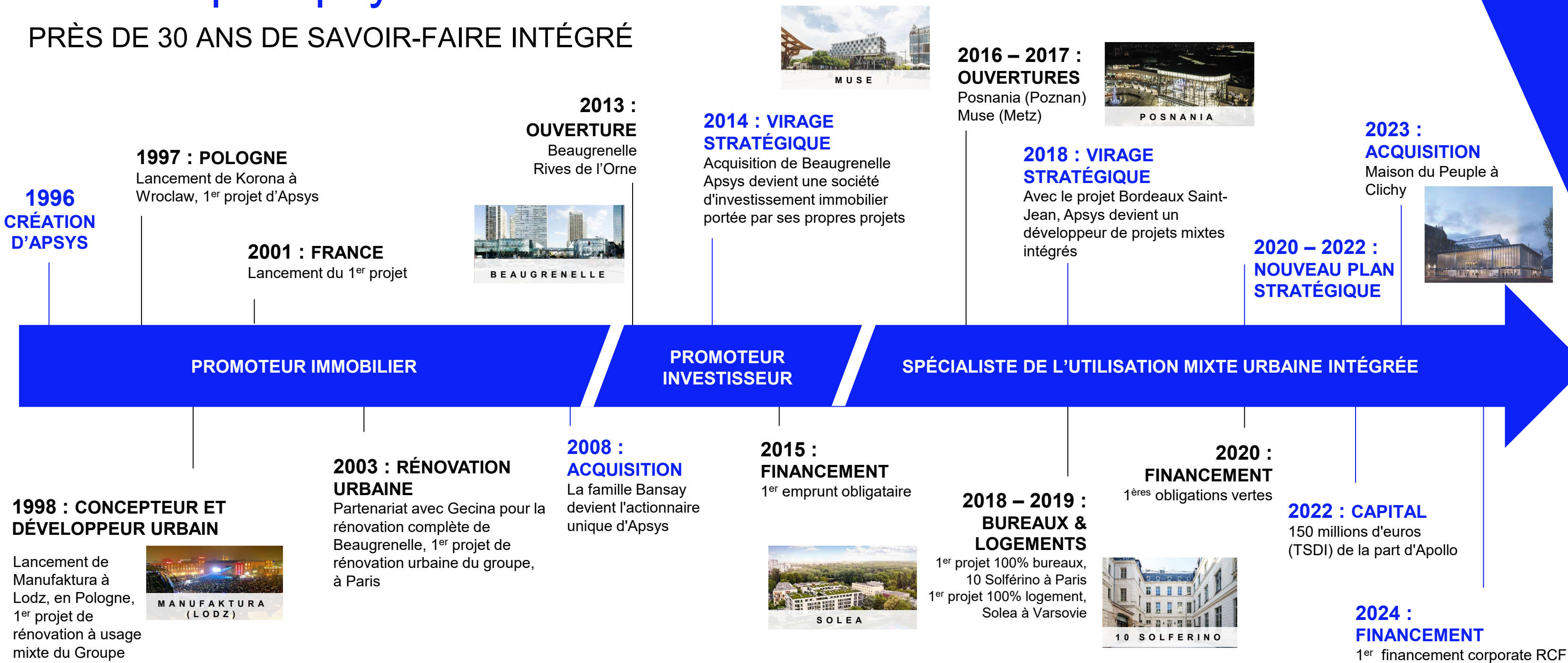
- Ancrage urbain, requalification, multifonctionnalité
- Agilité & vision long-terme
- Maîtrise de toute la chaîne de valeur
- Gestion intégrée de l'ensemble des expertises nécessaires au développement et à la gestion

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.

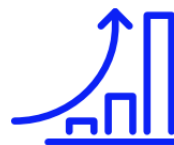
Valorisation : activités du pôle Apsys Retail Street (ARS) pour l'achat, la location et la revente de biens immobiliers sur un horizon court /moyen terme.



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



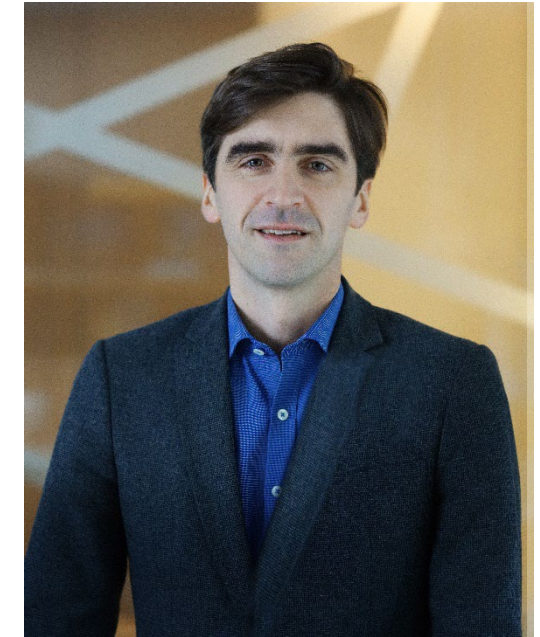
Maurice Bansay
Président fondateur



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 Villette, 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.

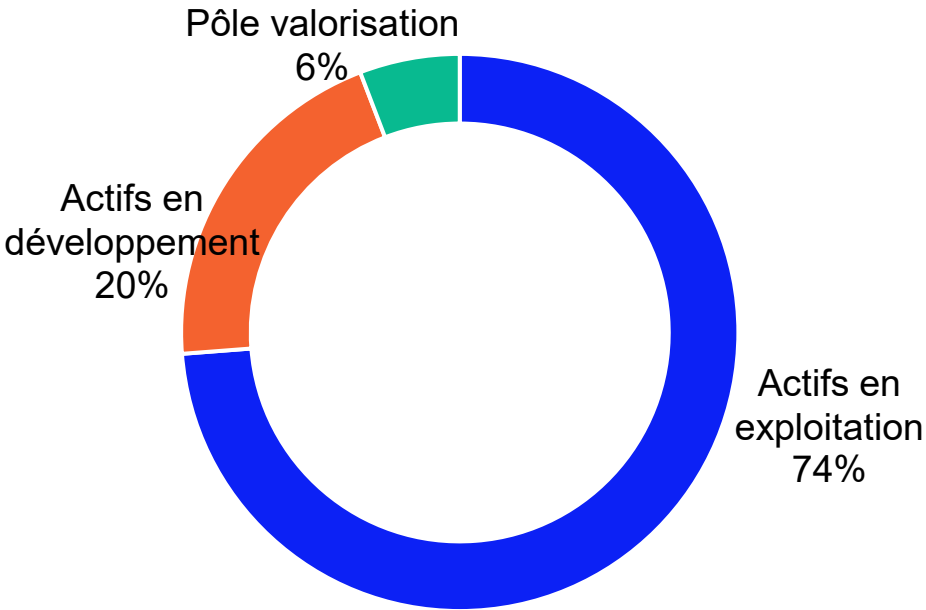
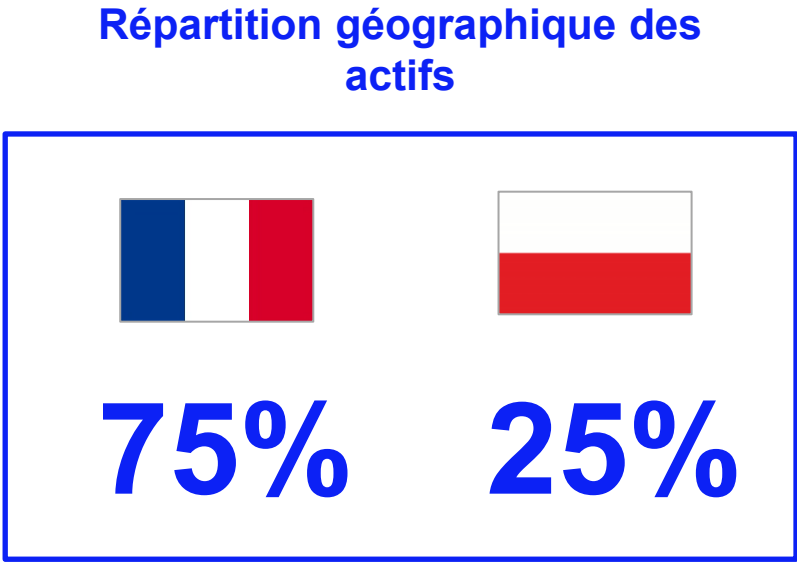
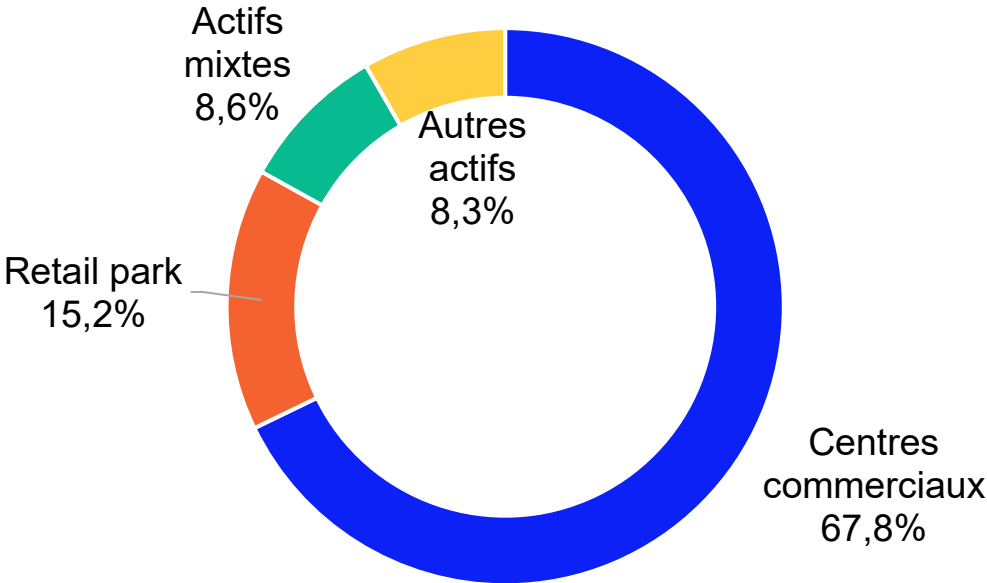
ACTIVITÉ DU GROUPE

APSYS



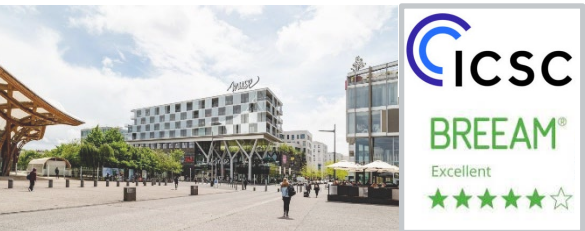
La répartition du patrimoine

PAR NATURE, PAR GÉOGRAPHIE ET PAR TYPE

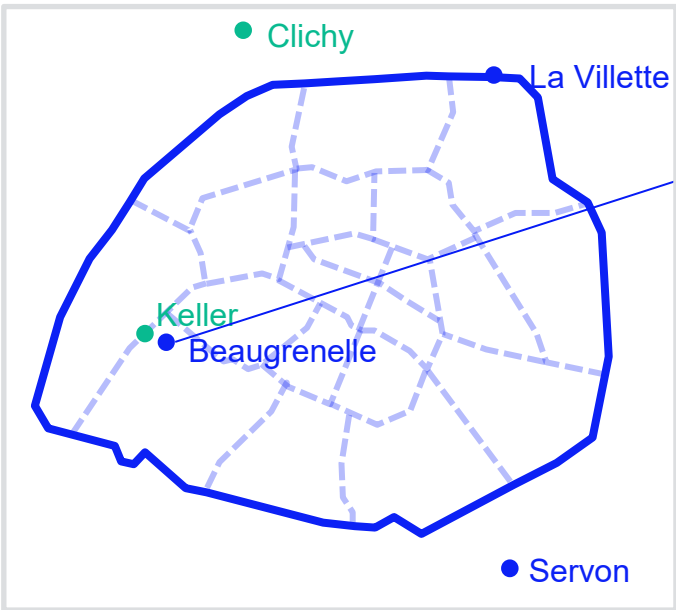


Des actifs iconiques

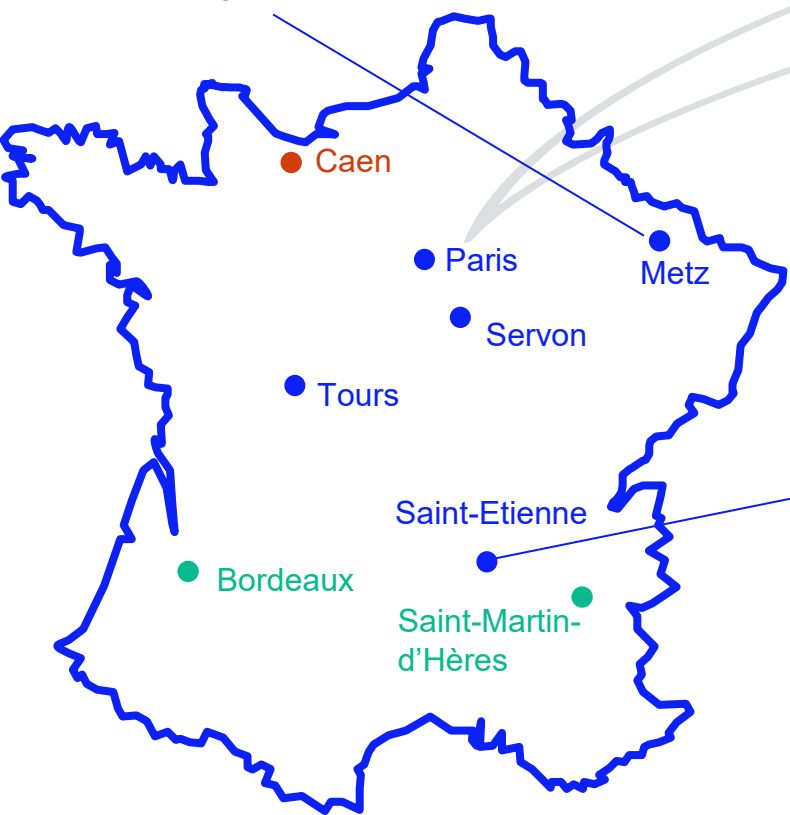
ULTRA-PERFORMANTS & INCONTOURNABLES DANS LEURS TERRITOIRES



MUSE - Metz
Commerces, logements | 80 000 m²



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



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



POSNANIA - Poznan
Commerces, restaurants et loisirs | 100 000 m²



Légende:

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

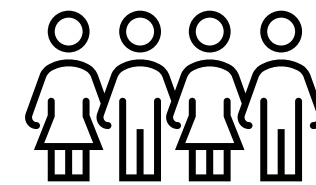
Une surperformance 2023 du portefeuille en exploitation

DES ACTIFS INCONTOURNABLES DANS LEURS TERRITOIRES

FRANCE

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

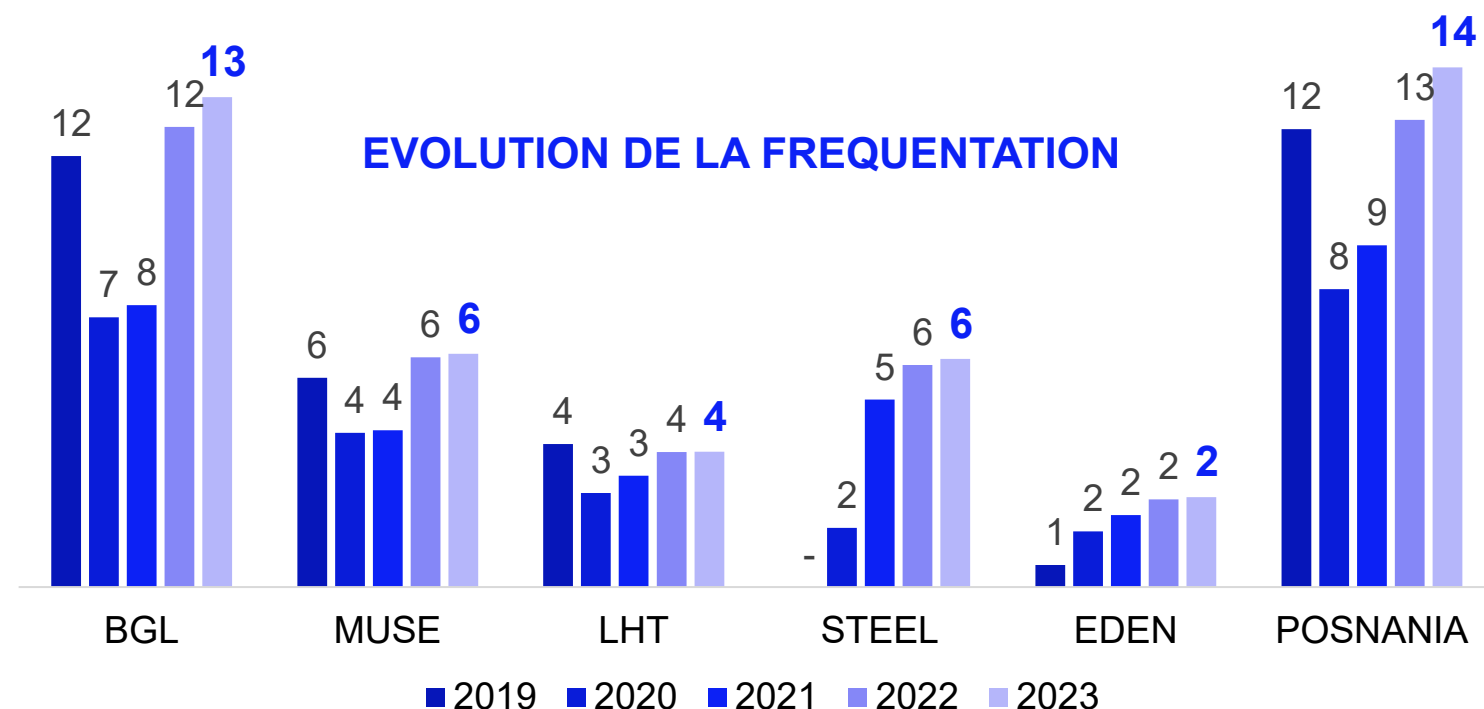
*Surperformance de l'indice national (+2% sur l'ensemble du marché**)*



+ 5,9% (vs 2022)
+ 11% (vs 2019)

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

En France et en Pologne, périmètre constant



POLOGNE

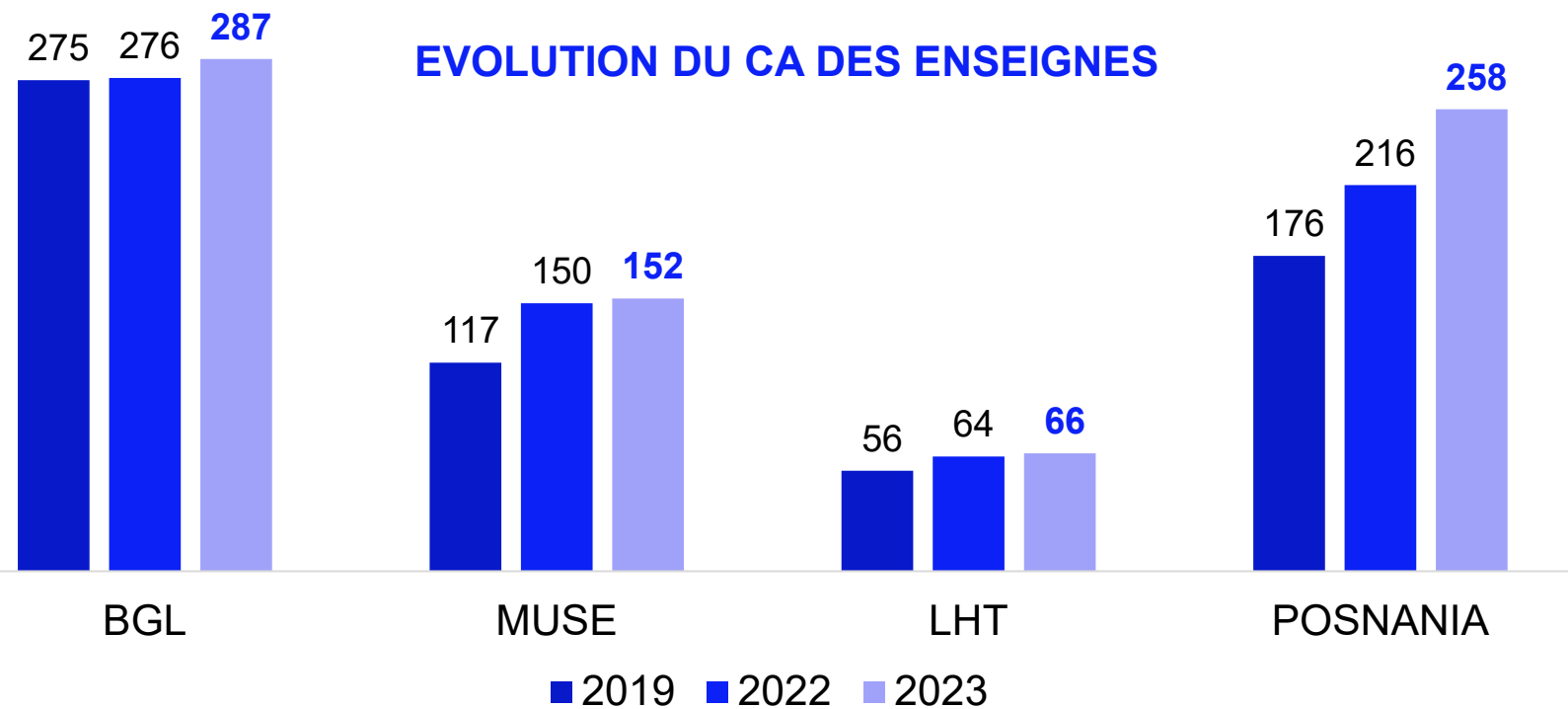
Fréquentation à **+11%** vs 2022, **+13%** vs 2019

*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%

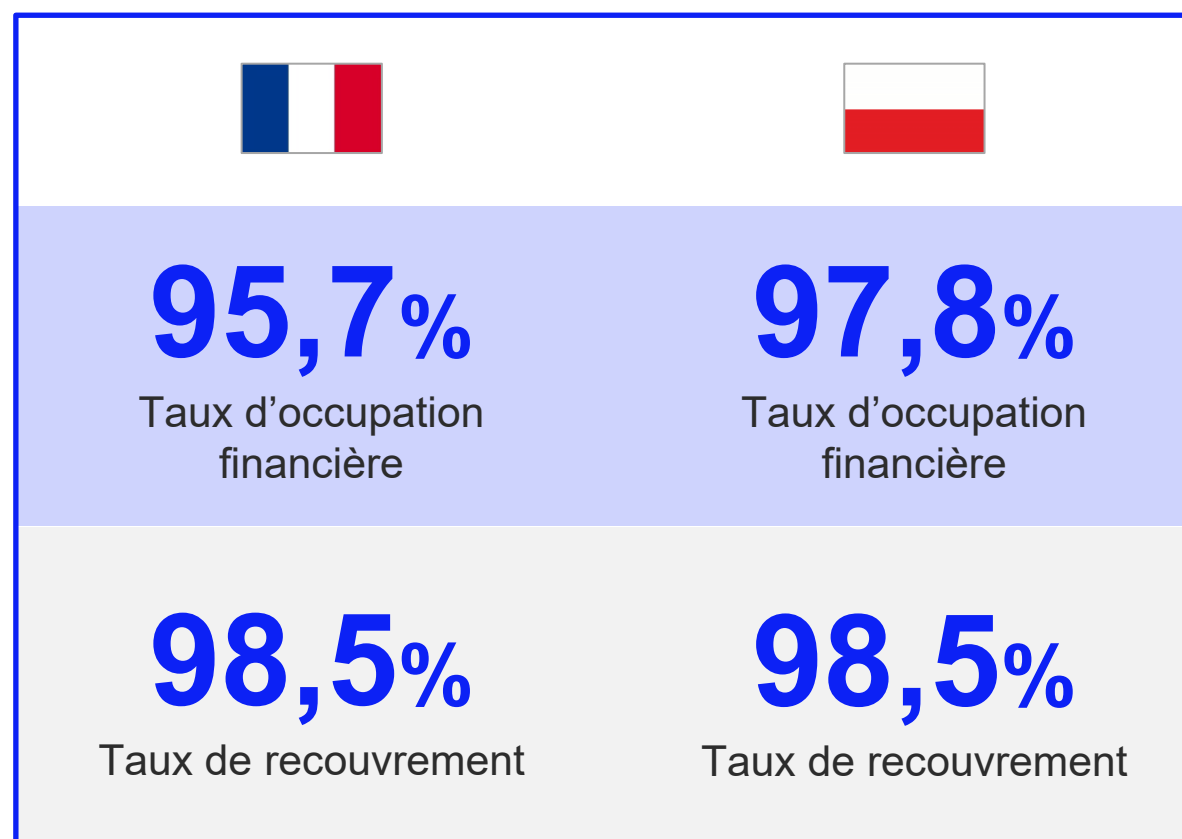


100 baux signés, dont **27 renouvellements**

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

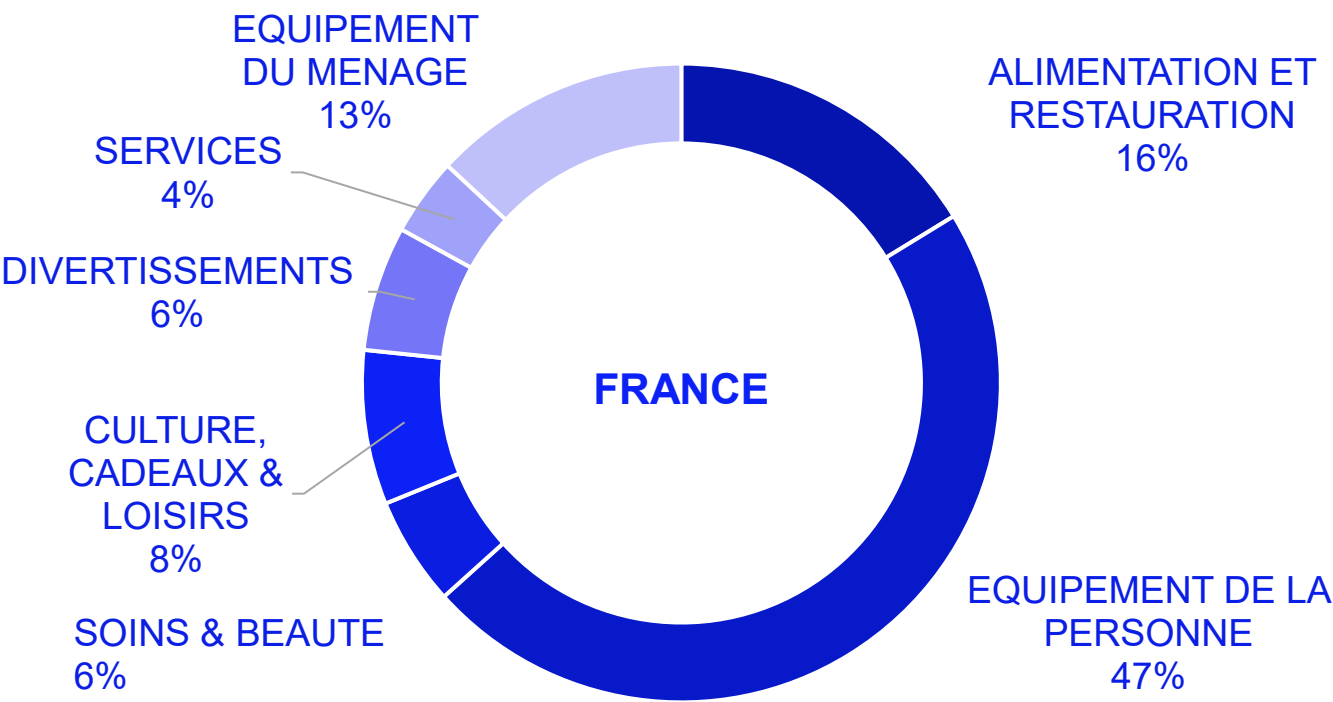
Une capacité à **événementialiser** les **espaces vacants** grâce à l'ouverture de pop-up stores

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

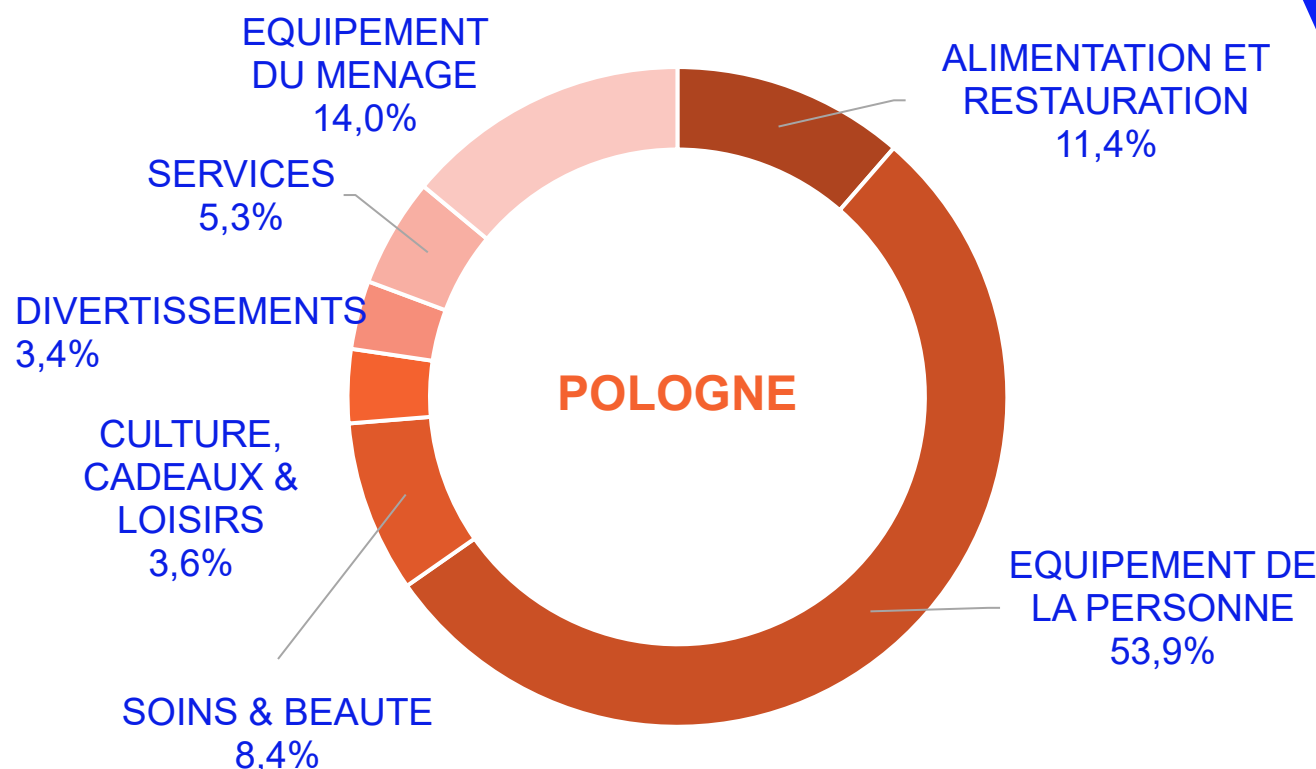
Une stratégie de réversion fine pour **optimiser la recommercialisation** de chaque emplacement grâce à une **amélioration des prestations offertes**

Une base locative diversifiée et de qualité

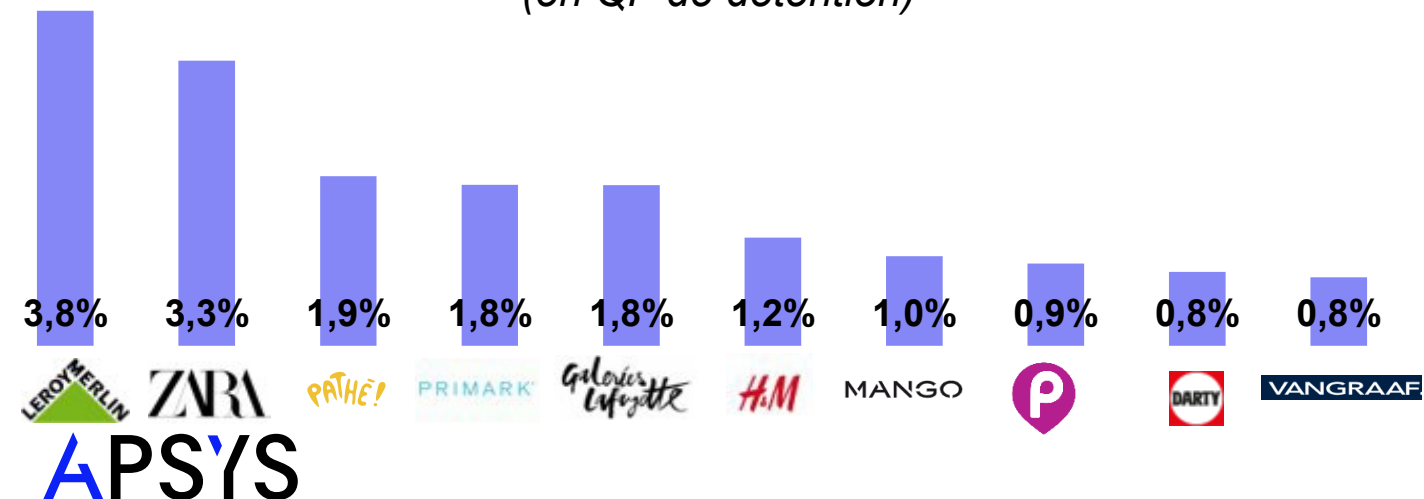
UNE STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION ACTIVE, CIBLÉE ET PERTINENTE



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

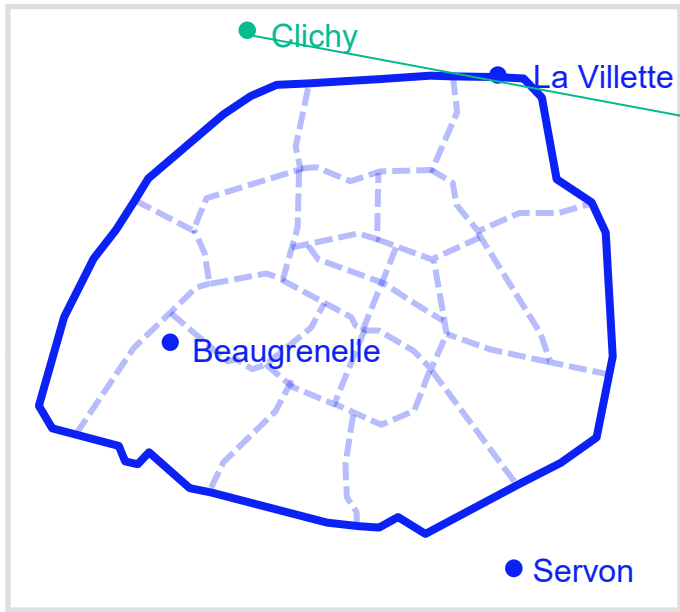
Des projets Foncière emblématiques

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



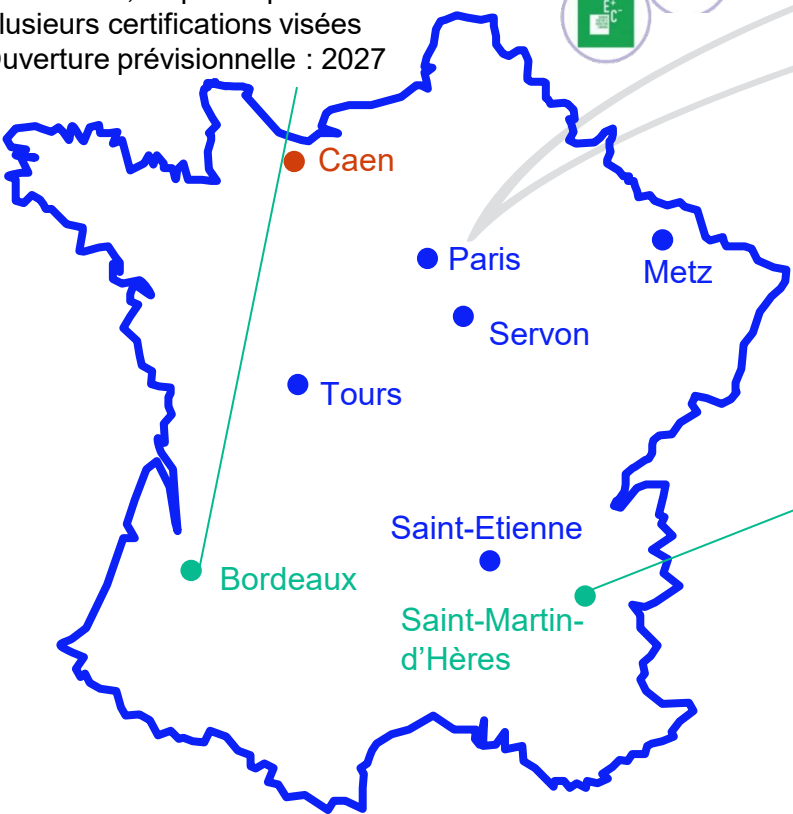
CANOPIA - Bordeaux

Logements, bureaux, hôtels, commerces, restaurants, espaces publics | 67 000 m² | Plusieurs certifications visées
Ouverture prévisionnelle : 2027



MAISON DU PEUPLE - Clichy

Bureaux, commerces, restaurants | 4 000 m² | Ouverture prévisionnelle : 2025



NEYRPIC - Grenoble

Loisirs, commerces, restaurants, espaces publics | 50 000 m² | Ouverture prévisionnelle : S2 2024



HALA TARGOWA - Gdansk

Foodhall, Restauration | 4 400m² | 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, Événements
30 000 m² |
Ouverture réalisée au T1 2024

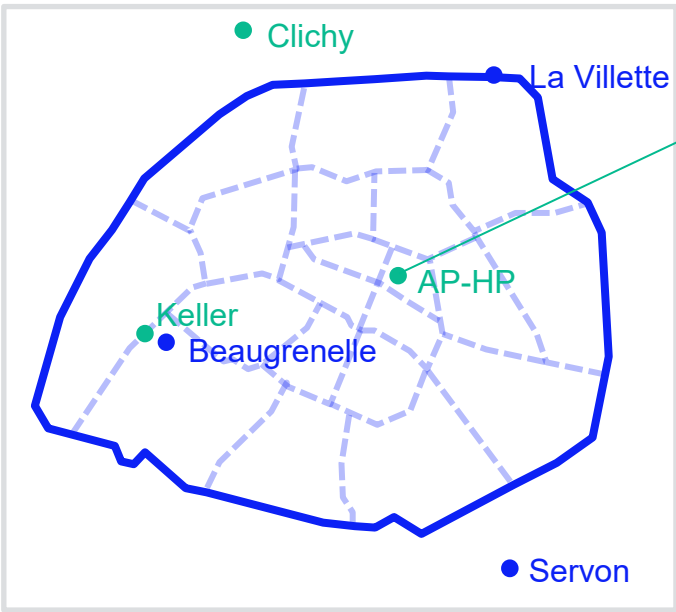


Des projets de promotion uniques

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



CELP 360 – Lyon Perrache
Bureaux, commerces, restaurants,
logistique, espaces publics | 25 750 m² |
Livraison prévisionnelle : 2029
Co Promotion 50/50 avec Quartus



AP- HP — Paris
Bureaux, Logements sociaux, commerces
| 26 000 m²
Livraison prévisionnelle : 2030
Co Promotion BNP (40%) Apsys (40%) et
RATP SV(20%)



SOLEA – Varsovie
Logements | 6 200 m²
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**

APSYS

Légende:

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



NOWA STAWOWA – WROCLAW
Logements | 5000 m²
Livraison prévisionnelle : 2026



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
I 76 000 m²



Galeria Katowicka – Katowice / Pologne

Commerces, restaurants I 150 000 m²



Manufaktura – Lodz / Pologne

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

Valorisation d'opérations emblématiques

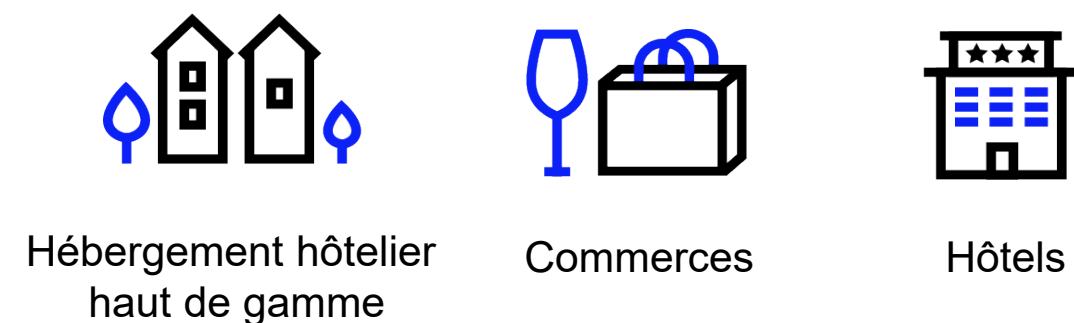
APSYS RETAIL STREET (ARS)

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

Business model



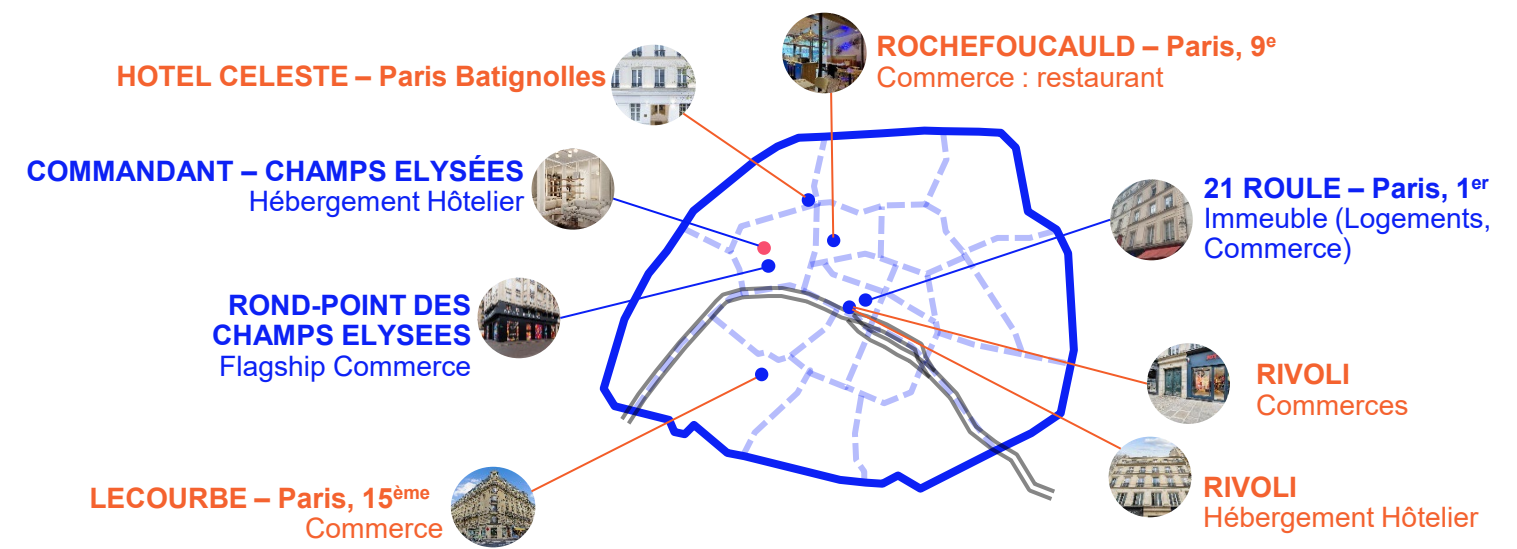
Types d'actifs ciblés



- Une équipe dédiée, dirigée par Fabrice Bansay



Actifs en portefeuille

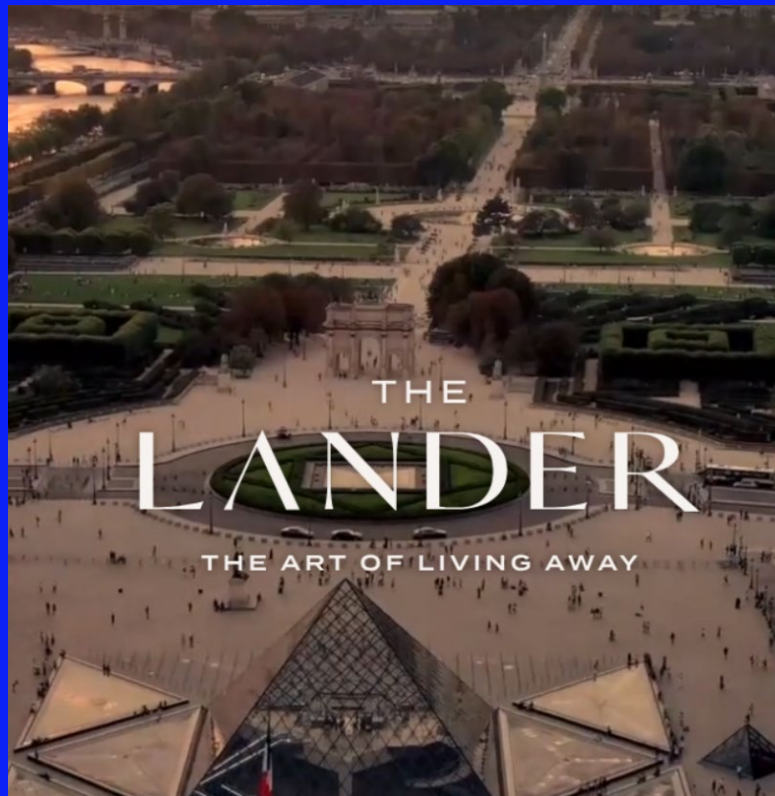


Actifs détenus à 100%
Actifs détenus en partenariat

Valorisation d'opérations emblématiques

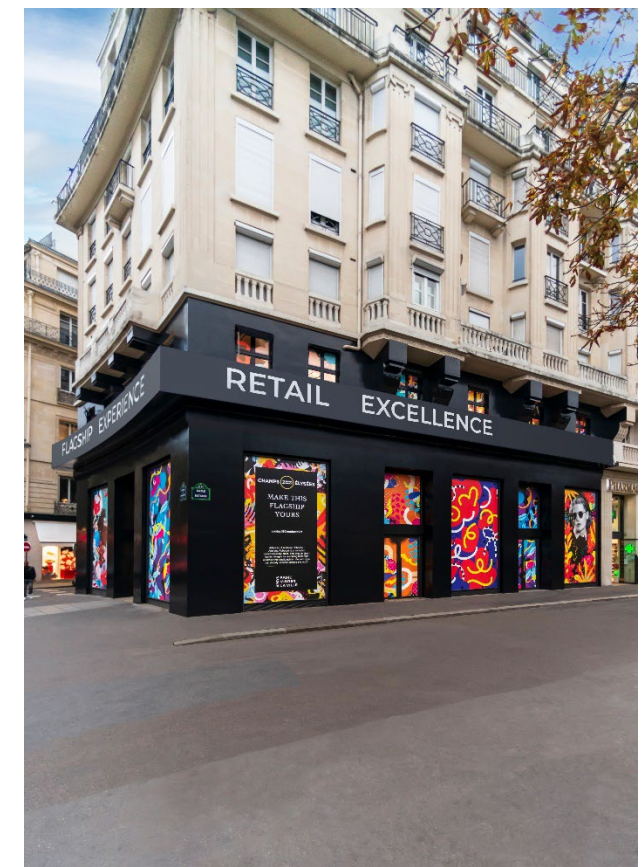
Création en 2024 de THE LANDER PARIS : LA NOUVELLE MARQUE D'APSYS DÉDIÉE À L'HÔTELLERIE DE LUXE

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.



ROND-POINT DES CHAMPS ELYSEES

Flagship Commerce | 1 800m²



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 m²



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 »



→ BEAUGRENELLE
→ MUSE
→ LES RIVES DE L'ORNE
→ STEEL
→ L'HEURE TRANQUILLE
→ EDEN
→ NEYRPIG

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

LA CRÈME DE LA CRÈME

Creative Food Talent

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



Le VILLAGE
by CA

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

— Agir dans le respect de la planète

➤ Réduire notre carbone:

- Réalisation du 1^{er} 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

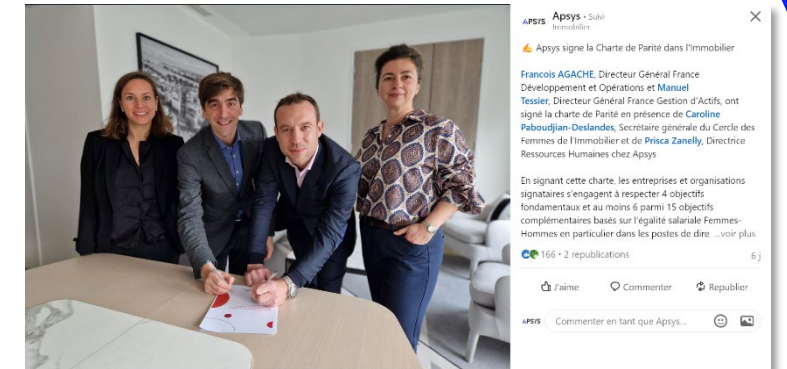
- 5 Certifications obtenues aux plus hauts niveaux en 2023, dont 1 première européenne et une 1 première mondiale



Signature charte sobriété énergétique avec Plan Bâtiment Durable, 13.11.23

— 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



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

— Cultiver nos talents

- Rédaction charte éthique, tenue du 1^{er} 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

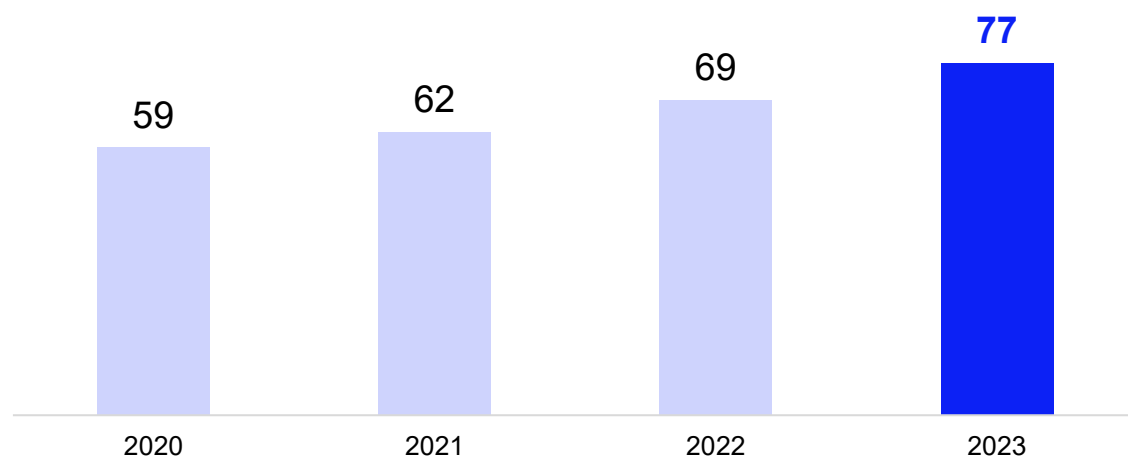


Des loyers en forte hausse

TRÈS BONNE PERFORMANCE DES CENTRES ET IMPACT DE L'INDEXATION

LOYERS BRUTS

(en quote-part de détention économique)



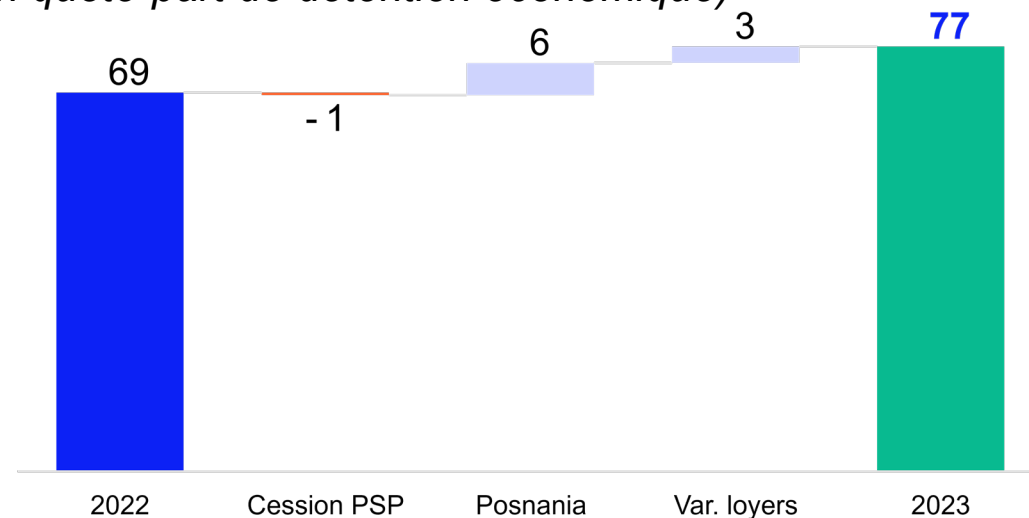
Augmentation de **+12%** des revenus locatifs à **77M€**

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 :

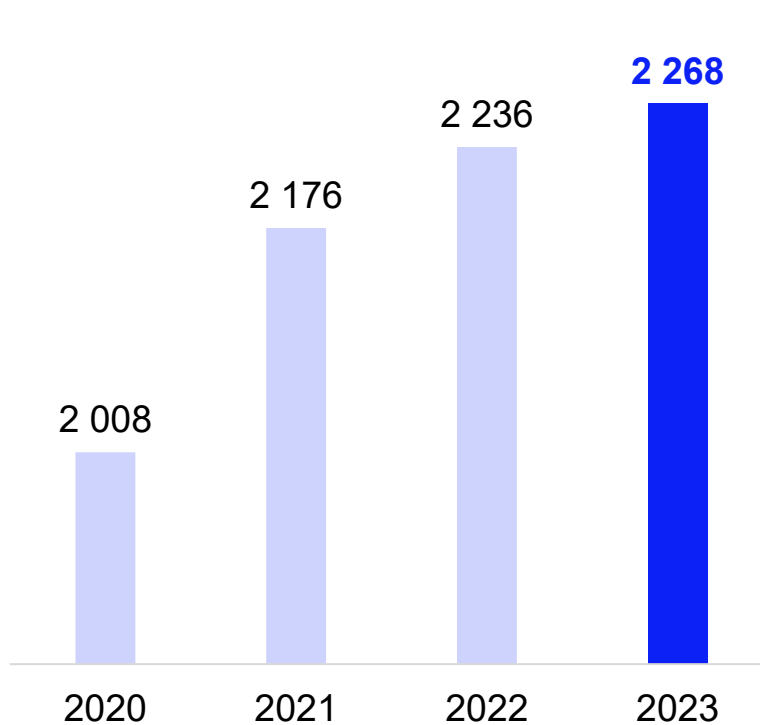
□ Notamment de Centrum Posnania : **+6 M€**, liée notamment à l'indexation (2m€) et aux réversions positives réalisées (2,2m€)

□ 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)

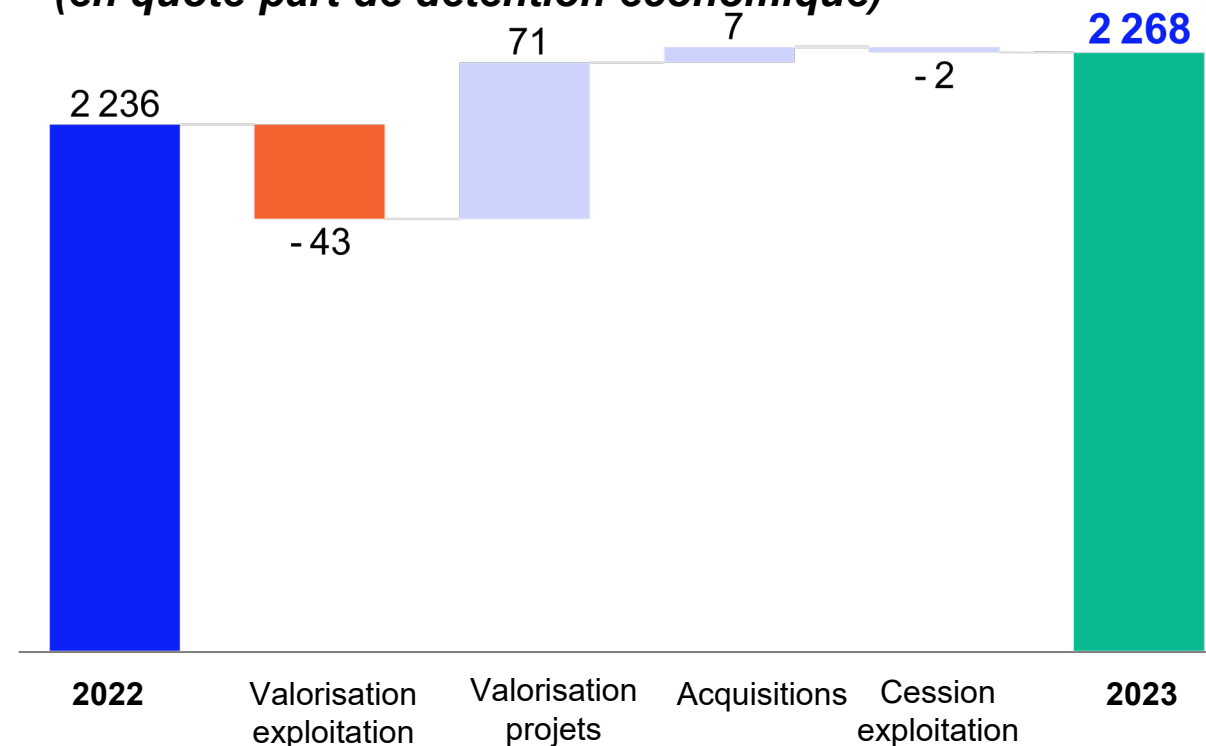
Acquisitions : Hôtel Céleste sous le Pôle Valorisation

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*

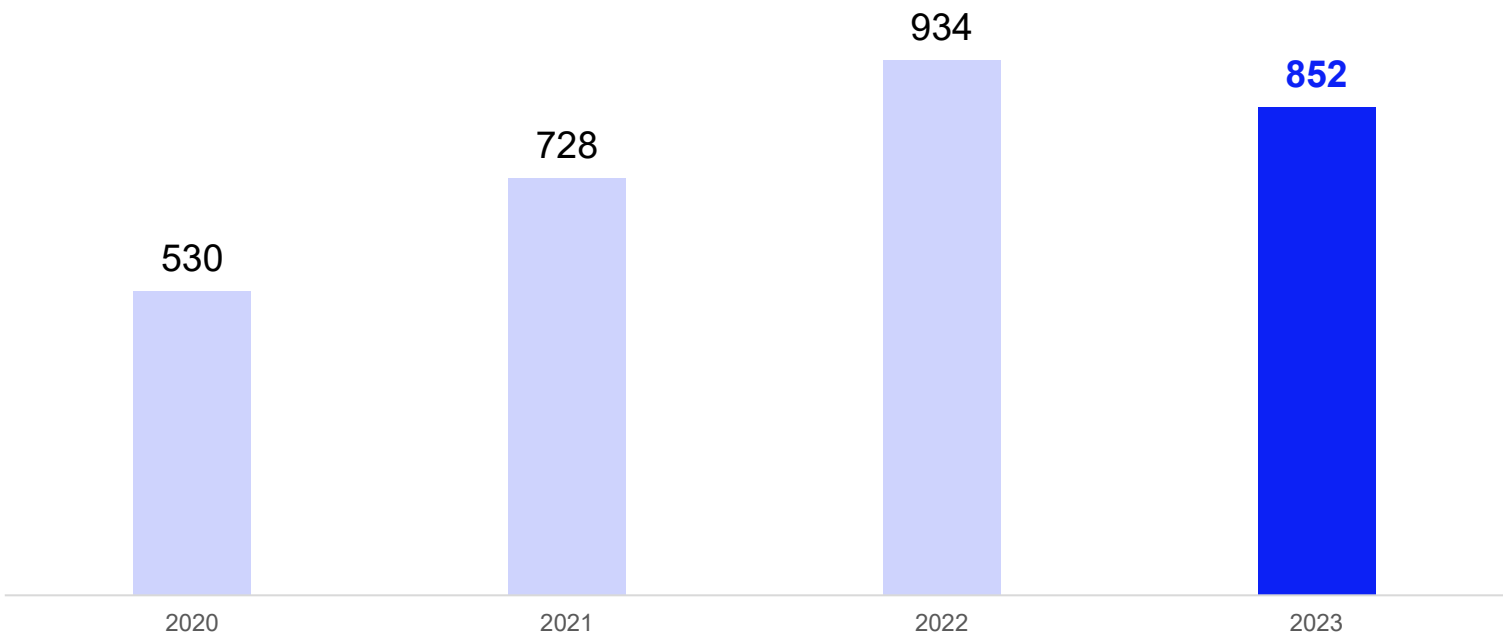
Commercialisation effective des actifs et des projets, en ligne avec les prévisions

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
Marge des activités	62	53	75	68
Frais de structure récurrents	-12	-10	-15	-14
EBITDA	50	43	60	54
Dotations aux amortissements	-5	-2	-4	-2
Résultat financier récurrent	-23	-30	-33	-38
Résultat net récurrent - EPRA	22	11	23	15
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
Résultat net - Part du Groupe	-50	16	-51	16

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 :

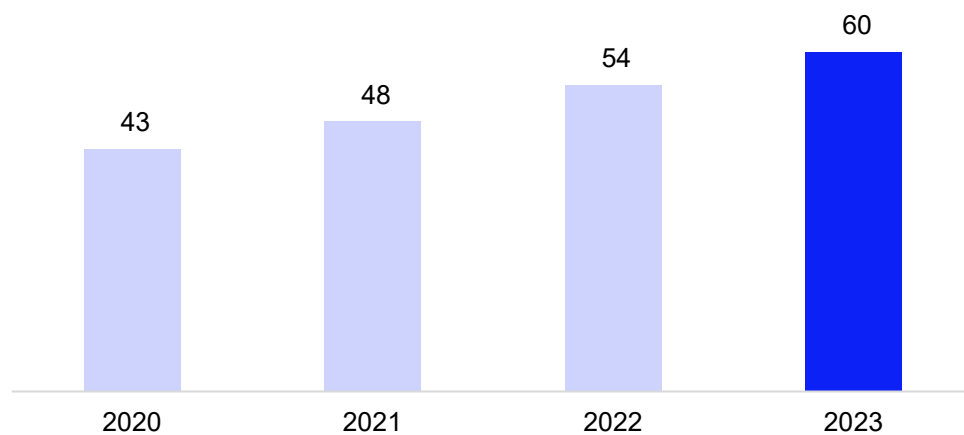
Revalorisation significative des loyers :

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

Maîtrise des frais de structure récurrents

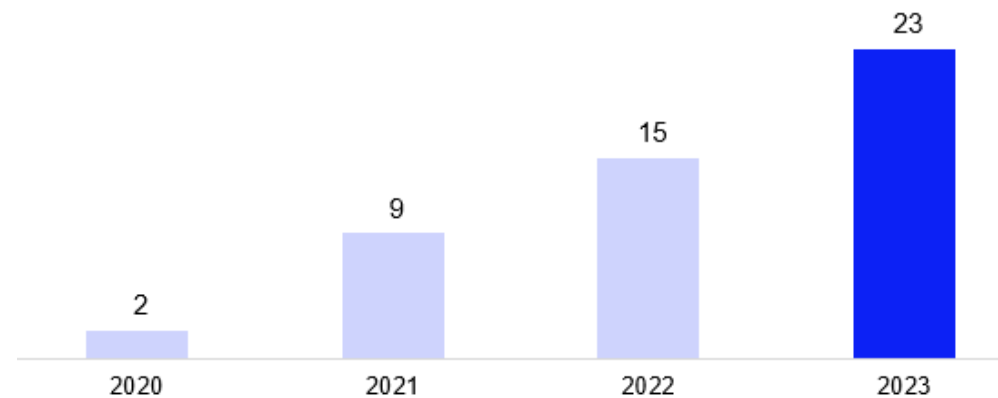
Résultat récurrent en progression

EBITDA en Quote-part de détention économique



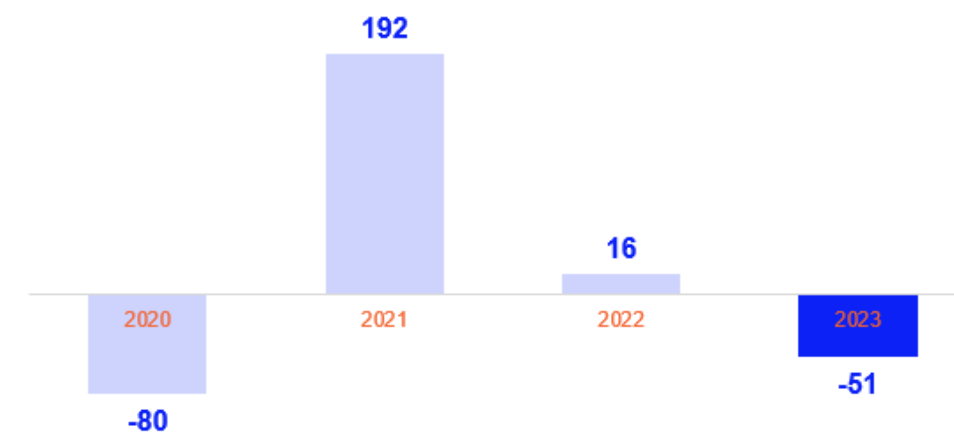
Hausse des loyers atténuée en partie par une hausse des frais de structure

Résultat Net Récurrent EPRA - en quote part économique



RNR EPRA en hausse progressive et continue depuis 2020

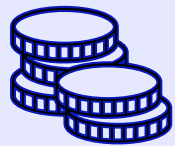
Résultat Net Part du Groupe (en M€)



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

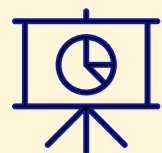


Levées de fonds

Prolongation du financement Boom Boom Villette

Financement du projet Maison du Peuple

Levée de 11,8m€ d'EuroPP



Renforcement de son crédit

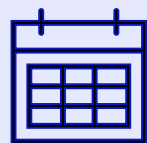
Remboursement de sa souche obligataire EuroPP novembre 2023 pour 64,8m€

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



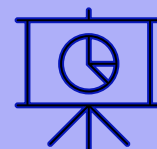
Maturité moyenne : 5,2 ans

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

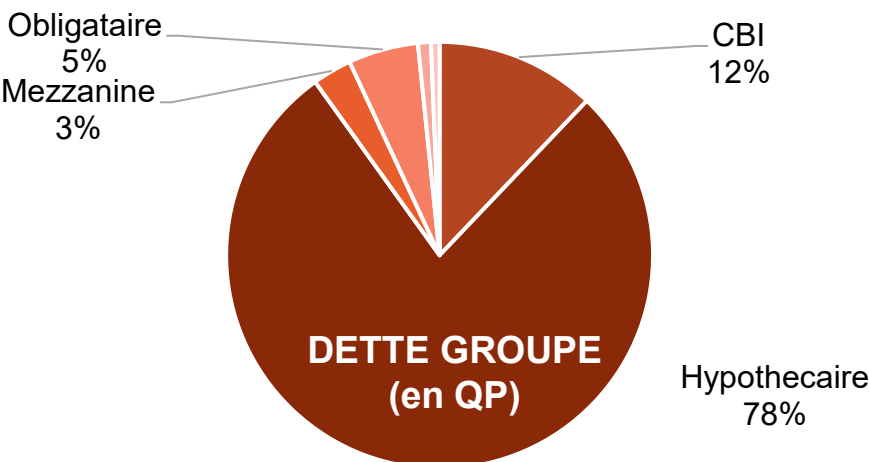


Trésorerie : 56m€

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

Hors ligne RCF de 43m€ signée début 2024

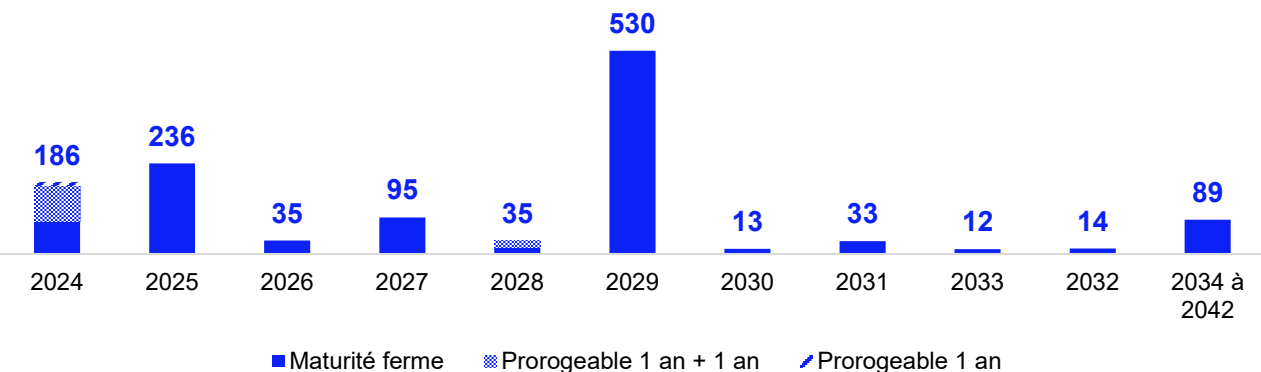
Une dette très majoritairement affectée à la Foncière



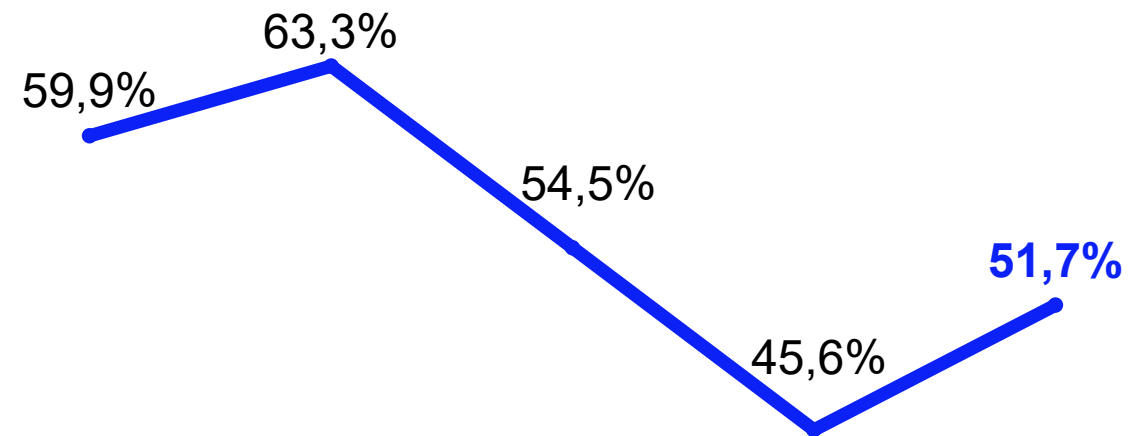
Echéancier des dettes au 31/12/2023 (en QP, en M€)

2024

- 163 m€ de remboursement dont 102 m€ de prorogable
- 23 m€ d'amortissement



Une amélioration du LTV pour un leverage optimal



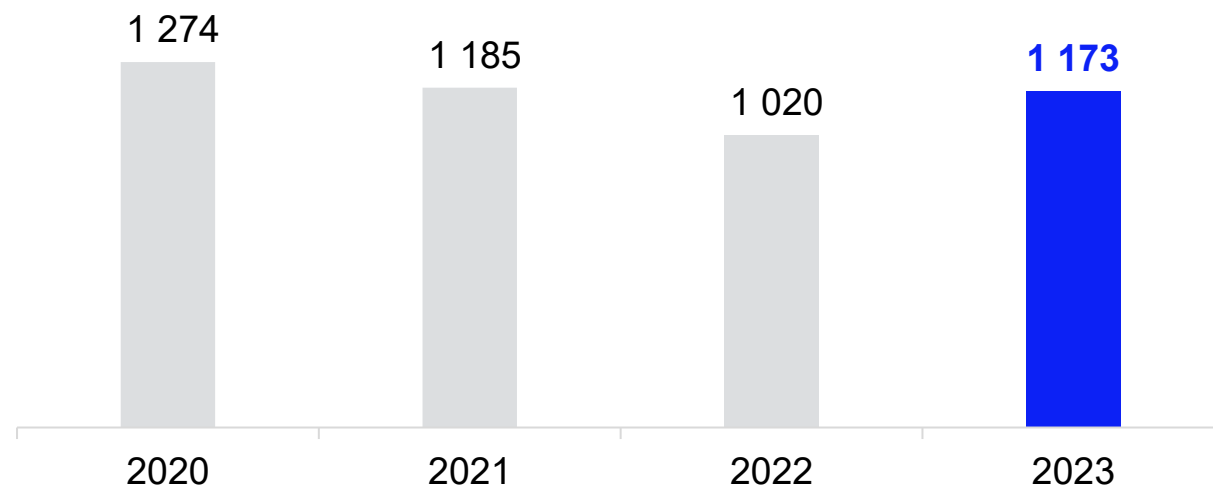
EVOLUTION DU LTV*

> **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

EVOLUTION DE LA DETTE NETTE (en M€)**



> **Dettes nettes : 1 173 m€**

- Une **dettes nettes 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 (maitrise 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



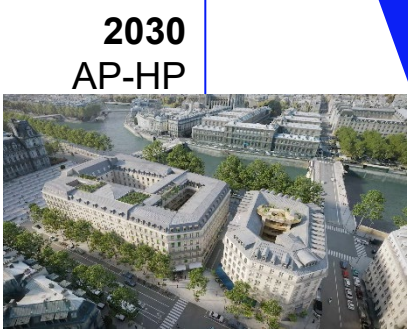
T2 2024
Solea



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

	Données consolidées aux normes IFRS		Données en quote-part de détention économique	
en M€	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
Actifs non courants	2 020	1 993	2 292	2 258
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
Actifs courants	130	256	136	264
TOTAL ACTIF	2 150	2 249	2 427	2 523
Capitaux propres groupe y compris quasi fonds propres	852	934	852	934
Passifs financiers long terme	878	857	1 142	1 095
Autres passifs non courants	225	249	227	251
Passifs non courants	1 102	1 105	1 369	1 346
Passifs financiers court terme	86	141	92	168
Autres passifs courants	109	69	115	75
Passifs courants	196	210	207	242
TOTAL PASSIF	2 150	2 249	2 427	2 523

	Données consolidées aux normes IFRS		Données en quote-part de détention économique	
en M€	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
Résultat opérationnel courant	45	41	56	53
Autres charges et autres produits opérationnels	1	5	2	5
Résultat net sur immeubles de placement	-63	-16	-92	0
Résultat opérationnel	-17	30	-34	58
Quote-part de résultat net des sociétés MEE	-27	20	0	0
Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	-44	50	-34	58
Résultat financier	-22	-30	-33	-38
Impôt sur les sociétés	16	-4	16	-4
Résultat Net	-50	16	-51	16
Dont Part du Groupe	-50	16	-51	16