



COMPTES CONSOLIDÉS

IFRS

LE 31 DECEMBRE 2024

APSYS ENSEMBLE,
UNE AUTRE VILLE
EST POSSIBLE.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PARTIE 1 : ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	4
1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	6
2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	7
3. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	8
4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	9
PARTIE 2 : NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	10
1. REGLES ET METHODES COMPTABLES	11
1.1. CONTEXTE ET BASE DE PREPARATION	11
1.2. METHODES COMPTABLES	12
1.3. JUGEMENTS ET ESTIMATIONS	12
1.4. METHODES D'ETABLISSEMENT ET DE PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	13
2. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	15
2.1. SIMPLIFICATION DE L'ORGANIGRAMME	15
2.2. AUTRES EVENEMENTS SIGNIFICATIFS	15
2.3. VARIATION DE PERIMETRE	17
2.4. INVESTISSEMENTS REALISES ET AVANCEMENT DES PROJETS EN-COURS	17
3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	18
3.1. FILIALES CONSOLIDEES SELON LA METHODE DE L'INTEGRATION GLOBALE	18
3.2. COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES COMPTABILISEES EN MISE EN EQUIVALENCE	18
3.3. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES	19
3.4. SORTIE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	19
3.5. VUE SYNOPTIQUE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2024	20
4. INFORMATION SECTORIELLE	21
4.1. RESULTATS SECTORIELS	22
4.2. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE SECTORIELLE	22
5. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	22
5.1. PATRIMOINE IMMOBILIER	24
5.2. VARIATION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	25
5.3. ACTIFS DETENUS EN VUE DE LEUR VENTE ET ACTIVITES ABANDONNEES	26
5.4. GESTION DU RISQUE DU MARCHE IMMOBILIER	27
6. FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS	27
6.1. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	27
6.2. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	31
6.3. ENGAGEMENTS ASSOCIES AUX EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	31
6.4. EXPOSITION AUX RISQUES DE MARCHE	33
6.5. RAPPROCHEMENT DES VALEURS NETTES COMPTABLES ET DES JUSTES VALEURS DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS	34
6.6. INSTRUMENTS DERIVES	35
7. CAPITAUX PROPRES ET RESULTAT PAR ACTION	36
7.1. CAPITAL SOCIAL	36
7.2. DIVIDENDES	36

7.3.	QUASI-FONDS PROPRES	36
7.4.	PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTROLE.....	37
7.5.	RESULTAT NET PAR ACTION.....	37
8.	DONNEES OPERATIONNELLES.....	37
8.1.	PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES.....	37
8.2.	COMPOSANTES DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT.....	40
8.3.	CONTRATS DE LOCATION	44
9.	AUTRES POSTES DE L'ACTIF NON COURANT.....	45
9.1.	GOODWILL ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	45
9.2.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	47
9.3.	TITRES MIS EN EQUIVALENCE	47
10.	IMPÔTS SUR LE RESULTAT	49
10.1.	DETAIL DU POSTE « IMPOTS SUR LES SOCIETES ».....	50
10.2.	IMPOTS DIFFERES.....	50
11.	REMUNERATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL	52
11.1.	AVANTAGES A COURT TERME	52
11.2.	PAIEMENTS FONDES SUR DES ACTIONS	53
12.	AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS	54
13.	PROVISIONS NON COURANTES.....	54
14.	AUTRES PASSIFS NON-COURANTS.....	54
14.1.	PASSIFS EVENTUELS.....	55
15.	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	55
16.	RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES	55
17.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	56

PARTIE 1: ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS



CANOPIA
– BORDEAUX



**L'HEURE
TRANQUILLE**
– TOURS



MUSE
– METZ



NEYRPIC
– GRENOBLE



EDEN
– SERVON

La société Financière Apsys SAS est une société par actions simplifiée à Conseil de surveillance, régie par le droit français. Son siège social est situé au 28/32 avenue Victor Hugo, Paris 16ème. Elle a été constituée en France en juillet 2007.

Le groupe Financière Apsys (ci-après le « Groupe ») a, quant à lui, été constitué le 31 décembre 2007 au terme d'une opération d'apports de titres. Les premiers comptes consolidés en IFRS du Groupe ont été établis au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2007.

Les présents états financiers consolidés, préparés en application du référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne, concernent Financière Apsys SAS et ses filiales et participations dans des entreprises associés.

Le Groupe est un acteur global du secteur de l'immobilier qui a pour activité les prises de participation, l'acquisition, la cession, l'administration, l'exploitation, la location, la gestion et la cession de biens ou droits immobiliers y compris dans le cadre d'opérations de promotion immobilière. Outre son activité de foncière de développement immobilier et de promoteur, le Groupe réalise des prestations de services pour son compte propre et pour compte de tiers. Le Groupe a également une activité de valorisation de biens existants.

Les actifs sont portés par des véhicules juridiques dédiés, tandis que Financière Apsys et Apsys Polska réalisent les prestations de services immobiliers : montage d'opération, maîtrise d'ouvrage déléguée, commercialisation, gestion immobilière, gestion locative, asset management.

Les états financiers consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été arrêtés par le Président en date du 26 mars 2025 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 9 avril 2025. Tous les montants sont exprimés en milliers d'euros sauf indication contraire.

1. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

		31/12/2024	31/12/2023
Bilan consolidé (en K €)			
	Notes		
Goodwill	9.1	16 023	16 023
Immobilisations incorporelles	9.1	611	461
Immobilisations corporelles	9.2	4 921	4 176
Immeubles de placement	5.	1 999 068	1 749 740
<i>dont immeubles de placement en exploitation</i>	5.1	1 639 005	1 333 395
<i>dont immeubles de placement en cours de construction</i>	5.1	358 586	414 899
<i>dont immeubles en développement</i>	5.1	1 476	1 447
Participations et investissements dans les sociétés mises en équivalence	9.3	206 276	248 940
Autres actifs non courants		32 818	523
Impôts différés - actif	10.2	-	-
Actifs non courants		2 259 718	2 019 862
Stocks et en-cours net	8.2	4 432	16 261
Créances clients et comptes rattachés	8.2	34 432	27 390
Autres actifs courants	8.2	39 772	33 907
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1	128 683	54 144
Actifs courants		207 319	131 702
Total actif		2 467 037	2 151 564
Capital social		106 278	106 278
Réserves		585 093	665 710
Résultat de la période (part du Groupe)		73 623	(50 645)
Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère du Groupe	3	764 994	721 343
Participations ne donnant pas le contrôle	7	1 496	579
Capitaux propres		766 490	721 922
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	3	130 091	130 169
Capitaux propres et quasi fonds propres	3	896 581	852 091
Provisions non courantes	13	3 505	2 312
Dettes financières non courantes	6.1	816 019	877 865
Autres passifs non courants	14	21 188	19 942
Impôts différés - passif	10.2	209 877	202 273
Passifs non courants		1 050 588	1 102 392
Provisions courantes		-	79
Dettes financières courantes	6.1	404 067	86 402
Fournisseurs et comptes rattachés	8.2	38 123	54 454
Autres passifs courants	8.2	77 678	56 146
Passifs courants		519 868	197 081
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		2 467 036	2 151 564

2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

		31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	8.1	71 920	60 641
Charges locatives nettes	8.1	(2 968)	(3 945)
Loyers nets		68 951	56 696
Prestations de services	8.1	23 350	24 119
Charges de personnel	11.1	(19 011)	(16 221)
Autres charges et autres produits liés aux prestations de service	8.2.4	(4 134)	(3 249)
Prestations de services nettes		206	4 649
Charges refacturées aux mandants	8.1	35 298	40 093
Charges engagées par le mandataire	8.1	(30 190)	(34 996)
Charges de personnel engagées par le mandataire	8.1	(5 108)	(5 097)
Prestations de gestion pour compte de tiers nettes	8.1	0	0
Chiffre d'affaires lié à la promotion		20 345	-
Charges liées à la promotion		(15 926)	(0)
Marge de promotion		4 419	(0)
Dotations aux amortissements et dépréciations		(3 403)	(3 433)
Autres charges et autres produits liés aux frais de structure	8.2.4	(14 541)	(12 327)
Frais de structure nets		(17 943)	(15 759)
Autres charges et autres produits opérationnels	12.	3 067	245
Variation de valeur des immeubles de placement en exploitation	5.2	33 133	(29 764)
Variation de valeur des immeubles de placement en cours de construction	5.2	38 044	(33 461)
Résultat net sur immeubles de placement		71 178	(63 225)
Résultat opérationnel		129 878	(17 395)
Coût de l'endettement financier net	6.2	(36 972)	(27 629)
Autres produits et charges financiers	6.2	11 168	5 482
Résultat financier		(25 804)	(22 146)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	9.3	(13 302)	(26 573)
Résultat net avant impôts		90 771	(66 114)
Impôt sur les sociétés	10.1	(16 231)	16 169
Résultat net		74 541	(49 944)
Intérêts minoritaires		918	699
Résultat net part du groupe		73 623	(50 643)
Dont part attribuable aux :			
Propriétaires de la société mère du Groupe		73 623	-50 643
Participations ne donnant pas le contrôle		918	699
Résultat net des propriétaires de la société mère du Groupe, par action :			
Nombre moyen d'actions non dilué (hors actions propres)		2 864 548	2 863 905
Résultat net non dilué, part du Groupe (par action, en euros)		26	-17
Nombre moyen d'actions dilué (hors actions propres)		2 864 548	2 863 905
Résultat net dilué, part du Groupe (par action, en euros)		26	-17

Autres éléments du résultat global (en K€)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net de l'ensemble consolidé (1)	74 541	(49 944)
Variations des écarts de conversion	194	368
Variation de juste valeur des instruments financiers dérivés*	(18 371)	(26 807)
Impôts sur les gains et pertes enregistrés en capitaux propres*	4 533	6 702
Gains et pertes enregistrés en capitaux propres, nets d'impôts, qui pourront	(13 644)	(19 738)
Résultat global consolidé (1+2)	60 897	(69 682)
Dont part attribuable aux :		
- Propriétaires de la société mère du groupe	59 980	-70 371
- Participation ne donnant pas le contrôle	917	689

* Variation de juste valeur négative des swaps de taux, liée à la baisse prévue de l'Euribor. Cela concerne principalement les couvertures liées au refinancement du centre commercial Beaugrenelle et Pont de l'âne

3. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en K€)	Capital Social	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Ecart de conversion	Instruments financiers	Autres réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société mère du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres	Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	Capitaux propres y compris autres éléments de capitaux propres
Solde au 1er janvier 2023	106 278	13 965	(18)	29	45 560	632 560	798 374	(116)	798 258	135 557	933 815
Résultat net						(50 645)	(50 645)	699	(49 946)		(49 946)
Autres éléments du résultat global				378	(20 105)		(19 728)	(10)	(19 738)		(19 738)
Distribution de dividendes							-		-		-
Variation des actions propres			709				709		709		709
Variations de périmètre et autres variations			497			(7 865)	(7 368)	7	(7 361)	(5 388)	(12 748)
Solde au 31 décembre 2023	106 278	13 965	1 188	407	25 455	574 050	721 342	579	721 922	130 169	852 091
Résultat net						73 623	73 623	918	74 541		74 541
Autres éléments du résultat global				194	(13 838)		(13 644)	(1)	(13 646)		(13 646)
Variation des actions propres			(2 064)				(2 064)		(2 064)		(2 064)
Variations de périmètre et autres variations			166			(14 429)	(14 263)		(14 263)	(78)	(14 341)
Solde au 31 décembre 2024	106 278	13 965	(710)	601	11 617	633 244	764 994	1 496	766 490	130 091	896 581

Financière Apsys a signé le 22 avril 2022, un accord avec un investisseur de premier plan, visant l'émission de 150 M€ de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI). Le montant présenté en quasi-fonds propres correspond au nominal net des intérêts courus et des frais d'émission des titres.

4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE - EN K€

		31/12/2024	31/12/2023
Résultat net	a	73 623	(50 643)
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	b	(36 457)	84 152
- Part des sociétés mises en équivalence		13 302	26 573
- Intérêts minoritaires		918	699
- Plus ou moins values sur cession d'immobilisations (mise au rebut)		102	(54)
- Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés		16 231	(16 169)
- Variation de valeur sur instruments de couverture		(989)	(632)
- Variation de valeur sur immeubles de placement		(34 504)	33 619
- Variation de valeur sur immeubles en travaux		(38 044)	33 462
- Amortissements, dotations et reprises de provisions (1)		2 935	2 613
- Annulation Etalement des frais de mise en place des financements		3 392	3 544
- Attribution Gratuite d'Actions		200	497
Marge brute d'autofinancement	c=a+b	37 166	33 509
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	d		
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT LIE A L'ACTIVITE	d	3 164	(1 949)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	e=c-d	40 330	31 561
- Acquisitions d'immobilisations		(180 363)	(119 455)
- Cessions d'immobilisations		4 023	2 405
- Variation des dettes sur immobilisations		(11 564)	17 273
- Incidences des variations de périmètre		(8)	(10)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	f	(187 912)	(99 787)
- Souscription/tirage d'emprunts		298 485	85 593
- Remboursement d'emprunts		(89 109)	(111 707)
- Variations des comptes courants		25 891	(39 855)
- Dépôts et cautionnements reçus		2 910	1 218
- Dividendes et coupons TSDI versés par la société mère		(14 250)	(14 250)
- Actions propres		(2 064)	709
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	g	221 863	(78 293)
Incidences des variations de cours des devises		258	683
VARIATION DE TRESORERIE	h=e+f+g	74 539	(145 837)
Trésorerie d'ouverture		54 144	199 981
Trésorerie de clôture		128 683	54 144
VARIATION		74 539	(145 837)
Définition de la trésorerie d'ouverture :			
Disponibilités		32 799	76 797
Valeurs mobilières de placement		21 345	123 184
Trésorerie d'ouverture		54 144	199 981
Définition de la trésorerie de clôture :			
Disponibilités		128 403	32 799
Valeurs mobilières de placement		280	21 345
Trésorerie de clôture		128 683	54 144

(1) à l'exclusion des dépréciations sur actif circulant

PARTIE 2 : NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

BEAUGRENELLE
— PARIS

**BOOM BOOM
VILLETTE**
— PARIS

STEEL
— SAINT-ÉTIENNE

POSNANIA
— POZNAŃ

Les notes annexes ci-après font partie intégrante des états financiers consolidés.

1. REGLES ET METHODES COMPTABLES

1.1. CONTEXTE ET BASE DE PREPARATION

En application du Règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales, les états financiers consolidés du groupe Financière Apsys (ci-après le « Groupe ») au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté par l'Union Européenne et applicable à cette date. Ce référentiel est disponible sur le site internet de l'Union Européenne : http://ec.europa.eu/finance/company-reporting/index_fr.htm.

Sauf indication contraire, les informations financières sont présentées en milliers d'Euros (K€).

Les terminologies « K€ » et « M€ » représentent respectivement des « milliers d'euros » et des « millions d'euros ». De façon générale, les valeurs présentées dans les états financiers consolidés sont arrondies à l'unité la plus proche. Par conséquent, la somme des montants arrondis peut présenter des écarts non significatifs par rapport au total reporté.

1.1.1 NORMES, AMENDEMENTS ET INTERPRETATIONS ADOPTES PAR L'UNION EUROPEENNE ET D'APPLICATION OBLIGATOIRE DANS LES COMPTES A COMPTER DU 1ER JANVIER 2024

Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1er janvier 2024 n'ont pas eu d'impact significatif sur les comptes consolidés du groupe APSYS au 31 décembre 2024.

Elles concernent principalement :

- L'amendement de l'IAS 1 introduit des précisions essentielles concernant la gestion des emprunts assortis de clauses restrictives, appelés covenants. Désormais, seuls les covenants que l'entreprise doit respecter à la date de clôture détermineront si un passif est classé comme courant ou non courant.
- IAS 7 et IFRS 7 – Nouveautés sur les accords de financement des fournisseurs. Les amendements aux normes IAS 7 et IFRS 7 introduisent de nouvelles exigences en matière de divulgation pour les accords de financement des fournisseurs, notamment pour les opérations d'affacturage inversé.
- IFRS 16 – Spécificités pour les contrats de location. Clarifications essentielles sur le traitement comptable des transactions de cession-bail, notamment lorsqu'elles incluent des paiements variables.
- L'amendement de l'IAS 12 pour 2024 introduit de nouvelles obligations de divulgation en lien avec la réforme fiscale internationale Pilier 2, qui impose un impôt minimum mondial pour les multinationales.

1.1.2 NOUVELLES NORMES, AMENDEMENTS DE NORMES EXISTANTES ET INTERPRETATIONS PUBLIES NON OBLIGATOIRES DANS LES COMPTES AU 31 DECEMBRE 2024 ET NON APPLIQUES PAR ANTICIPATION PAR LE GROUPE

Le Groupe n'a anticipé aucune des nouvelles normes et amendements mentionnés ci-après qui pourraient le concerner et dont l'application n'est pas obligatoire au 1er janvier 2024 :

- IFRS 9 – Exigences de divulgation liées aux critères ESG pour les instruments financiers
- IFRS 18 – Préparation à la nouvelle norme sur la présentation des états financiers
- Amendement à IAS 21 – Absence de convertibilité.

Une étude des impacts et des conséquences pratiques de l'application de ces normes et amendements est en cours. Ces textes ne présentent pas de dispositions contraires aux pratiques comptables actuelles du Groupe.

1.2. METHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables appliquées par le Groupe sont présentées dans les notes relatives aux postes concernés. Elles sont identifiées au moyen d'une zone de texte en surbrillance.

1.3. JUGEMENTS ET ESTIMATIONS

La préparation des états financiers nécessite, de la part de la Direction du Groupe, l'exercice du jugement, l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui ont une incidence sur les montants des actifs et des passifs à la clôture, ainsi que sur les éléments de résultat de l'exercice. Ces estimations tiennent compte de données susceptibles de variations dans le temps et comportent donc des aléas.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réalisées à partir de l'expérience passée et d'autres facteurs considérés comme raisonnables. Elles servent ainsi de base à l'exercice du jugement rendu nécessaire à la détermination des valeurs comptables d'actifs et de passifs, qui ne peuvent être obtenus directement à partir d'autres sources. En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées.

Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue.

Les principales estimations et hypothèses portent notamment sur l'évaluation en juste valeur :

- Des immeubles de placements en phase d'exploitation (cf. § 5) ;
- Des immeubles de placements en cours de construction (cf. § 5) ;
- Des instruments financiers (cf. § 6.1).

1.4. METHODES D'ETABLISSEMENT ET DE PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

1.4.1. METHODES DE CONVERSION

1.4.1.1 Devise fonctionnelle des entités incluses dans le périmètre de consolidation

Les états financiers consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie de présentation du Groupe.

Les états financiers des sociétés consolidées sont préparés dans la monnaie fonctionnelle de ces sociétés. La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel cette dernière opère. La détermination de la monnaie fonctionnelle de chaque entité s'opère notamment sur la base des facteurs suivants :

- La monnaie dans laquelle sont générés les fonds provenant des activités de financement (c'est-à-dire l'émission d'instruments de dette et de capitaux propres),
- La monnaie dans laquelle les entrées de trésorerie (revenus locatifs notamment) provenant des activités opérationnelles sont habituellement conservées.

Dans la zone non-Euro, seule l'entité Centrum Posnania, entité polonaise la plus significative, a l'Euro comme monnaie fonctionnelle. Les emprunts sont souscrits en Euros et les baux avec les locataires du centre sont conclus également en Euros.

1.4.1.2 Présentation des transactions en monnaie étrangère dans la monnaie fonctionnelle

✓ Comptabilisation initiale

Les transactions réalisées par une société dans une devise autre que sa monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur à la date de ces transactions.

✓ Comptabilisation à chaque date de clôture

Les éléments monétaires en monnaie étrangère sont convertis en utilisant le cours de clôture.

Les éléments non-monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués au coût historique sont, quant à eux, convertis en utilisant le cours de change à la date de la transaction.

Les éléments non monétaires en monnaie étrangère qui sont évalués à la juste valeur doivent être convertis au cours de change à la date à laquelle cette juste valeur a été évaluée.

Les écarts de change résultant du règlement d'éléments monétaires ou de la conversion d'éléments monétaires à des cours différents de ceux qui ont été utilisés lors de leur comptabilisation initiale au cours de l'exercice ou dans des états financiers antérieurs sont comptabilisés dans le résultat de l'exercice au cours duquel ils surviennent (cf.6.2).

Les écarts de conversion relatifs aux éléments monétaires libellés en zlotys inscrits dans les états financiers des sociétés polonaises sont par conséquent comptabilisés en compte de résultat.

1.4.2. RETRAITEMENTS DES COMPTES INDIVIDUELS DES ENTITES INCLUSES DANS LE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Si une entité du Groupe applique des méthodes comptables différentes de celles adoptées dans les états financiers consolidés pour des transactions et des événements semblables se produisant dans des circonstances similaires, les ajustements appropriés sont apportés à ses états financiers dans le cadre de la préparation des états financiers consolidés, pour assurer la conformité avec les méthodes comptables du Groupe.

1.4.3. ELIMINATION DES OPERATIONS RECIPROQUES

✓ Filiales du Groupe

L'élimination des comptes réciproques d'actif et de passif, de produits et de charges entre sociétés intégrées globalement est réalisée en totalité.

✓ Coentreprises et entreprises associées

Les profits ou les pertes découlant de transactions « d'amont » et « d'aval » entre le Groupe et une de ses entreprises associées ou une de ses coentreprises sont neutralisés dans les états financiers du Groupe qu'à concurrence des intérêts du Groupe dans cette entreprise associée ou cette coentreprise.

1.4.4. VENTILATION DES ACTIFS ET PASSIFS EN « COURANT / NON-COURANT »

Conformément à la norme IAS 1, le Groupe présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants :

- Les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant ;
- Les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés en courant et non courant ;
- Les provisions pour risques et charges entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions pour risques et charges sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en tant que passifs non courants ;
- Les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en courant. Inversement, la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant ;

Les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

2. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

2.1. SIMPLIFICATION DE L'ORGANIGRAMME

Apsys a initié en 2023 la simplification de son organigramme juridique.

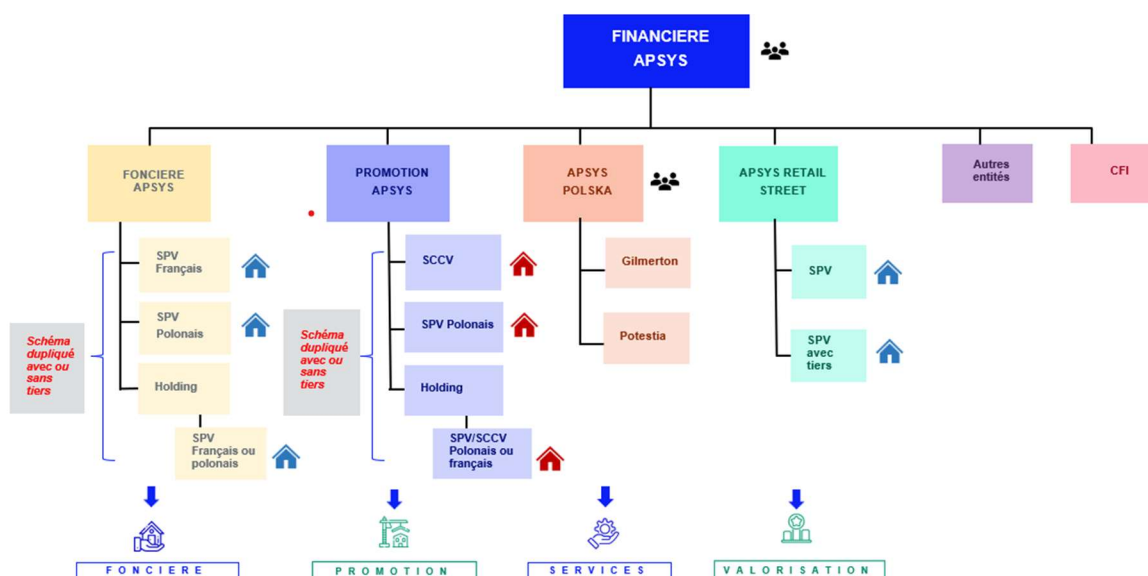
Dans une approche pragmatique d'efficacité et de meilleure lisibilité, Apsys a souhaité organiser les entités juridiques portant les actifs et activités (Polonais comme français) sous 4 holdings reflétant les 4 métiers du groupe :

- Le pôle Foncière sous « Foncière Apsys » ;
- Le pôle Promotion sous « Promotion Apsys » ;
- Le pôle Valorisation sous « Apsys Retail Street » ;
- Le pôle Prestation de services sous sa composante polonaise « Apsys Polska ».

Cette opération permet au groupe Apsys de renforcer sa communication financière et sa lisibilité vis-à-vis de ses parties prenantes.

Cette simplification permettra également de réduire les coûts, une fois la dernière phase de la restructuration réalisée, prévue au second semestre 2025.

Organigramme cible du groupe



2.2. AUTRES EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

L'année a été marquée par deux ouvertures d'actifs en France :

- Boom Boom Vilette : un food & leisure market en France (actif mis en équivalence). Situé à Paris (la Vilette), il s'étend sur 25 000 m².
- Neyrpic : un centre commercial de 42 500 m² qui a ouvert ses portes le 2 octobre 2024 à Saint-Martin-d'Hères, près de Grenoble, et qui abrite 110 enseignes de commerce, loisirs et restauration

L'opération Canopia a été lancée après un partenariat historique avec la Banque des territoires. Le foncier est entièrement sécurisé et le taux de pré-commercialisation avancé.

Hala Targowa, notre food hall situé à Gdańsk qui a pour ambition de transformer une icône historique du patrimoine polonais en une destination gastronomique, a été acquis avec un taux de pré-commercialisation du projet qui ressort à 82%.

Notre premier projet résidentiel, Solea situé à Varsovie dont les lots résidentiels ont été commercialisés à 100%, a été livré. Il reste un local retail.

Le pôle Valorisation a assuré l'ouverture du tout nouveau flagship de Polène, en décembre 2024, au 2 rond-point des Champs-Élysées.

Apsys a continué à développer de nouveaux produits. Apsys Brand Booster a notamment généré une progression de 26% de ses revenus par rapport à 2023.

Côté financement, de nombreuses opérations ont été réalisées, avec :

- La signature en février 2024 du premier RCF de l'histoire d'Apsys de 43 millions d'euros, dont le montant a été complété en juin à hauteur de 10 millions d'euros
- La signature d'un financement vert du projet Canopia en développement,
- La signature d'un second RCF pour 40 millions d'euros en août,
- Le partenariat majeur avec la Banque des Territoires pour financer le projet Canopia au travers d'une obligation convertible en action de 70 millions d'euros,
- La signature d'une ligne RCF en décembre pour 20 millions d'euros,
- La signature d'une ligne de financement sur Hala Targowa pour 21 millions d'euros également en décembre.

2.3. VARIATION DE PERIMETRE

En nombre de sociétés	31/12/2023	Acquisitions	Création ^(*)	Cession ^(***)	Absorption, dissolution, déconsolidation ^(****)	31/12/2024
Filiales en intégration globale	54		1		-6	49
Coentreprises ^(*)	10		1			11
Entreprises associées ^(*)	2					2
Total	66	0	2	0	-6	62

^(*) Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

^(**) Création de The Lander et de CELP SCCV

^(****) Fusion des sociétés Muse Lux, Apsys Investment, ARS Lux et TUP de Parking Serviciel, Parc de la Marne, ARS Sedaine

2.4. INVESTISSEMENTS REALISES ET AVANCEMENT DES PROJETS EN-COURS

Boom Boom Villette a ouvert ses portes en janvier 2024. Boom Boom Villette s'étend sur cinq niveaux, offrant une combinaison de loisirs immersifs, de gastronomie de rue et d'événements culturels.

Neyrpic a ouvert ses portes en octobre 2024. L'ancien site industriel Neyrpic a été transformé en un centre commercial qui propose commerces, loisirs et services.

Le projet Canopia situé à Bordeaux se poursuit avec la maîtrise à 100% du foncier, la signature du financement de l'opération ainsi qu'un taux de pré-commercialisation très avancé. Les travaux ont débutés au premier trimestre 2025.

Le projet Hala Targowa situé à Gdańsk a été lancé avec l'acquisition de l'actif, la signature du contrat de construction, son financement et une pré-commercialisation à 82%. Les travaux ont débuté au premier trimestre 2025.

Le 25 janvier 2024 a eu lieu la pose de la première pierre de la Maison du Peuple à Clichy-la-Garenne, marquant symboliquement le démarrage des travaux de transformation du bâtiment en une manufacture de chocolat, de glace, et qui accueillera également le siège social du groupe Alain Ducasse. Les travaux de restauration se poursuivent en 2025.

Côté promotion immobilière, le programme Solea a été livré. Le programme comporte 91 appartements 100% commercialisés et un local commercial.

Les autorisations administratives ont été obtenues pour les hospitalités citoyennes (AP-HP) en partenariat avec BNP Paribas Real Estate et RATP Solutions Ville.

Les autorisations administratives sont en cours d'obtention pour le projet CELP 360 à Lyon en partenariat avec Quartus. La pré-commercialisation de l'opération est lancée.

The Lander a poursuivi le développement de son offre avec l'ouverture d'un appartement dans un quartier iconique de Paris.

3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

3.1. FILIALES CONSOLIDEES SELON LA METHODE DE L'INTEGRATION GLOBALE

✓ Contrôle

La méthode de l'intégration globale est appliquée pour la consolidation des états financiers des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement le contrôle.

Aux termes d'IFRS 10, le contrôle d'une société existe lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur la société ;
- Est exposé ou a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec la société ;
- A la capacité d'exercer son pouvoir sur la société de manière à influencer sur le montant des rendements qu'il obtient.

Le contrôle est présumé lorsque le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage de contrôle supérieur à 50%.

✓ Intégration globale

Les actifs, passifs, charges et produits de la société consolidée sont intégrés à 100% dans la société consolidante après retraitements éventuels. Les capitaux propres et le résultat sont partagés entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres associés dits participations ne donnant pas le contrôle (ou « intérêts minoritaires »). Les états financiers des filiales acquises sont consolidés à compter de la date à laquelle le contrôle est exercé.

3.2. COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES COMPTABILISEES EN MISE EN EQUIVALENCE

La méthode de la mise en équivalence est utilisée pour comptabiliser les participations du Groupe dans des sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (coentreprises) ou une influence notable (entreprises associées)

✓ Contrôle conjoint

Il s'agit du partage contractuellement convenu du contrôle exercé sur une opération, qui n'existe que dans le cas où les décisions concernant les activités pertinentes requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle. Le contrôle conjoint s'exerce sur des partenariats qui peuvent prendre deux formes :

- Une activité conjointe qui est un partenariat dans lequel les parties exercent un contrôle conjoint sur une opération, ce contrôle se matérialisant par des droits directs sur les actifs ainsi que des obligations au titre des passifs, relatifs à cette opération. Les activités conjointes entraînent la comptabilisation pour chaque coparticipant des actifs dans lesquels il a des droits, des passifs

dans lesquels il a des obligations, des produits et charges relatifs aux intérêts dans l'activité conjointe.

- Une coentreprise qui est un partenariat dans lequel les parties qui exercent un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont comptabilisées par mise en équivalence.

La distinction entre activité conjointe, d'une part, et coentreprise d'autre part, s'opère notamment sur la base de la structure du partenariat, la forme juridique du véhicule utilisé pour porter une opération de construction, une évaluation des stipulations de l'accord contractuel régissant les modalités du partenariat ainsi qu'une évaluation des autres faits et circonstances.

✓ Influence notable

L'influence notable est le pouvoir de participer aux décisions relatives aux politiques financières et opérationnelles de l'entité, sans toutefois exercer un contrôle ou un contrôle conjoint sur ces politiques. Elle est présumée si le Groupe détient directement ou indirectement un pourcentage égal ou supérieur à 20 % des droits de vote dans une entité sauf s'il peut être démontré clairement que le Groupe n'exerce pas d'influence notable.

3.3. REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Un regroupement d'entreprises est une transaction ou un autre événement au cours duquel un acquéreur obtient le contrôle d'une ou plusieurs entreprises.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition conformément à la norme IFRS 3 révisée.

3.4. SORTIE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

La perte du contrôle d'une filiale suite à la cession de ses titres ou bien à la suite d'une liquidation emporte :

- La décomptabilisation des actifs et des passifs de cette filiale du bilan consolidé
- La comptabilisation d'un profit ou d'une perte associée à la perte du contrôle qui est attribuable à la participation qui donnait le contrôle. Ce résultat est comptabilisé sur la ligne « Autres produits et charges opérationnels » du compte de résultat consolidé.

La perte d'influence notable ou de contrôle conjoint emporte pour sa part :

- La décomptabilisation de la participation comptabilisée selon la méthode de la mise en équivalence
- La comptabilisation d'un profit ou d'une perte de cession comptabilisée sur la ligne « Autres produits et charges opérationnels » du compte de résultat consolidé.

3.5. VUE SYNOPTIQUE DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION AU 31 DECEMBRE 2024

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

Nom de la filiales	Intérêts groupe	Lien avec le groupe	Pays	Méthode de consolidation
Pôle Prestations de services				
FINANCIERE APSYS SAS	100%	Holding de tête	France	SM
Apsys Hight Street Investment	100%	Filiale	France	IG
Apsys Hight Street Portofolio	100%	Filiale	France	IG
APSYS POLSKA	100%	Filiale	Pologne	IG
POTESTIA SP ZOO	100%	Filiale	Pologne	IG
CFI	89%	Filiale	France	IG
Pôle Foncier				
AD MDP Clichy	90%	Filiale	France	IG
APSYS BEAUGRENELLE SAS	100%	Filiale	France	IG
Apsys Lab retail Media (Apsys Hight Street)	100%	Filiale	France	IG
APSYS KATOWICE LUX Sarl	100%	Filiale	Luxembourg	IG
APSYS NEYRPIC SAS	100%	Filiale	France	IG
APSYS POZNAN LUX	100%	Filiale	Luxembourg	IG
CENTRUM POSNANIA SP ZOO	100%	Filiale	Pologne	IG
EURL PROJET DE L'AMPHITHEATRE	100%	Filiale	France	IG
FONCIERE APSYS SAS	100%	Filiale	France	IG
LES HALLES NEYRPIC SARL	100%	Filiale	France	IG
LES RIVES DE L'ORNE SARL	100%	Filiale	France	IG
Minco SAS (anciennement Muse France SARL)	100%	Filiale	France	IG
PARADISIO SP ZOO	100%	Filiale	Pologne	IG
PARC SERVON SARL	100%	Filiale	France	IG
Projet 3	100%	Filiale	France	IG
SARL APSYS DESCAS	100%	Filiale	France	IG
SARL APSYS PROMOTION	100%	Filiale	France	IG
SAS APSYS BORDEAUX	100%	Filiale	France	IG
SAS APSYS SAGET	100%	Filiale	France	IG
SCI PONT DE L'ANE	100%	Filiale	France	IG
SNC AMPHITHEATRE DE METZ	100%	Filiale	France	IG
SNC APSYS GAR'ONNE	100%	Filiale	France	IG
SCI LES DEUX LIONS	100%	Filiale	France	IG
SCI 10 Solférino	100%	Filiale	France	IG
SCI PONT DE GRENELLE	30%	Entreprise associée	France	MEE
SCI CITE VILLETTE	50%	Coentreprise	France	MEE
BEAUGRENELLE HOLDING SNC	40%	Coentreprise	France	MEE
BEAUGRENELLE INVESTISSEMENT	40%	Coentreprise	France	MEE
BEAUGRENELLE PARTICIPATION SNC	40%	Coentreprise	France	MEE
BEAUGRENELLE PATRIMOINE SNC	40%	Coentreprise	France	MEE
Parking Beaugrenelle	40%	Coentreprise	France	MEE
HAGAP SP. Z O.O.	100%	Filiale	Pologne	IG
SAS BBV Food hall	50%	Coentreprise	France	MEE

Pôle Valorisation de biens existants

ARS APSYS RETAIL STREET	100%	Filiale	France	IG
ARS Lecourbe	100%	Filiale	France	IG
ARS Commandant	100%	Filiale	France	IG
ARS COQUILLE	60%	Filiale	France	IG
ARS COQUILLE 3	100%	Filiale	France	IG
ARS Roule	100%	Filiale	France	IG
BNS	100%	Filiale	France	IG
SNC 2 Rond Point	100%	Filiale	France	IG
Solférino 2	100%	Filiale	France	IG
ARS Foncière RIVOLI	50%	Coentreprise	France	MEE
ARS ROCHEFOUCAULD	50%	Coentreprise	France	MEE
ARS Lecluse	50%	Coentreprise	France	MEE
The Lander	100%	Filiale	France	IG

Pôle Promotion

APSYS PROJET 5	100%	Filiale	France	IG
GILMERTON	85%	Filiale	Pologne	IG
PROJEKT BIS SP ZOO	100%	Filiale	Pologne	IG
PROMOTION APSYS	100%	Filiale	France	IG
SARL APSYS CPI SAINT ETIENNE	100%	Filiale	France	IG
SCCV FIRST AMPHITHEATRE	100%	Filiale	France	IG
SCCV PARIS VICTORIA	40%	Entreprise associée	France	MEE
APSYS RESIDENTIAL SP. Z O.O.	100%	Filiale	Pologne	IG
APSYS STAWOWA SP. Z O.O.	100%	Filiale	Pologne	IG
CELP SCCV	50%	Entreprise associée	France	MEE

4. INFORMATION SECTORIELLE

Principes comptables

Conformément à la norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels », l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

Les quatre métiers du groupe, qui correspondent aux quatre secteurs opérationnels du Groupe au sens de la norme, sont composés des activités suivantes :

- L'activité de **Foncière** qui consiste essentiellement à détenir et développer des actifs immobiliers en vue de leur exploitation.
- L'activité de **Promotion immobilière** qui consiste essentiellement en la construction en vue de la vente de biens immobiliers.
- L'activité de **Valorisation** qui comprend les activités du pôle Apsys Retail Street (ARS) et dont la vocation est l'achat, la location et la revente de biens immobiliers sur un horizon court /moyen terme.
- L'activité de **Prestations de services** qui réalise, au travers de mandats, des prestations à destination de tiers ou à destination du groupe.

La colonne **Holding, Inter-métiers et autres** comprend les activités de Holding, les activités abandonnées ainsi que les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

4.1. RESULTATS SECTORIELS

En K€	Foncière		Promotion		Prestataire de services		Valorisation de biens existants		Holding et Inter-métiers		TOTAL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	68 620	58 577	-	-	-	-	3 693	2 137	(393)	(73)	71 920	60 642
Dont France	36 732	29 527	-	-	-	-	3 693	2 137	(393)	(73)	40 032	31 592
Dont Pologne	31 888	29 050	-	-	-	-	-	-	-	-	31 888	29 050
Prestations de services*	-	-	275	1 553	36 393	34 532	-	-	(13 319)	(11 967)	23 350	24 119
Dont France	-	-	254	1 530	17 964	16 867	-	-	(10 384)	(9 032)	7 834	9 365
Dont Pologne	-	-	21	23	18 429	17 664	-	-	(2 935)	(2 935)	15 516	14 752
Chiffre d'affaires	-	-	20 345	-	-	-	-	-	-	-	20 345	-
Dont Pologne	-	-	20 345	-	-	-	-	-	-	-	20 345	-
Total Revenus et Prestations	68 620	58 577	20 620	1 553	36 393	34 532	3 693	2 137	(13 712)	(12 040)	115 615	84 760
Dont France	36 732	29 527	254	1 530	17 964	16 867	3 693	2 137	(10 777)	(9 105)	47 866	40 957
Dont Pologne	31 888	29 050	20 366	23	18 429	17 664	-	-	(2 935)	(2 935)	67 749	43 802
Résultat opérationnel	130 036	(15 955)	2 076	(1 224)	(2 849)	1 610	579	(1 827)	-	-	129 842	(17 395)
Dont France	75 940	(50 282)	(2 060)	(847)	(5 463)	(1 380)	579	(1 780)	-	-	68 995	(54 289)
Dont Pologne	54 846	35 269	4 136	(376)	2 614	2 990	-	-	-	-	61 597	37 882
Dont Luxembourg	(750)	(941)	-	-	-	-	-	(47)	-	-	(750)	(988)
Résultat financier	(24 367)	(24 002)	(780)	(402)	21	21	(3 016)	(2 673)	2 336	4 908	(25 805)	(22 147)
Dont France	(13 473)	(12 057)	(597)	(489)	(13)	(16)	(3 016)	(2 444)	1 723	4 910	(15 375)	(10 095)
Dont Pologne	(7 635)	(10 348)	(183)	88	33	37	-	-	613	(2)	(7 171)	(10 225)
Dont Luxembourg	(3 259)	(1 597)	-	-	-	-	-	(229)	-	-	(3 259)	(1 827)
Résultat net part du groupe	66 004	(48 054)	(127)	(2 282)	8 227	7 414	(2 817)	(11 931)	2 336	4 908	73 623	(49 945)
Dont France	30 118	(70 203)	(2 924)	(1 997)	6 237	5 049	(2 817)	(11 655)	1 723	4 910	32 337	(73 896)
Dont Pologne	37 323	25 420	2 797	(285)	1 990	2 365	-	-	613	(2)	42 723	27 498
Dont Luxembourg	(1 437)	(3 271)	-	-	-	-	-	(276)	-	-	(1 437)	(3 547)

4.2. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE SECTORIELLE

En K€	Foncière		Promotion		Prestataire de services		Valorisation de biens existants		Holding et Inter-métiers		TOTAL	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Immeuble de placement	1 881 957	1 631 813	3 406	7 017	-	-	113 704	110 910	-	-	1 999 068	1 749 740
Dont France	1 268 599	1 061 699	1 930	5 570	-	-	113 704	110 910	-	-	1 384 233	1 178 179
Dont Pologne	613 358	570 115	1 476	1 447	-	-	-	-	-	-	614 835	571 561
Dont Luxembourg	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Endettement net	1 343 722	990 806	(3 842)	(3 217)	(1 235)	(1 110)	74 334	107 040	(321 578)	(183 397)	1 091 401	910 123
Dont France	990 904	528 444	(2 525)	4 719	(54)	(3)	74 334	106 902	(326 693)	(50 000)	735 965	590 062
Dont Pologne	333 777	295 273	(1 316)	(7 935)	(1 181)	(1 107)	-	-	5 115	6 123	336 395	292 354
Dont Luxembourg	19 041	167 088	-	-	-	-	-	138	-	(139 520)	19 041	27 706

5. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR

✓ Principe général d'évaluation

Le Groupe valorise :

A leur juste valeur, selon IAS 40, les actifs en exploitation (comptabilisés dans le poste « immeubles de placement en exploitation ») ainsi que les projets en cours (comptabilisés dans les postes « Immeubles de placement en cours de construction ») dès lors :

- qu'une partie de l'emprise foncière a été acquise et que les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- que l'incertitude sur le montant des loyers futurs a été levée ;
- et, que le coût des travaux peut-être établi de manière fiable (critère technique).

Au coût amorti pour les autres projets en développement, considérant qu'il s'agit de la meilleure estimation de la juste valeur de ces projets à ce stade.

✓ Juste valeur

La juste valeur est définie comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La juste valeur des actifs immobiliers du Groupe se fonde sur des données de niveau 3 de la hiérarchie des juste-valeurs d'IFRS 13.

Le Groupe a opté pour la méthode de la juste valeur comme méthode permanente d'évaluation de son patrimoine immobilier.

✓ **Méthodologie de détermination de la juste valeur des actifs**

La juste valeur est estimée sur la base des valeurs issues de deux méthodologies :

- La méthode des flux de trésorerie actualisés et projetés sur 10 années, avec prise en compte d'une valeur de sortie en fin de période ;
- La méthode par capitalisation des loyers nets : un taux de rendement modulé sur la base des caractéristiques de chaque actif est appliqué aux revenus locatifs nets des charges supportées par le bailleur.

Conformément à la méthode de valorisation des immeubles de placement du Groupe, ces derniers sont valorisés à leur valeur de marché par des experts indépendants. La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par le rendement. La juste valeur est déterminée sur la base d'une valeur de marché Hors Droits (après déduction des coûts de transaction encourus en cas de cession).

Les experts ont eu accès à toutes les informations nécessaires à la valorisation des actifs, notamment la liste des baux incluant des données sur la vacance, les dates de prochaine option de sortie, la date d'échéance et les aménagements de loyers, les indicateurs de performance. Les missions confiées aux experts sont toutes effectuées selon les principes de la Charte de l'expertise en évaluation immobilière et selon les normes de la RICS.

Les actifs ont été expertisés par Savills, Vif, CBRE (France), BNP et Comparables (Pologne) pour l'arrêté au 31 décembre 2024.

Les immobilisations en cours de construction correspondent au développement de nouveaux actifs immobiliers, principalement des centres commerciaux et des bureaux, non encore mis en exploitation. Ces immobilisations sont évaluées à la juste valeur ou au coût.

✓ Immeubles de placement en cours de construction évalués à la juste valeur

Aux termes du paragraphe 53A amendé d'IAS 40, lorsqu'une entité devient capable d'évaluer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble de placement en cours de construction qui était précédemment évalué au coût, elle doit évaluer cet immeuble à sa juste valeur. La juste valeur est déterminée pour les actifs en construction par des experts indépendants.

✓ Immeubles de placement en développement évalués au coût

Il s'agit d'actifs immobiliers qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'apprécier si la juste valeur de l'actif peut être déterminée de façon fiable.

Le groupe procède à des tests de dépréciation de ces actifs lorsqu'un indice de perte de valeur est identifié.

✓ Capitalisation des frais financiers

Conformément aux dispositions de la norme IAS 23, les coûts d'emprunt qui sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés dans le coût de cet actif.

5.1. PATRIMOINE IMMOBILIER

	31/12/2023	Investissements	Cessions	Autres	Effet de change	Variation de la juste valeur	31/12/2024
Immeubles de placement en exploitation	1 333 395	54 344	(3 817)	219 710	571	34 802	1 639 005
Immeubles de placement en cours de construction et en développement	414 899	124 058	0	(218 582)	166	38 044	358 586
Immeubles de placement	1 748 294	178 402	(3 817)	1 128	737	72 846	1 997 591
dont centres commerciaux	1 089 599	48 919	(45)	1 411	-	30 373	1 170 256
dont Retail Park	345 570	2 835	(298)	-	571	4 391	353 069
dont autres actifs	116 480	19 282	(3 474)	35	166	6 068	138 557
dont Mixte	196 600	107 366	-	(273)	-	32 015	335 708

Au 31 décembre 2024, le Groupe compte, en propre (sans compter les actifs mis en équivalence), 6 centres commerciaux et retail park ouverts au public, 2 actifs mixtes, un actif résidentiel nommé First à Metz, des actifs d'Hospitality parisiens et des commerces à Katowice en Pologne. Ces actifs sont qualifiés d'immeuble de placement.

Les centres commerciaux et *retail parks* sont principalement composés du centre commercial de Posnania en Pologne, de celui de Muse à Metz et les retail parks de Steel à Saint-Etienne, de Neyrpic à Saint Martin d'Hères et de Eden à Servon.

Les principales variations sur la période des immeubles de placement en phase d'exploitation s'expliquent principalement comme suit :

- Variation de juste valeur positive de 30,3 M€ sur les centres commerciaux ;
- Variation de juste valeur de 4,3 M€ sur les retails parks ;
- Variation de juste valeur positive de 6,1 M€ sur les autres actifs ;
- Variation de juste valeur positive de 32 M€ sur les opérations mixtes (commerces, logements, hôtellerie, bureaux...).
- Ouverture du centre commercial des Halles Neyrpic, entraînant le passage de l'actif de projet en développement à actif en exploitation (218 M€)

Les immeubles de placement en cours de construction sont composés du projet de restructuration Canopia du quartier de la gare à Bordeaux, de la Maison du Peuple, un projet qui a vocation à accueillir la manufacture d'Alain Ducasse et de Hala Targowa, un projet de foodhall en Pologne.

5.2. VARIATION DE VALEUR SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT

✓ Variation de valeur des actifs évalués selon la méthode de la juste valeur

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de juste valeur de chaque actif, déterminée de la façon suivante :

Juste valeur N – [juste valeur N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisés de l'exercice N].

Le montant des travaux et dépenses capitalisés inclut le coût des travaux, les indemnités d'éviction, les sommes versées aux locataires au titre de contribution sur les travaux d'aménagement et les frais financiers capitalisés.

Les variations au bilan des immeubles de placement en exploitation peuvent ne pas correspondre exactement au poste du compte de résultat en raison de l'étalement des mesures d'accompagnement des locataires. La réconciliation entre les variations constatées au bilan et celles constatées au compte de résultat se présente comme suit :

	Incidence de juste valeur	Etalement Allègements de loyers	31/12/2024
Variation de valeur des immeubles de placement en exploitation	34 504	(1 370)	33 134
Variation de valeur des immeubles de placement en cours de constructio	38 044	0	38 044
Résultat net sur immeubles de placement	72 549	(1 370)	71 178

Les informations quantitatives utilisées par les experts immobiliers indépendants pour déterminer la juste valeur des immeubles de placement (le plus souvent via la méthode DCF) sont :

- pour les immeubles d'exploitation : des taux d'actualisation compris entre 5,65% et 8,15% et des taux de sorties compris entre 3,65% et 6,25%.

- pour les immeubles en cours de constructions : des taux d'actualisation compris entre 7,10% et 7,35% et des taux de sorties compris entre 4,60% et 5,25%.

Entre 2023 et 2024 les taux d'actualisation utilisés varient entre -10 bps et +25 bps, et les taux de sortie utilisés varient entre -17bps et +20bps, dans un contexte de maintien des valeurs des actifs immobiliers.

Une hausse/baisse de 10 bps du taux de rendement moyen initial ferait baisser/remonter de 52 M€ la valeur d'expertise du patrimoine.

Une hausse/baisse de 10 bps du taux du taux d'actualisation ferait baisser/remonter de 20 M€ la valeur d'expertise du patrimoine.

Une hausse/baisse de 10 bps du taux de sortie ferait baisser/remonter de 41 M€ la valeur d'expertise du patrimoine.

5.3. ACTIFS DETENUS EN VUE DE LEUR VENTE ET ACTIVITES ABANDONNEES

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a pris la décision de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le présente distinctement sur la ligne « Actifs détenus en vue de leur vente » au sein des actifs courants de l'état de la situation financière consolidée, si :

- L'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs ; et si
- Sa vente est hautement probable dans un délai de 12 mois.

Les passifs relatifs à cet actif ou à ce groupe d'actifs sont également présentés distinctement sur la ligne « Passifs liés aux actifs détenus en vue de leur vente ».

Compte tenu de la nature de ses actifs et sur la base de son expérience de marché, le Groupe considère en général que seuls les actifs ou groupes d'actifs faisant l'objet d'une promesse de vente entrent dans cette catégorie.

Les actifs ou groupes d'actifs détenus en vue de leur vente sont évalués conformément à IFRS 5 à leur juste valeur, correspondant généralement

Au 31 décembre 2024, aucun actif du groupe n'est destiné à la vente au sens IFRS 5 du terme.

5.4. GESTION DU RISQUE DU MARCHE IMMOBILIER

Le Groupe détient des actifs immobiliers destinés à la location. Il est donc exposé au risque de variation de la juste valeur de ses actifs. Ce risque est néanmoins atténué dans ses impacts pour le Groupe car :

- Les fluctuations du marché locatif sont atténuées par la dispersion géographique de ses actifs immobiliers ainsi que la politique active de recommercialisation menée par le département Asset Management,
- Les variations de valeurs sont moins importantes sur les actifs qualifiés de « prime » (ce dont le portefeuille du groupe est majoritairement composé)
- Les actifs immobiliers sont principalement détenus dans une perspective long terme.

Toutefois les variations de facteurs exogènes, comme les taux utilisés par les experts dans leur approche de valorisation, peuvent impacter de manière plus significative la juste valeur de ces actifs.

6. FINANCEMENTS ET INSTRUMENTS FINANCIERS

6.1. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

Principes comptables

Ce poste est constitué des :

- Emprunts auprès des établissements de crédits ;
- Emprunts et comptes courants subordonnés des co-investisseurs dans les sociétés consolidées par intégration globale ;
- Comptes courants créditeurs avec les sociétés mises en équivalence (coentreprises et entreprises associées) ;

La part à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant, la part à plus d'un an en passif non courant.

Les emprunts et comptes courants subordonnés des co-investisseurs sont des ressources longues remboursables au gré de l'emprunteur et qui représentent, sur le plan économique, des quasi-fonds propres.

Les emprunts et autres passifs financiers sont évalués au coût amorti calculé au taux d'intérêt effectif.

Les frais d'émission sont comptabilisés en déduction du nominal des emprunts concernés et comptabilisés en coût amorti, venant majorer le taux d'intérêt nominal.

Apsys a mis en place une politique de couverture de sa dette visant à sécuriser les cash-flows relatifs aux besoins de financement matérialisés par la dette en Euro.

✓ **Comptabilité de couverture**

S'agissant de la comptabilité de couverture (hors opérations de macro-couverture de juste valeur), la norme IFRS 9 prévoit qu'un instrument financier peut être qualifié de comptabilité de couverture avec deux types de couverture de taux d'intérêt : la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux (fair value hedge) ; la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (cash flow hedge) qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable. Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés, mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs, est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat lorsqu'elle s'avère significative.

✓ **Juste valeur**

La détermination de la juste valeur est réalisée en conformité avec la norme IFRS 13 par un cabinet financier externe à partir de techniques de valorisation basées sur la méthode des flux forward actualisés, et du modèle Black & Scholes pour les produits optionnels intégrant les risques de contrepartie mentionnés par IFRS 13. Les estimations de probabilité de défaut sont obtenues en utilisant les spreads obligataires sur le marché secondaire.

✓ **Trésorerie et équivalents de trésorerie**

La trésorerie comprend les fonds en caisse et les dépôts à vue.

Les équivalents de trésorerie sont les placements à court terme, très liquides qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Il s'agit plus particulièrement des SICAV de trésorerie qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie.

6.1.1. COMPOSITION DE LA TRESORERIE

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	31/12/2024	31/12/2023
Placement de trésorerie*	280	21 345
Banque	128 403	32 799
TOTAL	128 683	54 144

* Les placement sont garantis en capital et disponibles immédiatement

La trésorerie consolidée du groupe augmente entre les deux exercices, sous l'effet, en particulier, de la sécurisation du projet Canopia.

6.1.2. COMPOSANTE DE LA DETTE FINANCIERE

DETTE FINANCIERE	31/12/2023	31/12/2024	Courant	Non Courant	
			< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	74 173	137 625	8 000	66 616	63 009
Emprunts auprès des établissements bancaires	756 066	909 344	381 812	473 665	53 867
Emprunt Location Financement	155 352	149 196	6 767	28 835	113 594
Emprunts participatif		25 000	-	25 000	
Instruments de couverture	-25 093	(8 568)		(13 529)	4 961
Intérêts courus sur emprunts	3 443	7 488	7 488		
Comptes courants des co-investisseurs	327	-	-	-	
TOTAL	964 267	1 220 085	404 067	580 587	235 431

La maturité moyenne de la dette s'établit à 4 ans et 3 mois au 31 décembre 2024

Au 31 décembre 2024, la maturité de la dette à taux variable ressort à 4 ans et 2 mois et celle des couvertures associées est de 3 ans permettant une couverture adéquate dans les prochaines années.

6.1.3. VARIATION DE L'ENDETTEMENT

En K€	Effet sur la trésorerie				Sans effet sur la trésorerie				31/12/2024
	31/12/2023	Souscriptions	Remboursements	Frais d'émission	Etalemt des frais d'émission	Variation de juste valeur des instruments financiers Eléments du résultat global*	Autres éléments du résultat global	Autres	
Autres emprunts obligataires	74 173	65 039		-2 046	459				137 625
Emprunts auprès des établissements bancaires	756 066	243 965	-82 254	-13 464	3 233			1 799	909 344
Emprunt location financement	155 352		-6 242		86				149 196
Emprunts participatif		25 000							25 000
Instruments de couverture Actif/ Passif	-25 093	4 961				-989	12 554		-8 568
Comptes courants des co-investisseurs et entreprises associées	327		-327						
Intérêts courus sur emprunts	3 443	4 295	-250						7 488
Trésorerie	-54 144	-74 540							-128 683
Endettement net	910 123	268 720	-89 074	-15 509	3 778	-989	12 554	1 799	1 091 401

L'évolution en 2024 de l'endettement net du groupe s'explique comme suit :

Souscription de nouveaux emprunts :

- Emission d'un emprunt obligataire convertible en actions par Apsys Saget pour 70 M€ en décembre 2024 (dont 5,1M€ de composante dérivative) ;
- Signature de deux lignes RCF par Financière Apsys pour un montant total de 53m€ en février 2024 et de 40m€ en août 2024, dont 63m€ ont été tirés à fin décembre 2024
- Emprunt participatif pour 25m€ en mars, avril et octobre 2024 ;
- NEYRPIC : tirages bancaires réalisés en 2024 pour 30 M€: l'ensemble des 127m€ ont été tirés sur le projet;
- CANOPIA : tirage bancaire réalisé en 2024 pour 91m€ : l'encours est porté à 91m€ sur les 347m€ disponibles ;
- L'HEURE TRANQUILLE : tirage bancaire réalisé en 2024 pour 4M€ sur la tranche travaux de 9m€ relative à l'actif : l'ensemble de 9m€ ont été tirés sur le projet ;
- HALA TARGOVA : tirage bancaire réalisé en 2024 pour 6,2m€ au titre du projet, dont 1,3m€ correspondent à une mezzanine.

Remboursement des emprunts

- CANOPIA : Remboursement de la tranche foncier et tranche frais financiers pour 55m€ en décembre 2024 suite au refinancement de la dette en place et la souscription d'un nouvel emprunt.
- Amortissement bancaire (27,4m€)
- Amortissement de l'emprunt Apsys Poznan Lux (11m€)

Autres événements significatifs

- Prorogation du prêt des HALLES NEYRPIC de 127m€ initialement à échéance novembre 2024, prorogé à novembre 2025 ;
- Prorogation de 1 an de la mezzanine HOMUNITY sur Apsys Neyrpic à novembre 2025 ;
- Prorogation de 1 an de la mezzanine CPPIB avec Apsys Poznan Lux, prorogée à juin 2025 (26m€). Cette dette a par ailleurs été remboursée en février 2025.
- Prorogation de 3 ans du prêt de KATOWICE de 9m€ initialement à échéance janvier 2024, prorogée à janvier 2027 ;
- Signature d'un RCF en décembre 2024, non tiré au 31/12/2024 par Financière Apsys pour un montant de 20m€

6.2. CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

Les éléments inclus dans ce poste s'analysent comme suit :

RESULTAT FINANCIER	31/12/2024	31/12/2023
Charges d'intérêts	(33 623)	(25 659)
Produits financiers de placement	43	1 575
Étalement des frais de financement (Taux d'Intérêt Effectif)	(3 392)	(3 544)
Coût de l'endettement financier net	(36 972)	(27 629)
Variation de juste valeur des instruments de couverture de taux	981	632
Autres charges financières	(53)	(1 237)
Revenus des créances rattachées à des participations	8 400	5 275
Effet de change	3 027	(6)
Variation des provisions	(426)	2
Autres charges et produits financiers	(761)	816
Autres produits et charges financiers	11 168	5 482
RESULTAT FINANCIER	(25 804)	(22 146)

La hausse du coût de l'endettement financier est liée principalement à :

- La hausse des charges d'intérêts est liée à la mise en place de nouveaux financements en lien avec le développement des projets du Groupe ;
- La diminution des produits financiers de placement (- 1,5M€)

La hausse des autres produits financiers s'explique notamment par l'augmentation des revenus des créances rattachées à des participations (+3M€ de produits financiers sur comptes courants avec des sociétés mises en équivalence).

6.3. ENGAGEMENTS ASSOCIES AUX EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

6.3.1. COVENANTS

Les principaux contrats de crédit du Groupe sont assortis de clauses dont le non-respect pourrait constituer un cas d'exigibilité anticipé du financement concerné.

Covenants financiers applicables à Financière Apsys SAS, société Mère du Groupe

FINANCEMENTS CONCERNES	Ratios/ Covenants	Limite	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires	Capitaux propres consolidés part du groupe	> 400 M€	766 490	721 343
	Dettes financière nettes consolidées/ Juste valeur des centres consolidés en quote-part de détention économique	< 60%	52,7%	51,7%
	Juste valeur des centres consolidés selon les comptes consolidés IFRS*	> 750 M€	2 205 344	1 998 680
	Capitaux propres de l'émetteur (Financière Apsys SAS)	> 175 M€	415 956	331 907

* la juste valeur des centres consolidés correspond à la juste valeur des immeubles de placement additionnée aux participations et investissements dans les sociétés mises en équivalence

FINANCEMENTS CONCERNES	Ratios/ Covenants	Limite	31/12/2024
RCF	Trésorerie Consolidée en Quotes-Parts de Détention Economique	> 50 M€	132 105
	Capitaux propres consolidés part du groupe	> 500 M€	766 490
	Dettes financière nettes consolidées / Valeur des Actifs Immobiliers Consolidés en quote-part de détention économique	< 60%	52,7%
	Juste Valeur des Actifs immobiliers Consolidés en Quotes-Parts de Détention Economique	> 1200 M€	2 503 106
	Capitaux propres de l'Emprunteur (Financière Apsys SAS)	> 175 M€	415 956

Au 31 décembre 2024, Financière Apsys SAS respecte l'ensemble des covenants auxquels elle est soumise.

Covenants financiers applicables aux filiales du Groupe

Les filiales du Groupe doivent respecter certains ratios bancaires par nature de financement :

- Ratio LTV (1), ICR (2) et DSCR (3) pour les financements adossés aux centres en exploitation ;
- Ratio LTC (4) pour les financements relatifs aux centres en construction ;
- Ratio LTV (1) pour les financements *corporate*.

(1) LTV (Loan to Value) : rapport entre l'encours du financement et la valeur de marché hors droits de l'actif financé

(2) ICR (Interests coverage ratio) : rapport entre les loyers et le cout de l'endettement bancaire (intérêts)

(3) DSCR (Debt Service Coverage ratio) : rapport entre les loyers et le service de la dette bancaire (amortissement et intérêts)

(4) LTC (Loan to Cost) : rapport entre l'encours du financement et le coût de revient de l'actif financé

Les covenants des filiales sont respectés au 31 décembre 2024. Concernant le covenant LTV d'EDEN une demande de waiver est en cours à la suite d'une baisse du seuil de calcul à compter du 31 décembre 2024, combiné à un passage en droits plein (projection à 51% versus 50%). Par conséquent, le prêt a été reclassé en dettes courantes au 31 décembre 2024.

Concernant l'actif de Rondo, le refinancement de la dette interviendra le 27 mars 2025, impliquant la mise en place de nouveaux covenants.

Pour rappel, les lignes RCF ont été mise en place au cours de l'année 2024.

6.3.2. GARANTIES DONNEES

ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS (en M€)	Échéances	31/12/2024	31/12/2023
Engagements liés au financement du Groupe			
Hypothèques / PPD*	2024 à 2033	783	687
Autres engagements**	2024 à 2034	305	104
TOTAL		1 088	791

* Privilège de Prêteur de Deniers

** Garantie Autonome à Première Demande (GAPD), cautions, lettres d'intention octroyées dans le cadre des opérations de construction (garantie d'apport de fonds propres/ affectation à la restauration des ratios)

Dans le cadre de ses projets qui sont financés par des prêteurs externes, le Groupe est amené à consentir le nantissement des titres ou des comptes courants de l'ensemble des structures qui portent directement et/ ou indirectement les opérations de construction.

6.3.3. GARANTIES REÇUES

ENGAGEMENTS HORS BILAN RECUS (en M€)	Échéances	31/12/2024	31/12/2023
Engagements liés au financement du Groupe			
Accords de financement obtenus, non utilisés*	2024	326	75
Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe			
Cautions reçues en garantie de l'activité de gestion immobilière (dans le cadre de la loi Hoguet)	n.a	2	2
Cautions reçues des locataires**	n.a	6	6
Cautions reçues	2027	46	0
TOTAL		380	84

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

** Garantie à Première Demande (GAPD)/ Cautions Bancaire/ Cautions société Mère/ Cautions personnelle et solidaire

6.4. EXPOSITION AUX RISQUES DE MARCHÉ

6.4.1. RISQUE DE CHANGE

Le Groupe n'est pas exposé à un risque de change significatif sur son activité opérationnelle car la monnaie fonctionnelle à l'étranger (Pologne) est l'Euro (recettes facturées en Euros et dettes contractées en Euros).

6.4.2. RISQUE DE TAUX

Afin de se prémunir du risque de variation des taux d'intérêts à la hausse, le Groupe pratique une politique active de couverture de sa dette par la souscription d'instruments tels que des swaps et des caps. La plupart de la dette bancaire est en effet contractée à taux variable (en général Euribor 3 mois + marge).

La souscription d'instruments de couverture permet au Groupe de ne plus être exposé aux variations de taux sur 89,4% de sa dette au 31 décembre 2024, en quote-part de détention économique*.

Le solde correspond principalement à des dettes sur les opérations en construction pour lesquelles l'échéance est courte.

* Prise en compte des dettes financières comptabilisées dans les sociétés consolidées en intégration globale et par la méthode de la mise en équivalence à hauteur de la quote-part de détention du Groupe.

6.4.3. RISQUE DE LIQUIDITE

La politique du Groupe en matière de risque de liquidité est de s'assurer que le montant des recettes est, à tout moment, supérieur aux besoins du Groupe pour couvrir ses charges d'exploitation, les charges d'intérêts et les flux de remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière. Le Groupe Apsys porte une attention particulière au refinancement de son activité sur le long terme en diversifiant les échéances et les sources de ses financements, de manière à faciliter les renouvellements.

La maturité moyenne de la dette tirée ressort à 4 ans et 3 mois au 31 décembre 2024, contre 5 ans un an plus tôt.

Désormais, 58% de la dette du Groupe en quote-part de détention économique a une échéance supérieure à 4 ans et 12% à une échéance à 8 ans. Le Groupe dispose également de lignes de crédit non utilisées pour le financement de ses projets en construction (Cf. Note 6.3.3 – Engagements reçus).

Par ailleurs, 365 M€ de dettes arrivent à maturité en 2025, dont 125m€ disposant d'une faculté de prorogation de 1 an, 190m€ seront refinancés en mars 2025 (Muse et Rondo) et 21m€ ont été remboursés à fin mars 2025. A cela s'ajoutent 29M€ d'amortissements.

Le Groupe travaille activement au refinancement de la dette corporate et à l'amélioration des ratios LTV.

6.5. RAPPROCHEMENT DES VALEURS NETTES COMPTABLES ET DES JUSTES VALEURS DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE	Catégories en application d'IFRS 9	31/12/2024	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Créances clients et comptes rattachés	Coût amorti	34 432	34 432			34 432
Autres actifs courants *	Coût amorti	39 772	39 772			39 772
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Coût amorti	128 683	128 683			128 683
ACTIFS		202 887	202 887	-	-	202 887
Dettes financières non courantes	Coût amorti	829 548	824 438	5 110		829 548
Instruments de couverture	JV en résultat / en capitaux propres	(13 529)		(12 554)	(989)	(13 543)
Autres passifs non courants	Coût amorti	21 188	21 188			21 188
Dettes financières courantes	Coût amorti	404 067	404 067			404 067
Fournisseurs et comptes rattachés	Coût amorti	38 123	38 123			38 123
Autres passifs courants **	Coût amorti	77 678	77 678			77 678
PASSIFS		1 357 074	1 365 493	(7 444)	(989)	1 357 060

* Hors charges constatées d'avance et créances fiscales

** Hors produits constatés d'avance et dettes fiscales

VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE		Catégories en application d'IFRS 9	31/12/2023	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur
Créances clients et comptes rattachés	Coût amorti		27 390	27 390			27 390
Autres actifs courants *	Coût amorti		4 613	4 613			4 613
Trésorerie et équivalents de trésorerie	JV en résultat		54 144	54 144			54 144
ACTIFS			86 147	86 147	-	-	86 147
Dettes financières non courantes	Coût amorti		852 772	852 772			852 772
Instruments de couverture	JV en résultat / en capitaux propres		25 093		(16 612)	632	(15 979)
Autres passifs non courants	Coût amorti		19 942	19 942			19 942
Dettes financières courantes	Coût amorti		86 402	86 402			86 402
Fournisseurs et comptes rattachés	Coût amorti		54 454	54 454			54 454
Autres passifs courants **	Coût amorti		23 160	23 160			23 160
PASSIFS			1 061 822	1 036 728	(16 612)	632	1 020 749

* Hors charges constatées d'avance et créances fiscales

* Hors produits constatés d'avance et dettes fiscales

La norme IFRS 13 requiert de hiérarchiser les différentes techniques de valorisation pour chacun des instruments financiers. Les catégories sont définies comme suit :

- Niveau 1 : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- Niveau 2 : instruments financiers dont la juste valeur est justifiée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- Niveau 3 : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur des estimations non fondées sur des prix de transactions de marchés observables sur des instruments similaires (c'est-à-dire sans modification ou restructuration) et non basée sur des données de marchés observables.

Une baisse des taux de 0,50% aurait un impact négatif de 12 M€ sur la valorisation des instruments de couverture (à 100%).

Par ailleurs la souscription des obligations convertibles de la Banque des Territoires au titre du projet Canopia, entraîne la comptabilisation d'un dérivé incorporé correspondant à l'option de conversion que détient le prêteur. La comptabilisation de cette obligation convertible va être décomposée entre une partie dette et une partie dérivé.

VENTILATION PAR NIVEAU DES ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS A LA JUSTE VALEUR	31/12/2024	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
ACTIFS	-	-	-	-
Juste valeur par le résultat				
Instruments de couverture	(989)			(989)
Juste valeur par les capitaux propres				
Instruments de couverture	(12 554)			(12 554)
PASSIFS	(13 543)	-	-	(13 543)

6.6. INSTRUMENTS DERIVES

Le portefeuille d'instruments dérivés à la clôture de l'exercice 2024 se présente comme suit :

INSTRUMENTS FINANCIERS (en K€)	31-déc-24							
	Total		Maturité < 1 an		Maturité entre 1 et 5 ans		Maturité > 5 ans	
	Total	Taux moyen	Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen	Montant	Taux moyen
Swap de taux - Payeur taux fixe	172 811	1,14%	133 330	0,80%	39 481	1,79%	-	
Options de taux - Cap	438 794	1,63%	191 665	2,55%	50 635	2,28%	196 494	1,11%
TOTAL DU PORTEFEUILLE DE DERIVES	611 606	1,49%	324 995	1,83%	90 117	2,06%	196 494	1,11%

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (Cf. Note 6.4.2 – Risque de taux).

7. CAPITAUX PROPRES ET RESULTAT PAR ACTION

7.1. CAPITAL SOCIAL

Les objectifs du Groupe en termes de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux de ses actionnaires et à maintenir un ratio d'endettement limité.

7.2. DIVIDENDES

Aucun dividende n'a été versé pendant l'exercice.

7.3. QUASI-FONDS PROPRES

Financière Apsys a signé le 22 avril 2022, un accord avec un investisseur de premier plan, visant l'émission de 150 M€ de Titres Subordonnés à Durée Indéterminée (TSDI) représenté par 1 500 obligations de 10 000 € de nominal souscrit par Apollo.

Les titres sont émis pour une durée indéterminée.

Les titres pourront être remboursés, en totalité et non en partie seulement, au gré de la société, à toute date de paiement d'intérêt à compter du 20 mai 2027, pour leur valeur nominale augmentée des intérêts courus et non payés (y compris les intérêts différés).

Chaque titre portera intérêt à compter de la date d'émission sur sa valeur nominale, donnant lieu à un coupon, qui peut être différé au choix de Financière Apsys.

Le montant présenté en quasi-fonds propres correspond au nominal net des intérêts courus et des frais d'émission des titres soit 130,1 M€.

7.4. PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE

PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	31/12/2024 (12 mois)
Résultat bénéficiaire revenant aux minoritaires	918
TOTAL	918

7.5. RESULTAT NET PAR ACTION

Le résultat net par action est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Les actions d'autocontrôle ne sont pas considérées comme des actions en circulation et viennent donc minorer le nombre d'actions prises en compte pour le calcul du résultat net par action.

Le résultat net par action dilué est déterminé en ajustant, le cas échéant, le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires et le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation des effets de tous les instruments potentiellement dilutifs.

Au 31 décembre 2024, l'emprunt obligataire convertible en actions est considéré comme un instrument dilutif.

RESULTAT NET PART DU GROUPE	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	73 623	(50 643)
Nombre d'actions moyen total en circulation	2 872 384	2 872 384
Nombre d'actions propres	14 203	6 073
Nombre d'actions moyen non dilué	2 864 548	2 863 905
Nombre d'actions moyen dilué	2 864 548	2 863 905
RESULTAT NET PAR ACTION NON DILUE (en euros)	26	-18
RESULTAT NET PAR ACTION DILUE (en euros)	26	-18

8. DONNEES OPERATIONNELLES

8.1. PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES

Règles et méthodes comptables :

Les produits des activités ordinaires du Groupe comprennent le chiffre d'affaires et les autres produits liés à l'activité.

Le chiffre d'affaires du Groupe est constitué :

- Des revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur et qui entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Ces revenus sont générés par les activités Foncière (loyers des actifs détenus par le groupe)
- Des revenus issus des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») générés par l'activité Promotion du Groupe, ainsi que des revenus issus des prestations de services réalisées par le Groupe, qui entrent dans le champ

d'application de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients ».

- Des revenus issus des contrats de location de courte durée conclus au niveau du pôle Apsys Retail Street.

Revenus locatifs bruts issus des contrats de location simple

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif de l'état de la situation financière consolidée, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouvrés à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 9.1.1.

Avantages consentis par le bailleur

En application de la normes IFRS 16, tous les avantages consentis par un bailleur pour la négociation ou le renouvellement d'un contrat de location simple doivent être comptabilisés comme étant constitutifs de la contrepartie acceptée pour l'utilisation de l'actif loué, quelles que soient la nature, la forme et la date de paiement de ces avantages.

- Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.
- Les travaux pris en charge pour le compte du preneur sont incorporés au coût de l'actif s'ils sont de nature immobilière (sinon, ils s'assimilent à des franchises à porter en diminution des loyers futurs).
- Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place. Lorsque les indemnités d'éviction sont engagées dans le cadre d'une restructuration du centre commercial ou retail park, elles sont enregistrées en immobilisations. En dehors de ces cas particuliers, elles sont comptabilisées en charges (voir Note 5.1 Immeuble de placement).
- Les indemnités de transfert correspondant aux indemnités versées à un preneur dans le cas d'une relocation dans un autre local du même immeuble peuvent faire l'objet, sous certaines

conditions, d'un étalement sur la durée ferme du bail ou, dans le cas d'une rénovation d'immeuble, d'une incorporation dans le coût de revient de l'actif.

- Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. Le droit d'entrée fait partie du montant net échangé par le bailleur et le preneur dans le cadre d'un contrat de location. À ce titre, les périodes comptables pendant lesquelles ce montant net est comptabilisé ne doivent pas être affectées par la forme de l'accord et les échéances de paiement. Ces droits sont étalés sur la période ferme du bail.
- Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées aux contrats résiliés et sont comptabilisées en produits au moment de la signature de l'accord de résiliation.

Le montant des charges refacturées aux locataires n'est pas intégré aux revenus locatifs mais est présenté dans les « charges locatives nettes ».

Les principales catégories de produits des activités ordinaires incluses dans les revenus consolidés sont les suivantes :

REVENUS LOCATIFS ET PRESTATIONS DE SERVICES	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	71 920	60 641
Revenus locatifs	71 920	60 641
Prestations de services (honoraires-revenus)	23 350	24 119
Dont :		
- Prestations de services immobiliers externes*	16 204	16 031
- Prestations de services immobiliers rendues aux MEE **	6 124	5 997
- Divers	1 022	2 091
TOTAL	95 270	84 760

* Principalement, prestations de gestion immobilière et locative rendues à des centres commerciaux situés en Pologne

** Principalement, prestations de gestion immobilière et locative rendues aux centres commerciaux détenus par des sociétés mises en équivalence

La progression du chiffre d'affaires de la Foncière s'explique notamment par :

- la livraison de Neyrpic au dernier trimestre 2024 ;
- la réversion positive de la période ;
- l'effet de l'indexation ;
- les loyers variables perçus ;

Les charges locatives nettes se décomposent comme suit :

CHARGES LOCATIVES NETTES	31/12/2024	31/12/2023
Charges locatives refacturées	21 395	16 953
Charges locatives	(24 364)	(20 898)
TOTAL	(2 968)	(3 945)

Les charges locatives non refacturées sont principalement liées à la vacance notamment stratégique de certaines coques commerciales sur plusieurs centres (L'Heure Tranquille et Muse).

Règles et méthodes comptables :

Le Groupe preste différents types de services. Il a été identifié les obligations de performance suivantes par nature de prestation :

- Honoraires de Commercialisation pour la prestation de recherche de locataire et négociation des baux : le fait générateur de reconnaissance du revenu est la signature du bail, le démarrage des travaux et la livraison de la coque ;
- Honoraires de gestion immobilière pour la gestion immobilière des centres commerciaux (gestion technique et animation des sites : les revenus sont reconnus à l'avancement de la prestation ;
- Honoraires de gestion locative : gestion des quittancements et encaissements des loyers : le fait générateur de la reconnaissance des revenus est l'encaissement des loyers ;
- Honoraires de Maîtrise d'ouvrage déléguée pour le suivi des travaux des actifs en construction : les revenus sont reconnus à l'avancement de la prestation en fonction de jalons opérationnels sur les projets.

Le Groupe a mené une analyse sur l'ensemble du groupe et il s'avère qu'Apsys Management (gestionnaire immobilier en Pologne) agit en tant que principal selon les critères liés à l'appréciation du contrôle des services rendus. Ainsi, les factures de charges d'exploitation des centres gérés pour compte de tiers ne sont pas compensées avec les refacturations faites aux clients.

Le Groupe réalise, en Pologne, une prestation de gestion pour compte de tiers dont les impacts sont les suivants :

	31/12/2024 (12 mois)	31/12/2023 (12 mois)
Charges refacturées aux mandants	35 298	40 093
Charges engagées par le mandataire	(30 190)	(34 996)
Charges de personnel engagées par le mandataire	(5 108)	(5 097)
Prestations de gestion pour compte de tiers nettes	0	0

8.2. COMPOSANTES DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

8.2.1. STOCKS ET EN-COURS NET

Les stocks relatifs à des programmes immobiliers sont évalués à leur coût de revient qui comprend le prix d'acquisition des terrains, les taxes, le coût de construction et d'aménagement, les honoraires et frais annexes. L'ensemble des frais de publicité est traité en charges de la période. Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont comptabilisées en stocks. Si la probabilité de réalisation du programme devient faible, ces frais sont dépréciés par le biais d'une provision. A la clôture d'un exercice, lorsque la valeur de réalisation des stocks est inférieure à leur prix de revient, les dépréciations nécessaires sont comptabilisées fin de ramener la valeur comptable du stock à sa valeur de réalisation.

Au 31 décembre 2024, La variation de stock constatée sur la période résulte principalement du dénouement du programme immobilier à usage d'habitation développé à Varsovie, en Pologne. Les

stocks et en-cours résiduel correspondent aux projets développés par le groupe en Promotion (projet Canopia, Keller...).

8.2.2. CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES

La norme IFRS 9 est applicable depuis le 1er janvier 2018. Elle définit les principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation du risque de crédit et de comptabilité de couverture hors opérations de macro-couverture.

✓ Classement et évaluation des actifs financiers

Lors de la comptabilisation initiale, les actifs financiers sont classés au coût amorti, à la juste valeur par capitaux propres ou à la juste valeur par résultat en fonction de la nature de l'instrument (dette ou capitaux propres), des caractéristiques de leurs flux contractuels et de la manière dont sont gérés les instruments financiers (selon le modèle de gestion). Les critères de classement et d'évaluation dépendent de la nature de l'actif financier, selon qu'il est qualifié d'instrument de dette (prêt, avance, crédit, titre obligataire, etc.) ou d'instruments de capitaux propres (i.e. actions). S'agissant des instruments de dettes (prêts et titres à revenus fixes ou déterminables), IFRS 9 s'appuie sur le modèle de gestion d'une part et sur l'analyse des caractéristiques contractuelles d'autre part, pour classer et évaluer les actifs financiers. S'agissant des instruments de capitaux propres, ils sont par défaut comptabilisés à la juste valeur par résultat, sauf option irrévocable pour un classement à la juste valeur par capitaux propres non recyclables (sous réserve que ces instruments ne soient pas détenus à des fins de transaction).

Les créances clients sont des actifs financiers courants, initialement comptabilisés à la juste valeur et ultérieurement au coût amorti diminué des pertes de valeur éventuelles.

La juste valeur de la plupart des créances clients est assimilée à leur valeur nominale compte tenu des échéances de paiement qui sont inférieures à 12 mois.

✓ Dépréciation

Le modèle de dépréciation exige de comptabiliser les pertes de crédit attendues (Expected Credit Losses ou « ECL ») sur les crédits et les instruments de dette évalués au coût amorti ou à la juste valeur par capitaux propres recyclables, sur les engagements de prêts et sur les contrats de garantie financière qui ne sont pas comptabilisés à la juste valeur, ainsi que sur les créances résultant de contrats de location et créances commerciales.

Les créances qui présentent des incertitudes quant à leur recouvrement font l'objet d'une dépréciation comptabilisée sur la ligne « Dotations aux amortissements et provisions » du compte de résultat consolidé.

Les créances clients sont principalement composées de loyers, refacturations de charges, droits d'entrée et prestations de conseils facturés en fin d'exercice. Elles ont, pour la plupart, une échéance inférieure à un an.

Le détail des créances clients et des comptes attachés se présente comme suit :

CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	31/12/2024	31/12/2023
Clients	39 126	31 515
Dépréciations créances clients	(4 695)	(4 125)
TOTAL	34 432	27 390

L'augmentation des créances clients s'explique en partie par la mise en exploitation du centre Neyrpic (3 M€ de créances clients supplémentaires). Le reste des variations pris individuellement au niveau de chaque filiale n'appelle pas à de commentaire particulier.

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

L'exposition au risque crédit relatif aux clients locataires est gérée au niveau du Groupe.

Ce dernier limite son exposition à chaque partie contractante individuelle ou à des groupes de parties contractantes.

Le Groupe met également en œuvre des procédures pour s'assurer que les clients locataires possèdent un historique de crédit acceptable.

Le nombre important de locataires présents dans chaque centre commercial ou retail park permet par ailleurs une forte dispersion du risque d'insolvabilité. Ces locataires correspondent le plus souvent à des enseignes nationales de premier plan.

Les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières sous forme de dépôts de garantie, de garantie à première demande ou de cautionnement représentant trois à six mois de loyer.

Les retards de règlements donnent enfin systématiquement lieu à des relances et sont assortis de pénalités. Ces retards sont suivis au sein de « comités d'impayés » qui décident des actions précontentieuses ou contentieuses à mener.

8.2.3. AUTRES ACTIFS COURANTS

Le détail de ce poste se présente comme suit :

AUTRES ACTIFS COURANTS	31/12/2024	31/12/2023
Créances envers les organismes fiscaux	26 041	14 654
Débiteurs divers	3 971	4 406
Charges constatées d'avance	9 705	14 640
Fournisseurs débiteurs	-	177
Créances envers le personnel	54	31
TOTAL	39 772	33 907

La hausse des créances envers les organismes fiscaux de l'exercice 2024 correspond essentiellement à un crédit de TVA et à de la TVA déductible sur factures non parvenues (+8,4 M€ principalement sur Apsys Garonne et +3,8 M€ sur Hagap).

La baisse de 3M€ de charges constatées d'avance correspond essentiellement au débouclage de projets en cours de développement en Pologne (-3,4M€).

8.2.4. DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES

Le détail des dettes fournisseurs et des comptes rattachés se présente comme suit :

DETTES FOURNISSEURS	31/12/2024	31/12/2023
Fournisseurs	18 768	23 538
Fournisseurs d'immobilisations	19 355	30 916
TOTAL	38 123	54 454

Les dettes fournisseurs sont toutes à court terme et la plupart concernent l'activité en exploitation. Elles seront soldées durant l'exercice 2024. La variation des dettes fournisseurs d'immobilisation est essentiellement lié à la fin des travaux sur le site de Neyrpc (- 5 M€).

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

AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS	31/12/2024	31/12/2023
Autres charges et autres produits - Prestations de services externes	(4 134)	(3 249)
Autres charges et autres produits - Prestations de services externes	(4 134)	(3 249)
Locations*	(1 571)	(1 297)
Maintenance	(1 295)	(1 208)
Assurances	(308)	(192)
Honoraires	(5 715)	(5 781)
Marketing, missions et réceptions	(2 370)	(1 445)
Services bancaires et assimilés	(2 036)	(388)
Divers	(1 245)	(2 017)
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FRAIS DE STRUCTURE	(14 541)	(12 327)
TOTAL	(18 675)	(15 576)

* Principalement charges locatives refacturées par le bailleur relatives aux sièges sociaux à Paris et Varsovie (0,5 M€), locations de voiture (0,1 M€) et du petit matériel informatique (0,6 M€)

8.2.5. AUTRES PASSIFS COURANTS

Il s'agit des éléments suivants :

AUTRES PASSIFS COURANTS	31/12/2024	31/12/2023
Produits constatés d'avance	4 900	22 098
Avances et acomptes reçus	39 935	4 164
Dettes sociales	7 314	5 873
Dettes fiscales	12 245	10 888
Dettes diverses	13 285	13 123
<i>dont dettes liés aux contrats de location IFRS 16 (sièges sociaux Paris et Varsovie)</i>	<i>1 338</i>	<i>1 412</i>
TOTAL	77 678	56 146

La variation sur les produits constatés d'avance entre 2024 et 2023 s'explique principalement par le déboucement des avances perçues dans le cadre du projet de promotion immobilière Solea par la filiale Gilmerton (13,5 M€) ;

Les dettes fiscales correspondent essentiellement à de la TVA collectée.

Les avances et acomptes reçus, correspondent aux loyers relatifs au 1er trimestre de l'année N+1 encaissés sur la fin de l'exercice N. Le poste reste relativement stable entre 2024 et 2023.

Les dettes diverses correspondent essentiellement aux intérêts courus des titres subordonnés à durée indéterminée ainsi qu'aux dettes liées aux contrats de location IFRS 16.

8.3. CONTRATS DE LOCATION

✓ Groupe en tant que bailleur

Le Groupe est engagé en tant que bailleur par des contrats de location dans le cadre de la gestion de son portefeuille d'immeuble de placement.

✓ Groupe en tant que preneur

Le Groupe est engagé en tant que preneur par des contrats de location dans le cadre normal de son activité et reconnaît un contrat de location dès lors qu'il obtient la quasi-totalité des avantages économiques liés à l'utilisation d'un actif identifié et qu'il a le droit de contrôler cet actif.

Depuis le 1er janvier 2019, les contrats de location sont comptabilisés au bilan au commencement du contrat, pour la valeur actualisée des paiements futurs. Cela se traduit par la constatation :

- D'un actif non courant « Droits d'utilisation » relatifs aux contrats de location » ;
- D'une dette de location au titre de l'obligation de paiements.

Droits d'utilisation

À la date de prise d'effet d'un contrat de location, le droit d'utilisation évalué comprend : le montant initial de la dette auquel sont ajoutés, s'il y a lieu, les coûts directs initiaux, les coûts estimés de remise en état de l'actif, nets le cas échéant, des avantages reçus du bailleur. Le droit d'utilisation est amorti sur la durée du contrat qui correspond en général à la durée ferme du contrat en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées. Les dotations aux amortissements des droits d'utilisations sont comptabilisées dans le résultat opérationnel courant.

Dette de location

À la date de prise d'effet du contrat, la dette de location est comptabilisée pour un montant égal à la valeur actualisée des paiements futurs qui comprennent les loyers fixes, les loyers variables qui dépendent d'un indice ou d'un taux défini dans le contrat, les franchises de loyers, ainsi que les paiements relatifs aux options d'extension, d'achat, de résiliation ou de non-renouvellement, si le Groupe est raisonnablement certain de les exercer. Quand le taux implicite du contrat n'est pas facilement déterminable, le Groupe retient le taux marginal d'endettement pour évaluer le droit

d'utilisation et la dette de loyers correspondante, qui prend notamment en compte les conditions de financement du Groupe et l'environnement économique dans lequel le contrat a été souscrit. Ultérieurement la dette de location est évaluée au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif. La charge d'intérêts de la période est comptabilisée dans le résultat financier.

Exemptions

Les contrats de location correspondant à des actifs de faible valeur unitaire ou de courte durée sont comptabilisés directement en charges.

Les contrats de location portent essentiellement :

- Sur les sièges sociaux du Groupe, situés à Paris et Varsovie, classés au sein des "Immobilisations corporelles" (Cf. Note 9.2 - Immobilisations corporelles). La dette de location correspondante est présentée séparément de la dette nette au sein de la rubrique « Autres passifs non courants » (Cf. Note 14 – Autres passifs non courants). La durée retenue pour le siège social de la France est de 9 ans (échéance juillet 2026) avec un taux de 2,28 %. La durée retenue pour le siège social de la Pologne est 12 ans (échéance août 2028) avec un taux de 3,82 %.
- Sur des locations d'équipements informatiques et de bureaux, exemptés selon IFRS 16 (contrats de faible valeur et/ ou de courte durée).

Les paiements futurs minimaux à effectuer au titre des contrats de location auxquels le Groupe est partie en qualité de preneur, et qui font l'objet d'une exemption selon IFRS 16, sont les suivants :

Locations Simples	Echéances à un an	Echéances supérieure à 1 an
Montants (en K€)	199	221

9. AUTRES POSTES DE L'ACTIF NON COURANT

9.1. GOODWILL ET IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

9.1.1. GOODWILL

Les actifs, passifs et passifs éventuels, acquis dans le cadre de regroupements d'entreprises, sont enregistrés et évalués à la juste valeur suivant la méthode de l'acquisition. Les actifs identifiés sont amortis sur leur durée d'utilité estimée.

Constatés à l'occasion d'une prise de contrôle, le Goodwill n'est pas amorti, conformément à la norme IFRS 3 révisée.

Il fait l'objet d'une analyse périodique fondée sur une actualisation des flux financiers futurs générés sur les activités auxquelles il est affecté correspondant aux hypothèses les plus probables retenues par la direction générale Groupe. Ce test de perte de valeur est fondé sur des hypothèses en termes

de taux de croissance, de taux de marge opérationnelle, de taux d'actualisation et de taux d'imposition. Les hypothèses retenues reposent sur les « business plans » à cinq ans de chaque activité, ces « business plans » étant approuvés par la direction générale Groupe.

D'une manière générale, ces « business plans » sont établis conformément aux méthodes comptables suivies par le Groupe pour l'établissement de ses comptes consolidés historiques (cf. secteurs opérationnels décrits en 4).

Cette évaluation est réalisée chaque année au quatrième trimestre ou chaque fois qu'un indice de risque de perte de valeur est identifié.

Les réalisations pourront cependant différer des projections. Une dépréciation est enregistrée lorsque l'évaluation révèle une insuffisance de valeur des éléments incorporels appréciés.

Le Goodwill est affecté au pôle « prestation de services », et est testé au niveau de ce secteur opérationnel. La valeur d'utilité est calculée sur la base des projections de flux de trésorerie futurs.

Le solde du poste « Goodwill » au 31 décembre 2024, d'un montant de 16 M€, inclut principalement le montant constaté lors de l'apport de 50,10 % des titres de la SAS Apsys (ex Apsys International) à Financière Apsys le 31 décembre 2007. Aucune variation sur ce poste n'a été constatée par rapport à l'exercice 2023.

Les hypothèses retenues pour ce test dépréciation sont les suivantes :

- Cout moyen pondéré du Capital retenu dans une fourchette comprise entre 8.64% et 12.64%
- Taux de croissance à l'infini de 1.1%
- EBIT normatif de 15.7% du Chiffre d'affaires
- Taux normatif d'IS de 25 % de l'EBIT

La valeur du goodwill est supportée par les flux de trésorerie disponible attendus sur la période 2025-2029, qui reposent principalement sur les honoraires de développement, maîtrise d'ouvrage et commercialisation attendus sur les projets de Promotion, et sur les honoraires de gestion locative et gestion immobilière sur les actifs en exploitation.

Les tests de dépréciations menés au 31 décembre 2024 n'ont pas fait apparaître de perte de valeur.

9.1.2. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles comprennent essentiellement des logiciels. Ces logiciels figurent au bilan au coût historique diminué des amortissements. Les amortissements sont comptabilisés selon la méthode linéaire sur la durée d'utilité du bien.

Ce tableau présente le détail des immobilisations incorporelles au 31 décembre 2024 :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassement	Autres	Effet de change	31/12/2024
Frais d'établissement		2 026	0	0	(2 026)	0	0
Concessions et droits similaires	1 682	245		61			1 987
Amortissements et dépréciations	(1 441)	(161)					(1 602)
Total net	241	2 109	0	61	(2 026)	0	384
Autres immobilisations incorporelles	2 214	368	(10)	(61)	(23)	30	2 519
Autres immobilisations incorporelles	2 144	368			(23)	30	2 519
Immobilisations incorporelles en cours	71	0	(10)	(61)			0
Amortissements et dépréciations	(1 994)	(270)				(28)	(2 292)
Total net	220	98	(10)	(61)	(23)	3	227
TOTAL	461	2 207	(10)	0	(2 049)	3	611

9.2. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

✓ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux droits d'utilisation constatés dans le cadre d'IFRS 16 (siège commercial France et Pologne) ainsi qu'aux installations générales, matériels de transport, de bureau, téléphonique et informatique.

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles sont initialement comptabilisées à leur coût d'acquisition, diminué des amortissements et des dépréciations éventuelles. Elles sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur la durée d'utilité estimée (de 3 à 10 ans).

La ventilation des immobilisations corporelles est présentée ci-après :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Autres	Effet de change	31/12/2024
Immobilisations corporelles	12 960	2 085	(129)	-	60	14 975
Terrain	(0)	1 992				1 992
Droits d'utilisation - Sièges sociaux France et Pologne	10 346	(6)	(56)		50	10 333
Autres immobilisations corporelles	2 614	99	(73)		10	2 650
Amortissements et dépréciations	(8 784)	(1 316)	31	45	(31)	(10 054)
Droits d'utilisation - Sièges sociaux France et Pologne	(6 527)	(1 297)	-	-	(24)	(7 847)
Autres immobilisations corporelles	(2 257)	(19)	31	45	(7)	(2 207)
TOTAL	4 176	769	(98)	45	29	4 921

9.3. TITRES MIS EN EQUIVALENCE

Règles et méthodes comptables :

Concernant les co-entreprises, des pactes d'actionnaires ont été conclus pour désigner les organes de direction et fixer le cadre d'intervention de chacune des parties.

Les activités pertinentes sont la location, l'équipement, la construction, la rénovation et la gestion courante, l'entretien et la maintenance de ces actifs.

Le processus de décision pour toutes ces activités pertinentes requiert l'approbation des partenaires à travers des Comités Associés récurrents.

Ainsi, ces sociétés, qui sont des co-entreprises, sont comptabilisées par mise en équivalence.

✓ Procédure de mise en équivalence

La méthode de mise en équivalence est encadrée par la norme IAS 28.

Cette méthode consiste à enregistrer, à la date à laquelle la société devient une entreprise associée ou une coentreprise, une participation dans les sociétés mises en équivalence dans le bilan consolidé. Cette participation est initialement comptabilisée au coût d'acquisition. Elle est ensuite ajustée après la date d'acquisition de la quote-part du Groupe dans le résultat global non distribué de la société.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou coentreprise est égale ou supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur de la participation est ramenée à zéro. Les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision comptabilisée en « Provision non courante » si le Groupe a contracté une obligation légale ou implicite ou effectué des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

Les modalités du test de dépréciation des participations dans les sociétés mises en équivalence sont régies par la norme IAS 36.

✓ Quote-part du résultat des entreprises mises en équivalence

En application de la Recommandation ANC n°2013-01 du 4 avril 2013, le Groupe a exercé son jugement et a examiné la nature des activités exercées par chacune des sociétés mises en équivalence. Le Groupe présente depuis l'exercice clos le 31 décembre 2014 sur la ligne « Quote-part du résultat des entreprises mises en équivalence » les quotes-parts de résultat net des entités mises en équivalence, se situant dans le prolongement des activités du Groupe.

▪ Variation bilantielle des titres mis en équivalence

Participations et créances dans les sociétés mises en équivalence	31/12/2024	31/12/2023
Situation au bilan à l'ouverture	248 940	271 106
Effets des variations de périmètre		1 848
Résultat	(13 302)	(26 572)
Autres éléments du résultat global	(4 083)	(10 309)
Autres	(25 278)	12 867
Situation au bilan à la clôture	206 276	248 940
<i>Dont participations mises en équivalence</i>	<i>203 649</i>	<i>215 721</i>
<i>Dont créances sur les participations sur les mises en équivalence</i>	<i>2 627</i>	<i>33 219</i>

L'évolution à la baisse de la valeur des titres mis en équivalence s'explique principalement par :

- La variation de juste valeur négative des centres commerciaux sous-jacents sur l'exercice.

Les autres éléments du résultat global sont principalement les impacts de la mise à juste valeur des instruments financiers relatifs à ces sociétés.

L'impact de 25,3 M€ présenté dans « autres » correspond essentiellement au reclassement des comptes courants en Autres actifs non courants au cours de l'exercice.

▪ Informations financières sur les co-entreprises et entreprises associées

Les principaux éléments de l'état de la situation financière consolidée et du compte de résultat consolidé des filiales dans lesquelles des détenteurs de participations ne donnant pas le contrôle ont des intérêts sont présentés ci-dessous en **quote-part de leur détention** :

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Immeuble de placement	507 141	520 045	535 290
Autres actifs non courants	11 720	16 137	26 226
Actifs courants	7 362	7 745	8 015
Total Actif	526 223	543 927	569 531
Dettes financières	281 124	287 071	286 934
Autres passifs	40 223	40 699	32 570
Total Passif	321 347	327 770	319 505
ACTIF NET	204 876	216 157	250 026
dont actif net de Beaugrenelle pour 188ME			

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	22 185	18 921	19 061
Résultat opérationnel	(3 809)	(16 210)	27 867
Résultat financier	(8 977)	(10 363)	(8 089)
Résultat net y compris impôt	(13 302)	(26 573)	19 778

10. IMPÔTS SUR LE RESULTAT

Les sociétés du Groupe sont soumises aux règles fiscales applicables dans leur Etat d'implantation. L'impôt sur le revenu est calculé selon les règles et taux d'imposition locaux.

La charge d'impôt sur le bénéfice exigible est déterminée sur la base des règles et taux adoptés ou quasi adoptés à la fin de l'exercice dans chaque pays sur la période à laquelle se rapportent les résultats.

L'impôt sur le bénéfice exigible aussi bien que l'impôt sur les résultats futurs sont compensés quand ils trouvent leur origine au sein d'un même groupe fiscal, relèvent de la même autorité fiscale, et lorsque le droit légal de compensation existe.

10.1. DETAIL DU POSTE « IMPOTS SUR LES SOCIETES »

MONTANT EN K€	31/12/2024	31/12/2023
Impôt sur les bénéfices	(3 157)	(3 964)
Impôts différés	(13 074)	20 133
TOTAL	(16 231)	16 169

La variation sur les impôts différés est corrélative aux variations sur la juste valeur des actifs (-22 M€) et à l'activation des déficits reportables sur la période (+11 M€).

10.2. IMPOTS DIFFERES

Règles et méthodes comptables :

Des impôts différés sont comptabilisés lorsqu'il existe des différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et passifs du bilan et leurs valeurs fiscales, pour celles donnant lieu à des résultats imposables au cours des périodes futures.

Un actif d'impôt différé, après imputation sur les passifs existants, est constaté s'il est probable que l'entité concernée disposera de bénéfices imposables futurs sur lesquels ces actifs d'impôts différés pourront être imputés.

Les impôts différés actifs et passifs sont évalués selon la méthode du report variable au taux d'impôt dont l'application est présumée sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt et réglementations fiscales qui ont été adoptés ou quasi adoptés avant la date de clôture. L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Les impôts différés du Groupe sont essentiellement générés par la mise à la juste valeur des immeubles de placement.

La situation fiscale différée se présente comme suit :

MONTANT EN K€	Juste valeur des immeubles de placement	Instruments financiers	Frais d'émission d'emprunts	Déficits reportables	Autres	TOTAL
31 décembre 2023 - Impôt différé passif net	209 686	9 009	1 580	(28 101)	10 162	202 335
Impact dans les éléments du résultat global	22 329	527	(445)	(11 604)	2 267	13 074
Impact dans les autres éléments du résultat global	-	(4 529)	-	-	-	(4 529)
Autres	(0)	-	-	-	(1 140)	(1 140)
31 décembre 2024 - Impôt différé passif net	232 015	5 007	1 136	(39 706)	11 288	209 741

Les déficits reportables du groupe, exprimés en base taxable, se présentent comme suit :

(en K€)	France (intégration fiscale)	Pologne	Luxembourg*	Total des pertes reportables
Pertes reportées jusqu'à				
2021				
2022				
2023				
> 2024		547		
Report indéfini des pertes	0			0
Total des pertes reportées en 2024				
Activées	158 822			158 822
Non activées		547		
Total des pertes reportées en 2023				
Activées	112 405			112 405
Non activées	26 932	547	45 167	72 646
Total des pertes reportées en 2022				
Activées	112 405			112 405
Non activées	16 068	799	41 338	58 205
Total des pertes reportées en 2021				
Activées	112 405			112 405
Non activées	15 479	524	34 069	50 072

* Le pôle des holdings Luxembourgeoises est historiquement structurellement déficitaire dans le cadre de la mise en place de financements destinés au développement du groupe

Les impôts différés passifs ont été évalués en tenant compte des déficits reportables et utilisables au niveau du groupe. Pour la France, il est tenu compte des déficits reportables sans limitation de délai au niveau de l'intégration fiscale pour le calcul des impôts différés passifs, qui reposent essentiellement sur la prise en compte de la juste valeur des immeubles de placement.

Réconciliation du taux d'impôt effectif	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net de l'ensemble consolidé après impôts	74 505	(49 944)
Impôt sur les bénéfices	3 157	3 964
Impôts différés	13 074	(20 133)
Total impôts sur les bénéfices et équivalents	16 231	(16 169)
Résultat net de l'ensemble consolidé avant impôts	90 735	(66 113)
Taux d'impôt applicable à la maison mère	25,0%	25,0%
Impôt théorique	(22 684)	16 528
Impact des reports de déficits fiscaux non activés	(560)	(1 051)
Ecart de taux d'impôt FR/ Pologne	3 235	1 690
Différences permanentes Pologne	(150)	5 100
Différences permanentes	4 476	(8 216)
Imputation de déficits antérieurs non activés	-	2 249
Divers	(547)	(131)
Impôts sur les sociétés comptabilisés	(16 231)	16 169

11. REMUNERATIONS ET AVANTAGES AU PERSONNEL

Les avantages du personnel sont comptabilisés sur la base des dispositions de la norme IAS 19 révisée. Ils incluent des avantages à court terme et à long terme.

Les avantages à court terme correspondent aux avantages que le Groupe doit verser à ses salariés dans les 12 mois suivants la fin de la période durant laquelle les salariés ont rendu les services ouvrant droit à ces avantages.

Les salariés du Groupe bénéficient d'avantages à court terme, tels que les salaires, les congés payés, et primes. Ces avantages sont comptabilisés comme des dettes courantes dans le poste « Dettes sociales » et sont enregistrés en charges de l'exercice lorsque les services sont rendus par les salariés.

Les salariés bénéficient également de la mise en place d'un plan de participation et d'intéressement.

Ils sont comptabilisés sur la ligne « Dettes diverses » de l'état de la situation financière consolidée jusqu'à leur date de versement aux salariés, et enregistrés en charges au compte de résultat consolidé de l'exercice durant lequel les services ont été rendus.

Les provisions pour participation aux bénéfices des salariés et pour intéressement sont déterminées selon les modalités définies par l'accord Groupe en vigueur.

S'agissant des avantages à long terme (retraites essentiellement), le Groupe verse des cotisations calculées sur la base des salaires à des organismes externes et n'est soumis à aucune obligation quant au niveau des prestations versées aux bénéficiaires. S'agissant donc de régimes de retraites dits « à cotisations définies » au sens des § 50 et suivants d'IAS 19, les charges afférentes sont comptabilisées lorsque les cotisations deviennent exigibles.

Les indemnités de départ dues aux salariés faisant valoir leur droit à la retraite sont calculées uniquement pour les salariés français, aucune disposition de ce type n'existant en Pologne. Le montant du passif représentatif de ces indemnités est présenté dans la note 13 « Provisions non courantes ».

11.1. AVANTAGES A COURT TERME

Le détail des charges de personnel se présente pour sa part comme suit :

CHARGES DE PERSONNEL	31/12/2024	31/12/2023
Salaires et accessoires	(15 874)	(12 869)
Charges sociales	(3 137)	(3 352)
CHARGES DE PERSONNEL - PRESTATIONS DE SERVICES	(19 011)	(16 221)
Charges de personnel engagées par le mandataire	(5 108)	(7 686)
Charges de personnel capitalisées (immeubles en construction)	(2 927)	(4 880)
TOTAL	(27 046)	(28 787)

L'effectif moyen se décompose comme suit :

PAYS	EFFECTIF MOYEN	
	31/12/2024	31/12/2023
France	138	126
Pologne	197	233
TOTAL	335	359

L'ensemble de l'effectif est surtout regroupé au sein des sociétés Financière Apsys et Apsys Polska.

11.2. PAIEMENTS FONDES SUR DES ACTIONS

Conformément à la norme IFRS 2, les plans d'options d'achat ou de souscription d'actions et les plans d'actions gratuites étant des instruments de capitaux propres soumis à des conditions d'acquisition, ils donnent lieu à enregistrement d'une charge de personnel au titre de la juste valeur des services à rendre sur la période d'acquisition, répartie de manière linéaire sur la période d'acquisition des droits, et avec en contrepartie une augmentation des réserves (capitaux propres).

La juste valeur de l'instrument financier attribué est déterminée le jour de l'attribution. Cette juste valeur n'est pas modifiée des variations des paramètres de marché. Seul le nombre d'options d'achat ou souscription d'actions est ajusté au cours de la période d'acquisition en fonction de la réalité observée des conditions de présence ou des conditions de performance interne.

11.2.1 PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

L'Assemblée générale tenue le 21 octobre 2024 a autorisé le Président de la société Financière Apsys à attribuer des actions gratuites aux salariés du Groupe.

Les actions attribuées peuvent être des actions émises via une augmentation de capital réalisée par la Société au plus tard à la date d'acquisition définitive ou des actions détenues en propre.

11.2.2 INFORMATIONS SUR LA JUSTE VALEUR D'ATTRIBUTION

Plan	Caractéristiques des plans				Juste valeur des actions gratuites (en €)
	Date de mise en place du plan	Durée du plan	Nombre d'actions attribuées	Nombre d'actions retenue	
Plan 2021-2	31/03/2021	4 ans	5291	407	266,8
Plan 2024-1	30/10/2024	2 ans	3859	2894	266,8

Sur l'exercice 2024, dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites, une charge de 0,2 M€ d'euros (hors charges sociales) a été comptabilisée au compte de résultat au sein des charges de personnel, en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres. La cotisation sociale de 20% à la charge de l'employeur a également été étalée sur la durée des plans.

12. AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS OPERATIONNELS

Conformément à la définition posée par la Recommandation ANC n°2013-03 du 7 novembre 2013, les autres produits et charges opérationnels correspondent plus particulièrement aux produits ou charges en nombre très limité, inhabituels, anormaux et peu fréquents – de montant particulièrement significatif – que le Groupe présente de manière distincte dans son compte de résultat pour faciliter la compréhension de la performance opérationnelle courante et ainsi permettre au lecteur des comptes de disposer d'éléments utiles dans une approche prévisionnelle de ses résultats. Ce poste inclut notamment :

- Les résultats de cession sur éléments corporels de l'actif immobilisé
- Les plus ou moins-values liées à l'évolution du périmètre de consolidation (acquisitions ou cessions)
- Les dotations et reprises de provisions liées à l'activité de promotion du Groupe

Le détail de ce poste se présente comme suit :

AUTRES CHARGES ET AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	31/12/2024	31/12/2023 (12 mois)
Plus ou moins values nettes/cession d'immobilisations	(6)	88
Plus ou moins values nettes/cession de titres	(3)	(3)
Autres Produits/charges	3 040	159
TOTAL	3 031	245

La variation de +3 M€ correspond essentiellement à la comptabilisation d'une indemnité de 1,5 M€ à la suite d'un litige sur le sol d'un actif. Les autres montants pris séparément sont non significatifs et n'appellent pas à de commentaire en particulier.

13. PROVISIONS NON COURANTES

Si la quote-part du Groupe dans l'actif net d'une entreprise associée ou coentreprise est égale ou inférieure à la valeur comptable de sa participation, la valeur de la participation est ramenée à zéro. Les pertes supplémentaires font l'objet d'une provision pour dépréciation des créances rattachées puis, pour le solde, d'une provision non courante si le Groupe a contracté une obligation légale ou implicite ou effectué des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

14. AUTRES PASSIFS NON-COURANTS

Ce poste est détaillé comme suit :

AUTRES PASSIFS NON COURANTS	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts et cautionnements reçus	13 048	10 138
Autres passifs non courants	8 139	9 804
<i>dont dettes liés aux contrats de location IFRS 16 (sièges sociaux Paris et Varsovie)</i>	4 926	3 581
TOTAL	21 188	19 942

Les autres passifs non courants correspondent principalement à la dette relative à IFRS 16.

14.1. PASSIFS EVENTUELS

Sur la base des appréciations de la société et de ses conseils, il n'existe pas à ce jour de risques non provisionnés dont les effets seraient susceptibles d'affecter, de manière significative, le résultat ou la situation financière du Groupe.

15. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Dans le cadre de la consultation « Inventons la Métropole du Grand Paris », Apsys a été désigné aux côtés de Legendre Immobilier pour définir la programmation alternative du bâtiment serviciel de la ZAC de Saint-Denis Saulnier. Ce projet ambitieux vise à créer un nouveau pôle métropolitain dédié aux sports urbains, renforçant l'attractivité du territoire autour du Stade de France et du Centre Aquatique Olympique. Le complexe comprendra environ 20 000 m² de surface de plancher, incluant des infrastructures sportives, des résidences, des services et des commerces. Le projet met également l'accent sur la durabilité environnementale avec une construction bas carbone et la promotion de la biodiversité.

Ceetrus/Nhood et Apsys ont annoncé la signature d'un partenariat pour développer des projets immobiliers innovants en Pologne, et la création d'une joint-venture avec Wilanów Park comme première réalisation majeure. Situé à Varsovie, ce centre de lifestyle de 100 000 m² comprendra 166 enseignes, un parc public de 2,2 hectares, et des infrastructures durables visant à réduire l'empreinte carbone.

Le Groupe est en cours de finalisation des différents refinancements suivants :

- Refinancement de la dette existante de Muse de 130m€, à échéance fin mars 2025, prévu le 28 mars 2025
- Refinancement de la dette existante de Rondo de 59m€, à échéance fin mars 2025, prévu le 27 mars 2025

Le groupe a également remboursé la dette existante liée à BBV pour sa quote-part de détention économique soit 21m€ ainsi que la dette mezzanine d'Apsys Poznan Lux.

16. RELATIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Au 31 décembre 2024, les relations avec les parties liées sont précisées ci-dessous :

- La rémunération de la direction générale n'est pas communiquée car cela conduira à mentionner des rémunérations individuelles.
- 7 conventions réglementées ont été approuvées par le Conseil de Surveillance de la Société Financière Apsys. Elles sont détaillées dans le rapport spécial émis par les commissaires aux comptes du Groupe.
- Des prêts participatifs ont été conclus avec Apsys Alliance.

17. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes concernent l'examen des comptes individuels et des comptes consolidés des sociétés du Groupe.

Honoraires 2024	Serge Azan		EY		TOTAL
	K€	%	K€	%	
Certification des comptes individuels et consolidés					
- Financière Apsys	74	35%	139	65%	213
- Filiales	57	49%	59	51%	116
Services autres que la certification des comptes					
- Financière Apsys	6	24%	19	76%	25
- Filiales	0	0%	0	0%	0
TOTAL	137	39%	217	61%	354