

# RÉSULTATS ANNUELS 2024

Une année remarquable

Mars 2025

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



# Sommaire

1. [Chiffres clés 2024](#)
2. [Poursuite de l'exécution du plan stratégique 2020-2027 avec succès](#)
3. [Faits marquants de l'exercice](#)
4. [Performance opérationnelle](#)
5. [Performance extra-financière](#)
6. [Performance financière](#)
7. [Perspectives](#)

[Annexes](#)





# 1.

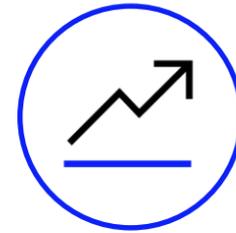
## Chiffres clés 2024

APSYS

**Manufaktura**  
Lodz, Pologne



# Chiffres clés opérationnels 2024



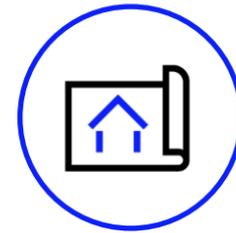
**2,5** Mds €

Actifs en patrimoine  
(en quote-part)



**8**

Actifs en portefeuille  
Foncière



**4**

Projets en portefeuille  
Foncière



**8**

Actifs en portefeuille  
pôle valorisation



**32**

Actifs sous gestion  
valorisés à **4,7** Mds €

**Campus Beaugrenelle**  
Paris, France

# Chiffres clés financiers 2024

en quote-part du Groupe



**895** M€

▲ **+5%** vs 2023

Actif Net Réévalué



**92** M€

▲ **+19%** vs 2023

Revenus locatifs



**96,8%**

▲ **+0,7 point** vs 2023

Taux d'Occupation Financier



**52,7%**

▲ **+1,0 point** vs 2023

Ratio LTV



# 2.

Poursuite de l'exécution du plan stratégique 2020-2027 avec succès



# Poursuite de l'exécution du plan stratégique 2020-2027 avec succès

**1**

**Reprofilier le portefeuille**

**2**

**Valoriser le savoir-faire d'Apsys**

**3**

**Améliorer le profil crédit du groupe**

**Neyrpic**

*Saint-Martin-d'Hères, France*

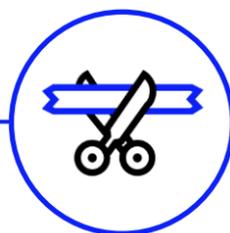
# 3.

## Faits marquants



# Faits marquants de l'exercice

UNE ANNÉE REMARQUABLE



# 2

**ouvertures d'actifs réussies  
en France dans un contexte de  
raréfaction de l'offre**

APSYS



**25 000 m<sup>2</sup>**

**Paris, La Villette**

**Concevoir le premier *Food & Leisure Market* en France**



**42 500 m<sup>2</sup>**

**Saint-Martin-d'Hères**

**Redonner vie aux usines Neyrpic  
au sein de la deuxième ville de  
l'agglomération grenobloise**

**110** enseignes de commerce, loisirs et restauration

**10 000 m<sup>2</sup>** dédiés aux loisirs

**95%** de taux de commercialisation à l'ouverture



# Faits marquants de l'exercice

## SIGNATURE D'UN FINANCEMENT VERT RECORD

CA  
NO  
PIA

- ❑ **Lancement de l'opération Canopia** après un partenariat historique avec la Banque des territoires et une sécurisation complète du projet
- ✓ **Foncier maîtrisé à 100%**
- ✓ **Sécurisation des principaux marchés de travaux**
- ✓ **Signature du financement vert le plus important de 2024** pour **347 M€**
- ✓ Complétée par une **obligation convertible en actions de 70 M€** avec la **Banque des Territoires**
- ✓ Plus de **50% de pré-commercialisation** du projet
- ❑ Début des travaux au **T1 2025**



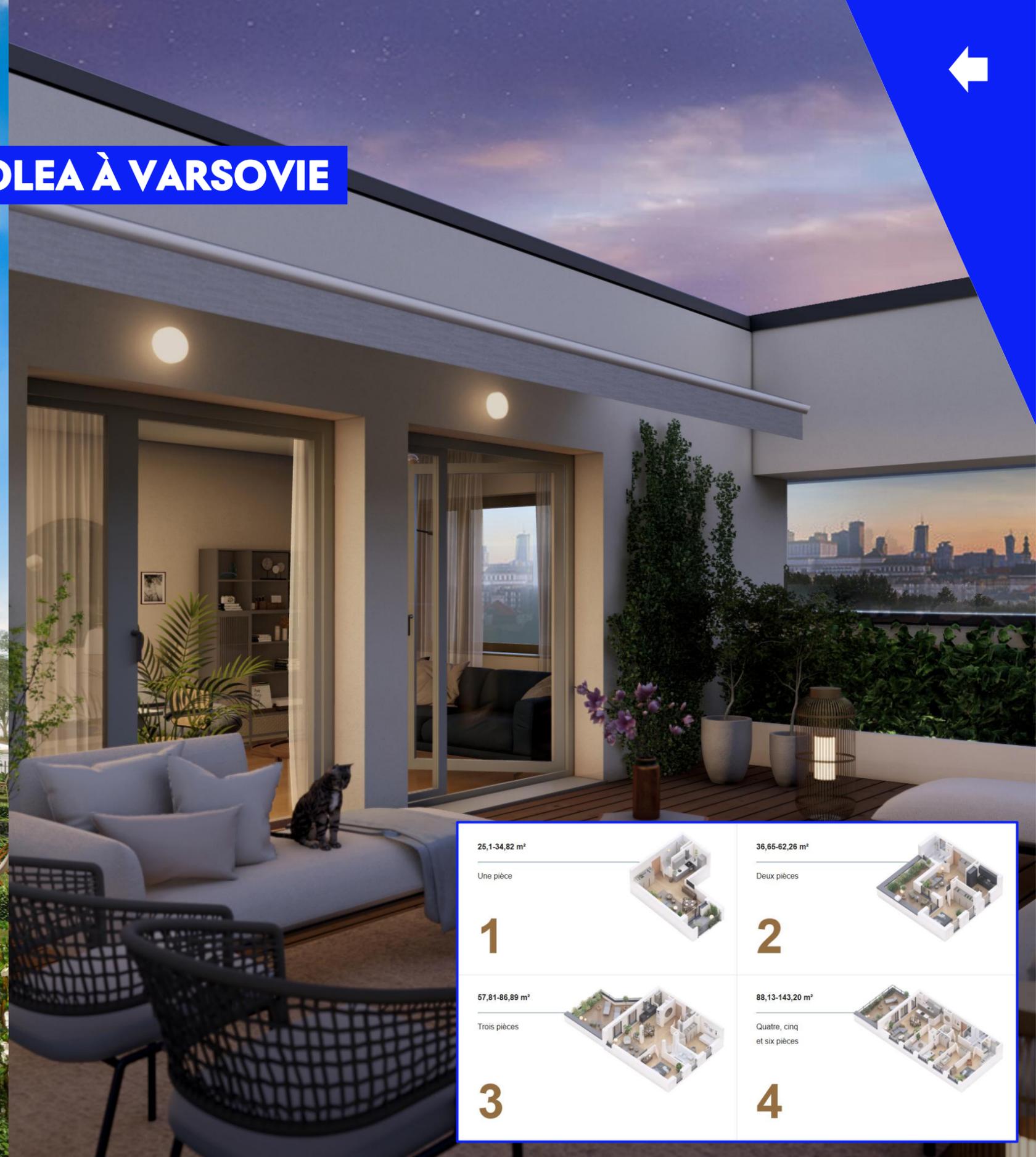
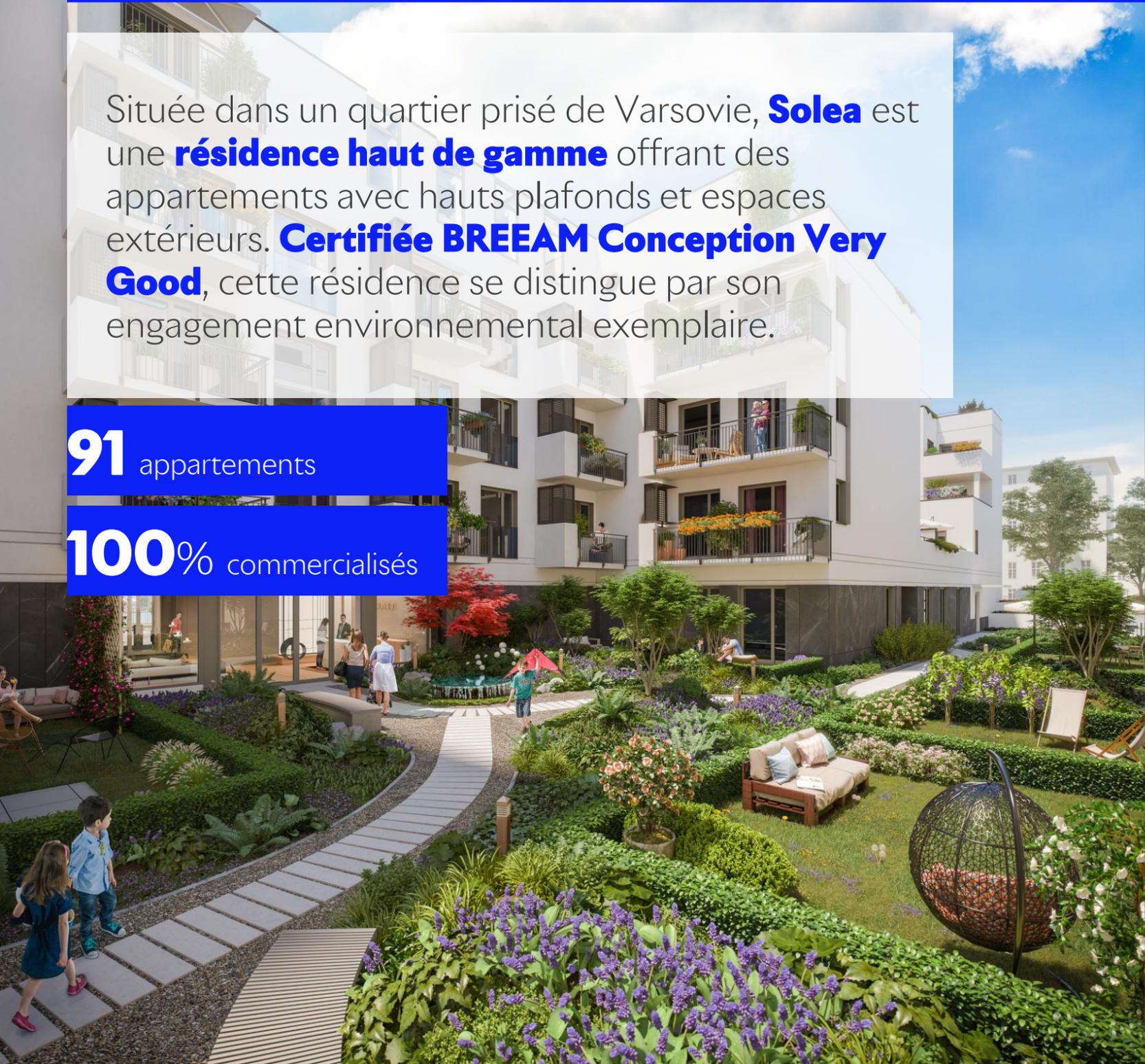
# Faits marquants de l'exercice

## LIVRAISON DU PREMIER PROJET RÉSIDENTIEL, SOLEA À VARSOVIE

Située dans un quartier prisé de Varsovie, **Solea** est une **résidence haut de gamme** offrant des appartements avec hauts plafonds et espaces extérieurs. **Certifiée BREEAM Conception Very Good**, cette résidence se distingue par son engagement environnemental exemplaire.

**91** appartements

**100%** commercialisés



25,1-34,82 m <sup>2</sup> Une pièce		36,65-62,26 m <sup>2</sup> Deux pièces	
<b>1</b>		<b>2</b>	
57,81-86,89 m <sup>2</sup> Trois pièces		88,13-143,20 m <sup>2</sup> Quatre, cinq et six pièces	
<b>3</b>		<b>4</b>	

# Faits marquants de l'exercice

## UNE SÉCURISATION DE NOTRE PIPELINE, DANS LE RESPECT DES PLANNINGS



- ❑ **Lancement du projet Hala Targowa**, notre *food hall* situé à Gdańsk qui a pour ambition de **transformer une icône historique** du patrimoine polonais en une **destination gastronomique**
- ✓ **Acquisition de l'actif**
- ✓ Signature du contrat de construction dans le budget imparti
- ✓ **Signature du financement**
- ✓ **82% de pré-commercialisation** du projet
  
- ❑ Début des travaux au **T1 2025**
- ❑ Ouverture prévue au **T2 2026**



# Faits marquants de l'exercice

📍 Saint-Denis, France

## SAINT-DENIS ZAC PLAINES SAULNIER

**360, un lieu hybride et vibrant proposant un écosystème fédéré autour de la pratique des sports urbains**



### Partenaire

→ LEGENDRE 50%  
APSYS 50%

### Architecte

→ DREAM - ATELIER WOA

### Surface

→ 23 000 M<sup>2</sup>

### Ouverture prévisionnelle

→ 2028

Commerce

Hôtel

Résidence

Urban Park

Espaces publics

Pôle santé

# Faits marquants de l'exercice

## PARTENARIAT CEETRUS NHOOD

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



# Faits marquants de l'exercice

OUVERTURE DU TOUT NOUVEAU FLAGSHIP DE POLÈNE AU 2 ROND-POINT DES CHAMPS-ÉLYSÉES SUR 700 M<sup>2</sup>

Réalisée avec une marque de premier plan, cette opération incarne à la perfection la mission du pôle valorisation: transformer des **emplacements stratégiques** en **destinations incontournables**, en **adaptant pleinement les lieux** à l'identité des marques.



# Faits marquants de l'exercice

## UNE ANNÉE RECORD POUR NOTRE ACTIVITÉ DE LEASING

Distribution des loyers signés par famille d'enseignes



**45 M€**

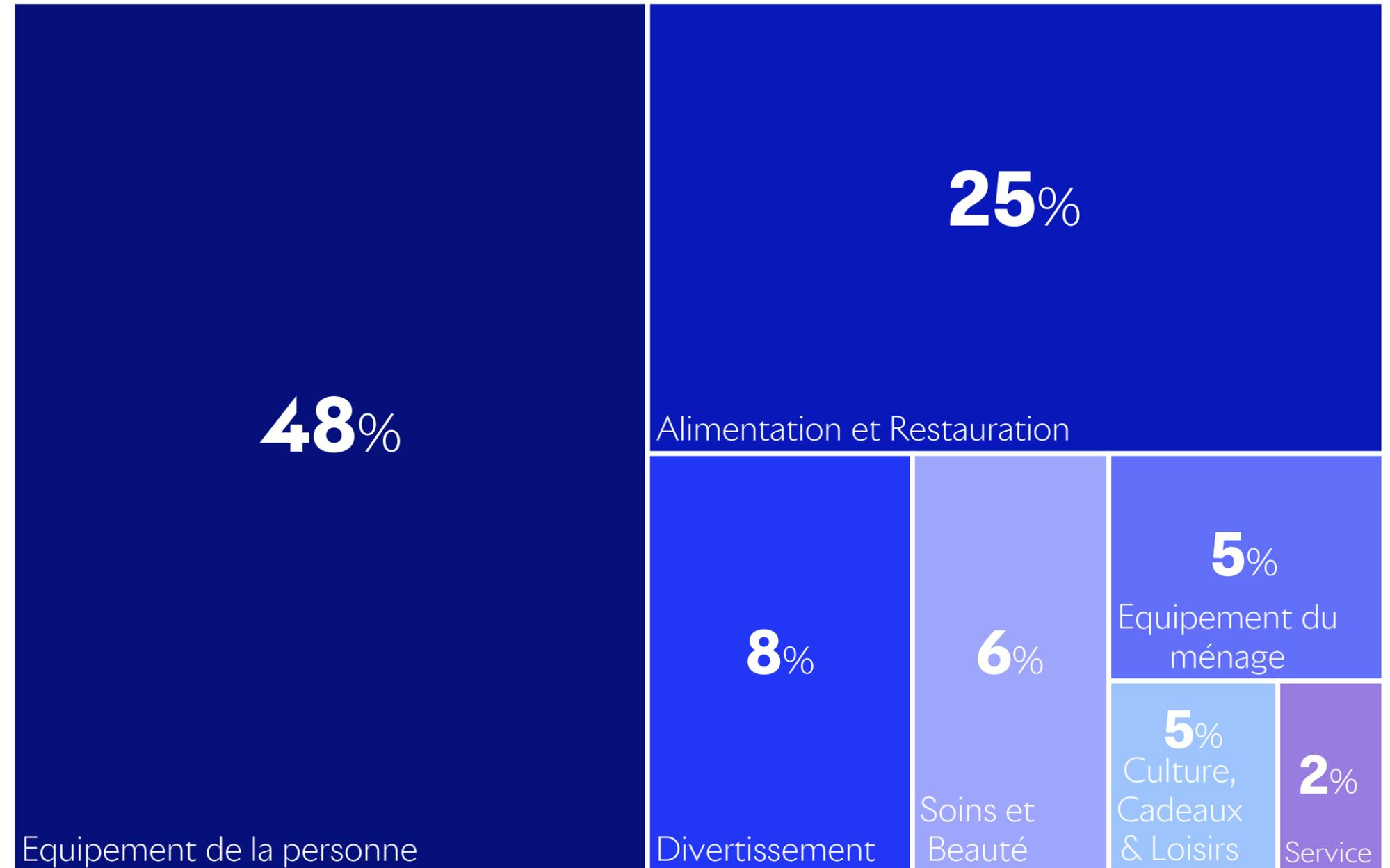
de loyers commercialisés au niveau Groupe\*

un **record depuis la création d'Apsys**

avec une des **réversions les plus élevées**  
du marché

**+9%**  
hors indexation

**35%** de nouvelles enseignes  
signées en baux commerciaux en France



# Faits marquants de l'exercice

## DES OUVERTURES EMBLÉMATIQUES SUR L'ENSEMBLE DE NOS CENTRES



**3 200 m<sup>2</sup>**

**Zara** déploie à Steel son tout dernier concept et propose à ses visiteurs une expérience clients remarquable



**5 600 m<sup>2</sup>**

En tête des enseignes alimentaires préférées des Français, **Leclerc** vient compléter une offre déjà variée sur Muse



**4 200 m<sup>2</sup>**

Grâce à une **MOD internalisée**, **Primark**, reconnue comme référence mondiale de la mode accessible, vient enrichir l'offre du centre

# Faits marquants de l'exercice

## DES ACTIFS RÉCOMPENSÉS MONDIALEMENT



**Beaugrenelle** obtient la certification **BREEAM-in-Use**  
**niveau double Outstanding**



**1<sup>er</sup> centre en France**

à obtenir ce niveau de certification et

**avec un score encore jamais atteint**

(Seulement 3 centres au monde ont obtenu ce score et **Beaugrenelle a la meilleure note des 3**)

**marmiton**  
Les Jours Les Plus Food

03 oct - 03 nov  
Niv-1  
Beaugrenelle Paris



Venez faire voyager vos papilles avec les chefs  
Gregory Cohen, Alexandre Marchon et  
Jean-Baptiste Ascione.

# Faits marquants de l'exercice

## DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX PRODUITS AVEC UN FORT POTENTIEL DE CRÉATION DE VALEUR

APSYS  
**BRAND  
BOOSTER**

**3 M€**

**+26%**

de revenus générés vs 2023



**125**

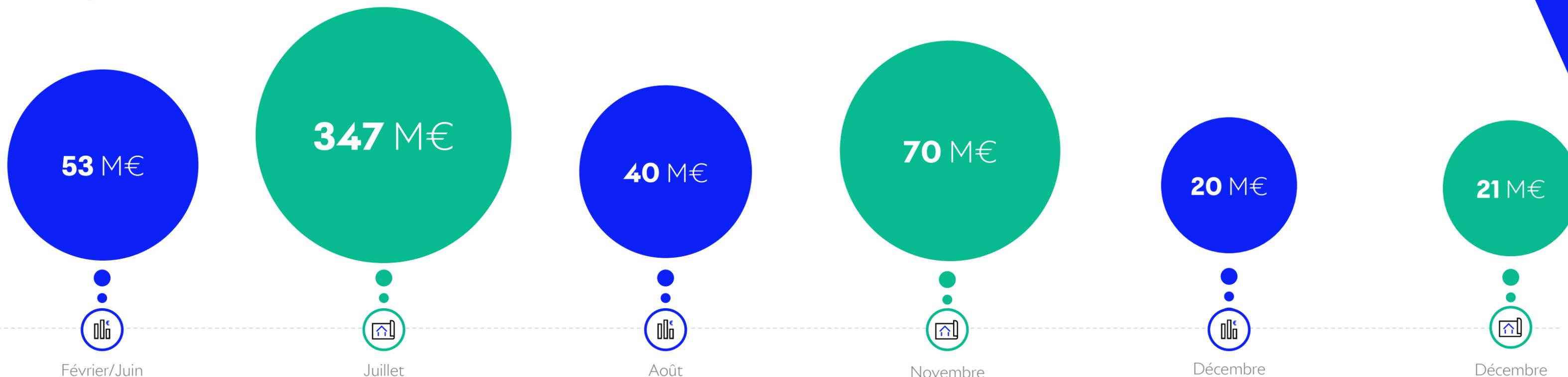
opérations RSE

(seconde main, ancrage local et emploi)

- ❑ Une opération emblématique réalisée avec l'agence média **Event Flow à Beaugrenelle : Les jours les plus food by Marmiton**
- ❑ Renouvellement et **extension sur 10 ans du partenariat avec Cityz Media**, leader du DOOH (*Digital Out-Of-Home*) dans les centres commerciaux en France
- ❑ Création de **kits médias, affichage sur-mesure, monétisation des outils digitaux** des sites et **création de revenus** sur des dispositifs existants

# Faits marquants de l'exercice

## UNE ANNÉE RICHE EN OPÉRATIONS DE FINANCEMENT, TÉMOIGNAGE DE LA CONFIANCE DES BANQUES PARTENAIRES



Signature du **premier RCF de l'histoire d'Apsys de 43 M€ en club-deal**. Cette ligne a été **complétée** en juin 24 **par une ligne de 10 M€**

Signature du **plus important financement vert de développement de l'année 2024** pour le projet **Canopia**

Signature du **second RCF**

**Partenariat majeur avec la Banque des Territoires** pour financer le projet Canopia au travers d'une **obligation convertible**

Signature d'une **ligne RCF**

Signature d'une ligne de financement sur **Hala Targowa**



PRCH RETAIL AWARDS

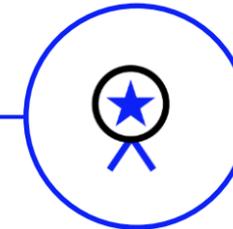
LAUREA

PRCH RETAIL AWARDS



# Faits marquants de l'exercice

UNE EXPERTISE RECONNUE PAR SES PAIRS ET MISE À L'HONNEUR



14/24

récompenses remportées à la 15<sup>ème</sup> édition des PRCH Awards en Pologne

4 golden awards

9 silver awards

1 prix spécial décerné par le jury pour son projet *Road Works* à Manufaktura



Une valorisation médias\* qui progresse de **+143%** vs 2023  
et qui s'établit à **37 M€**

\*: Valorisation médias Kantar

# 4.

## Performance opérationnelle

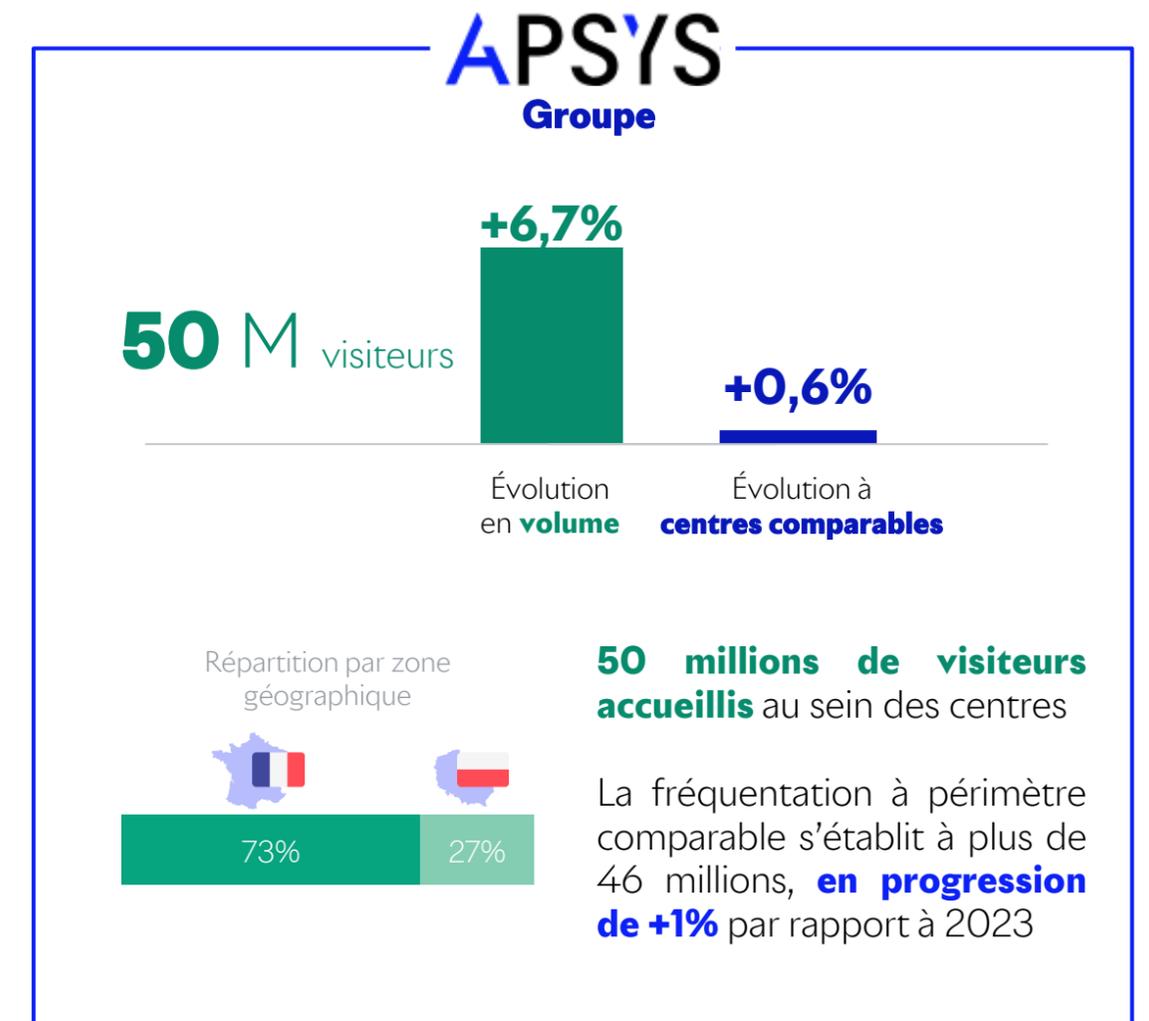
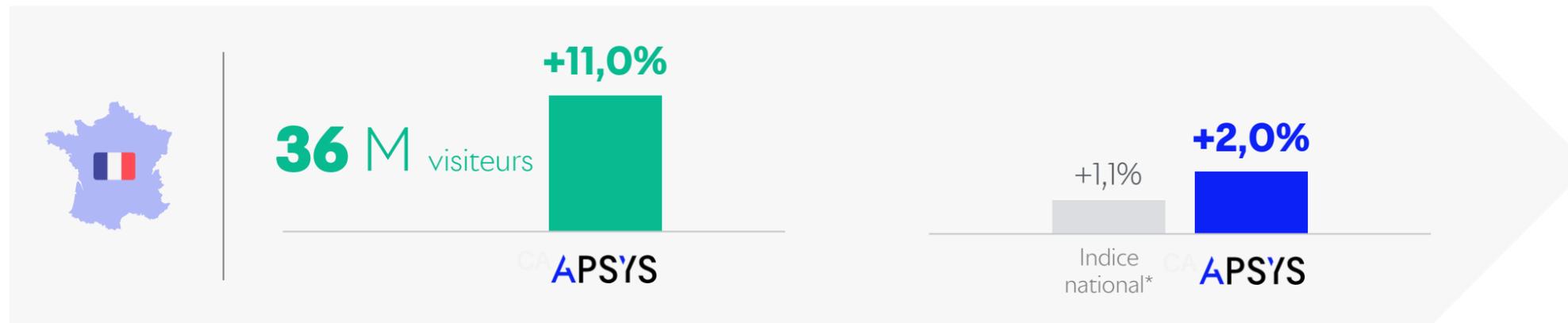


# Foncière

## UNE FRÉQUENTATION GROUPE EN PROGRESSION TRADUISANT L'ATTRACTIVITÉ DE NOS ACTIFS

Évolution annuelle  
en **volume**

Évolution annuelle  
à **centres comparables**

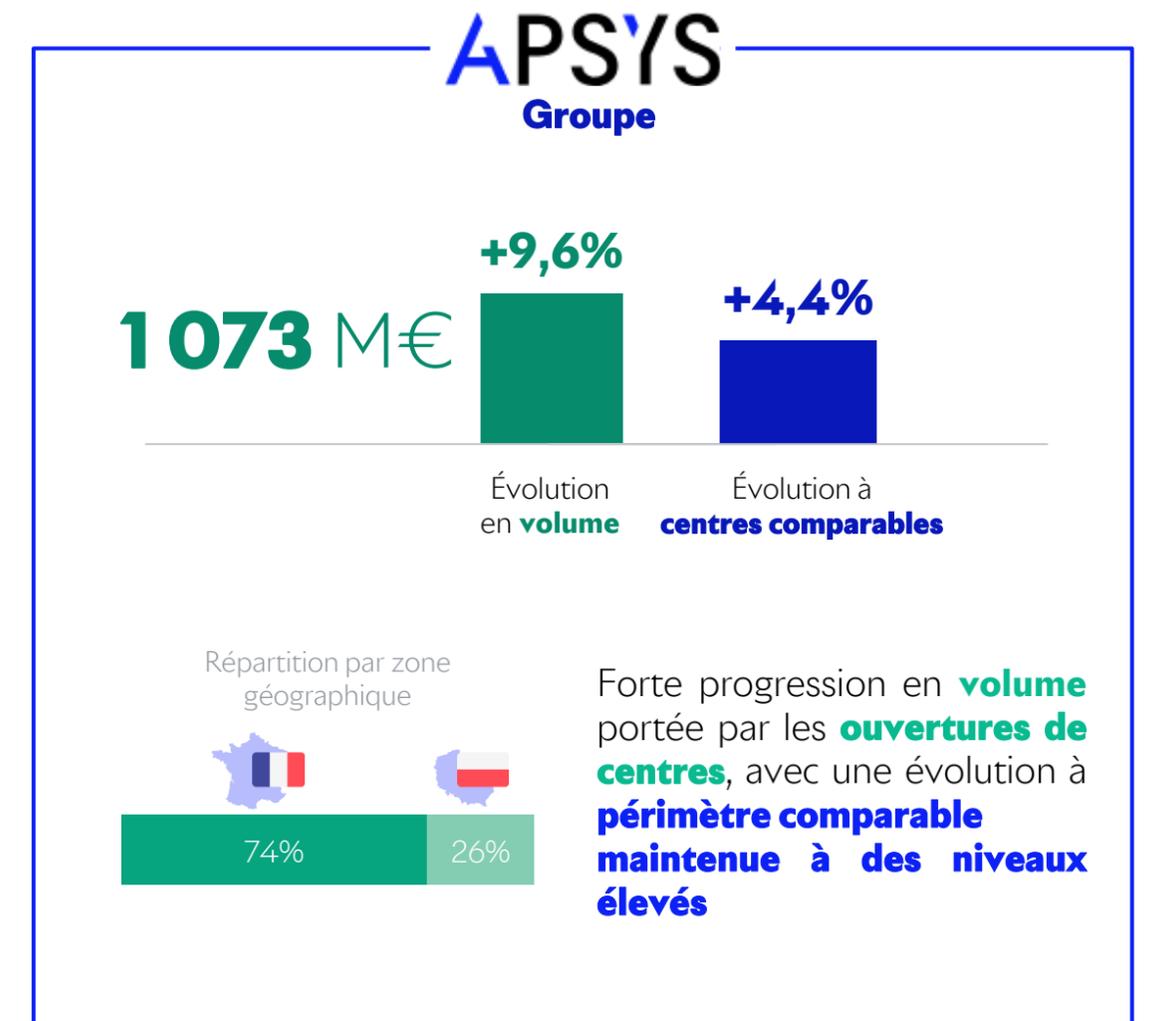
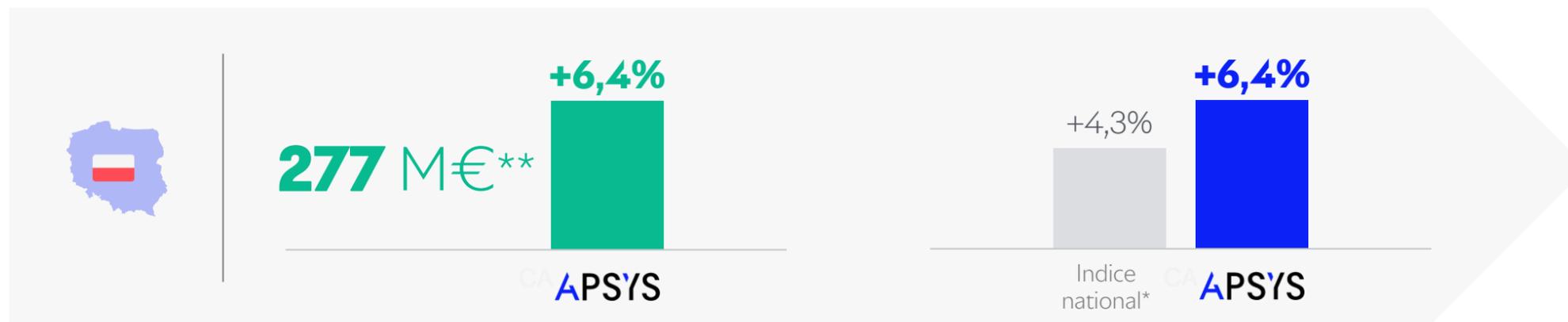
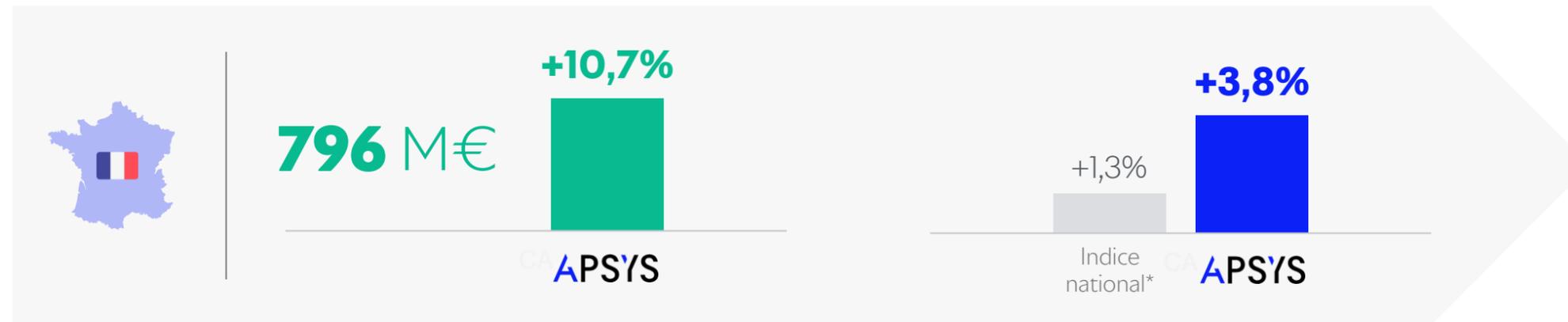


# Foncière

## LE CHIFFRE D'AFFAIRES DES ENSEIGNES SURPASSE LES INDICES NATIONAUX

Évolution annuelle  
en **volume**

Évolution annuelle  
à **centres comparables**

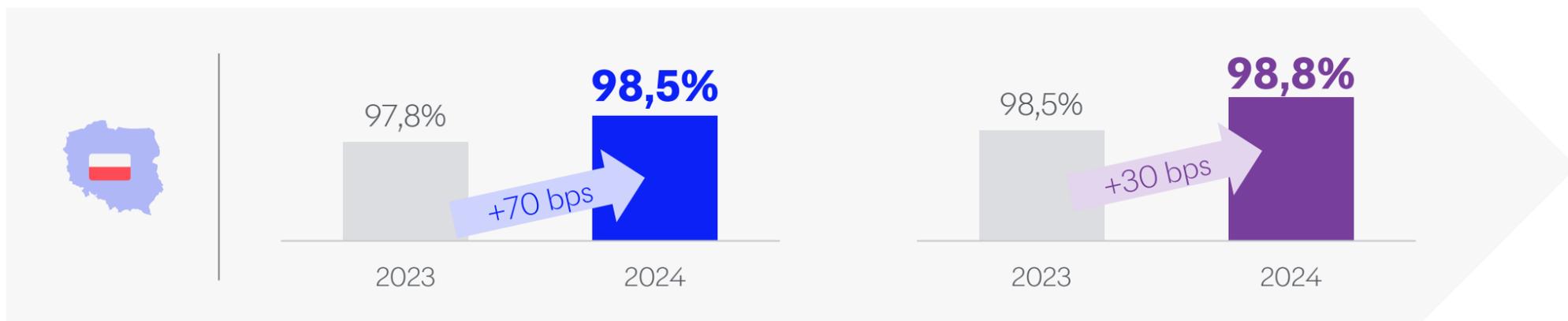
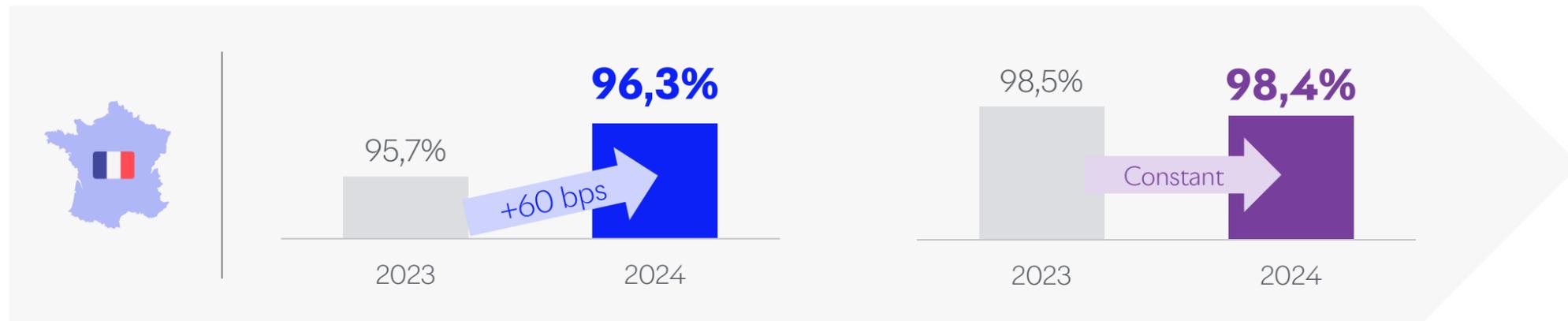


# Foncière

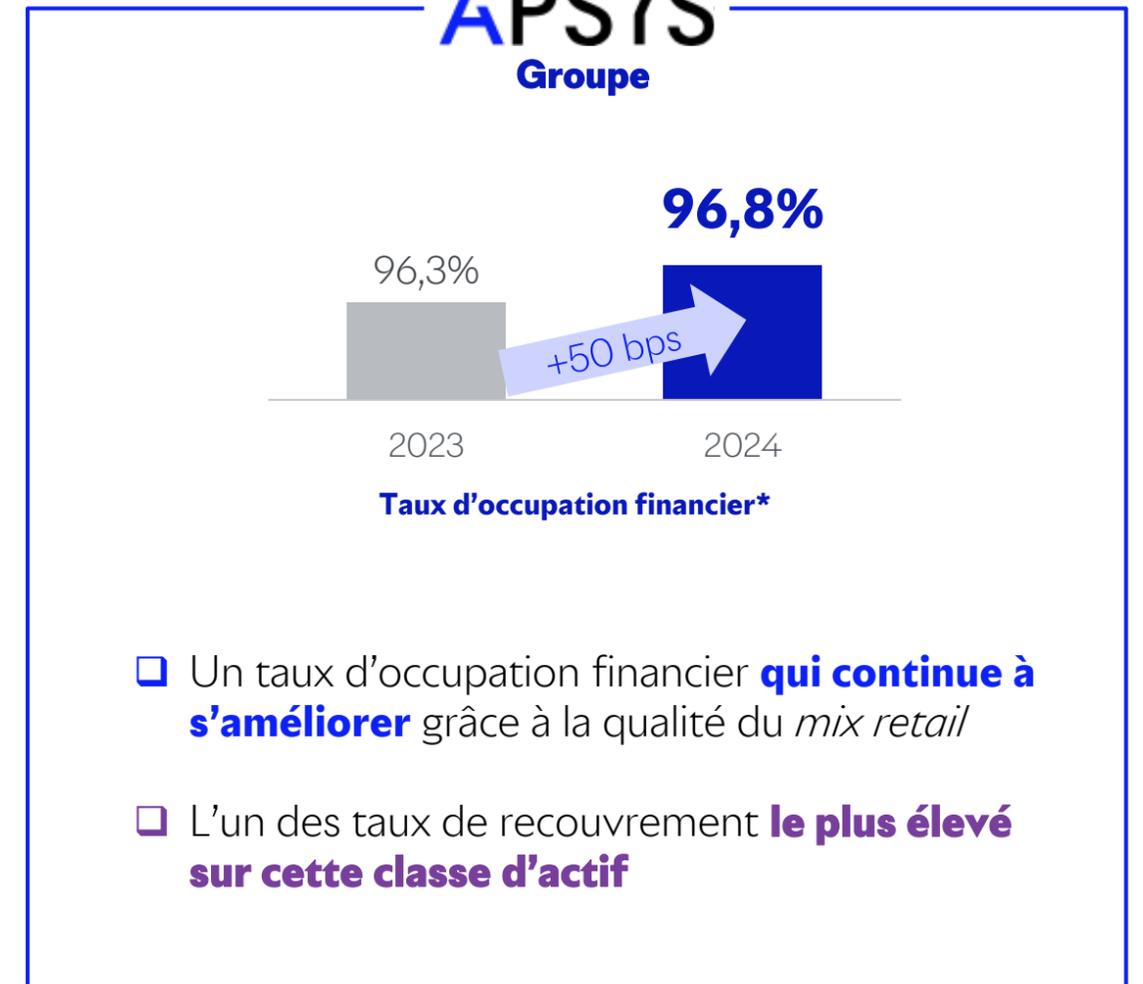
## DES TAUX D'OCCUPATION FINANCIER ET DE RECOUVREMENT QUI RESTENT TRÈS ÉLEVÉS

Taux d'occupation financier\*

Taux de recouvrement



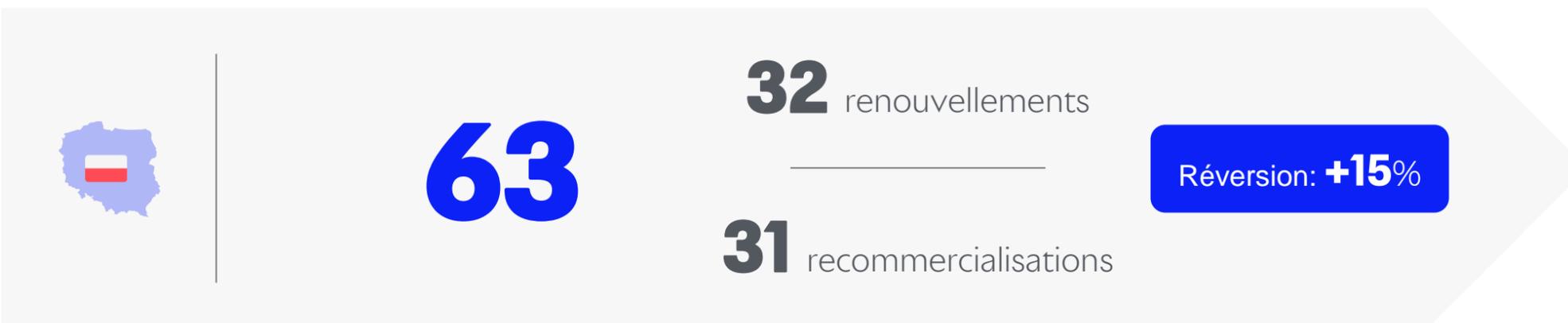
### APSYS Groupe



# Foncière

## UNE ANNÉE MARQUÉE PAR UNE ACTIVITÉ DE LEASING INTENSE SUR NOTRE PORTEFEUILLE EN EXPLOITATION

### Nombre de baux commercialisés sur les actifs en portefeuille



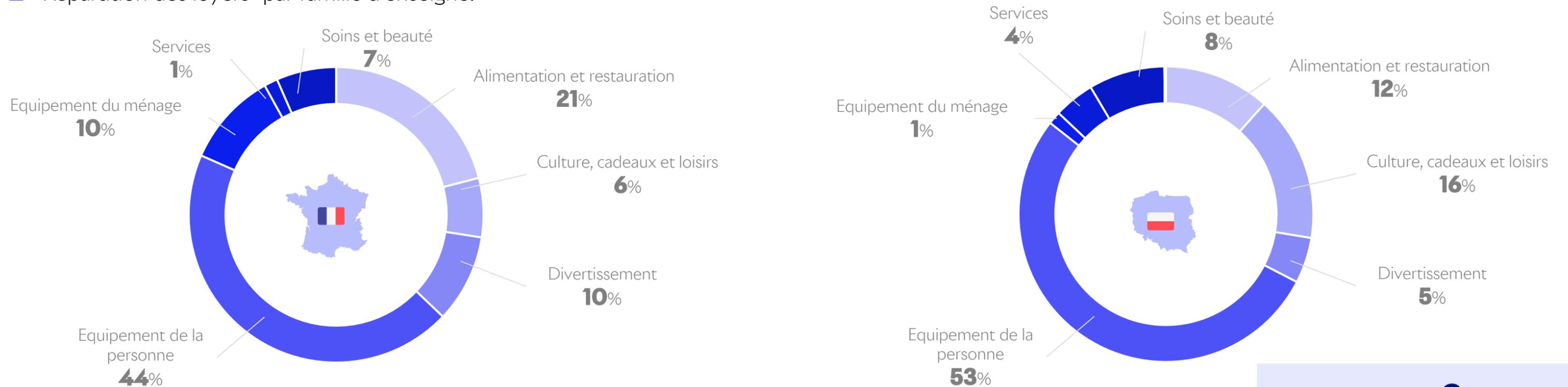
### Signatures et ouvertures marquantes



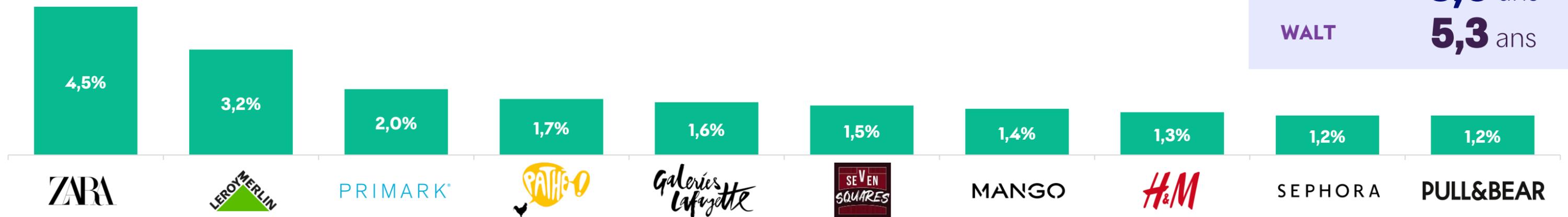
# Foncière

## UNE STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION ACTIVE, CIBLÉE ET PERTINENTE

□ Répartition des loyers\* par famille d'enseigne:



□ Top 10 locataires:



**Groupe**  
**WALB** 3,0 ans  
**WALT** 5,3 ans

# Projets Foncière

## LIVRAISONS STRUCTURANTES ET POURSUITE DES PROJETS EN COURS



Livraisons réalisées avec succès



Pipeline projets Foncière à horizon 3 ans



50% détenu et géré par Apsys

25 000 m<sup>2</sup>

- ✓ L'ancien centre commercial Vill'Up a été **métamorphosé en un concept innovant**
- ✓ Boom Boom Villettes s'étend sur cinq niveaux, offrant une **combinaison inédite de loisirs immersifs, de gastronomie de rue et d'événements culturels**

APSYS



100% détenu et géré par Apsys

42 500 m<sup>2</sup>

- ✓ L'ancien site industriel Neyrpic a été transformé en un centre commercial qui propose une **combinaison unique de commerces, de loisirs et de services**
- ✓ Ce projet marque une nouvelle étape dans le **développement urbain de la région grenobloise**



# Promotion immobilière

## DES PROGRAMMES IMMOBILIERS QUI PROGRESSED



← Livré en 2024 →



Principaux projets du Pipeline à date

→

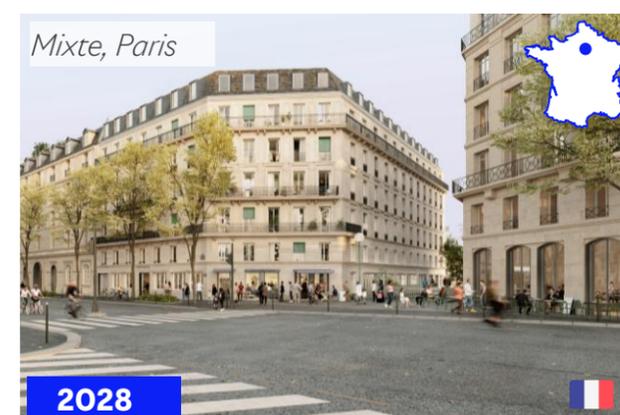


NOWA STAWOWA  
WROCLAWSKIE LOFTY

Les hospitalités citoyennes  
(AP-HP)

CELP 360

SAINT-DENIS  
ZAC PLAINES SAULNIER



✓ Livraison du programme de **91 logements de standing** pour un total de **4 700 m<sup>2</sup>** bénéficiant d'une localisation privilégiée à proximité de l'hippodrome de Służewiec et d'un vaste parc

- ✓ **Obtention des autorisations administratives définitives**
- ✓ **Pré-commercialisation lancée**
- ✓ Recherche de financement lancée
- ☐ Début des travaux au **T2 2025**

- ✓ **Obtention des autorisations administratives définitives**
- ✓ Recherche de financement lancée
- ☐ Début des travaux au **T3 2025**
- ☐ Partenaires : **BNP Paribas Real Estate (40%)** et **RATP Solutions Ville (20%)**

- ✓ **Autorisations administratives non purgées de tout recours**
- ✓ **Pré-commercialisation lancée**
- ☐ Début des travaux au **T2 2026**
- ☐ Partenaires : **Quartus (50%)**

- ☐ Début des travaux en **2026**
- ☐ Partenaires : **Legendre Immobilier (50%)**

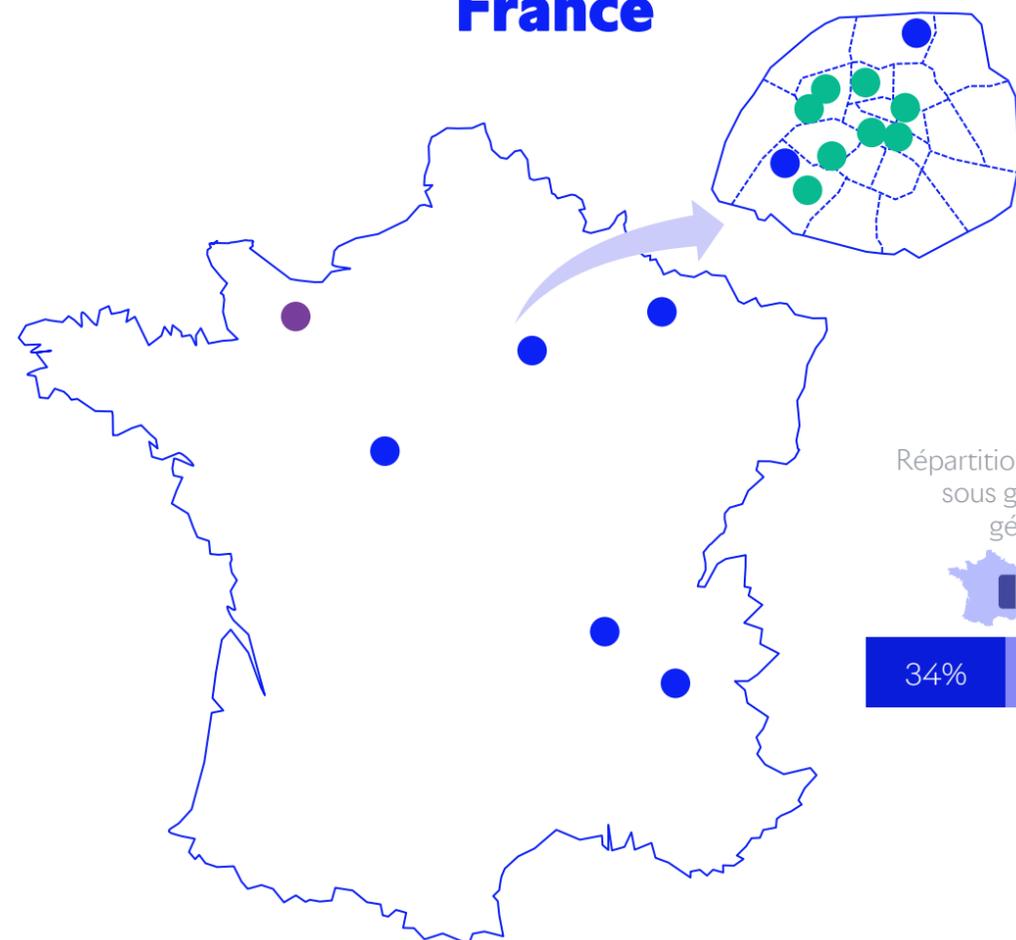
# Prestation de service

## PLUS D'1 MILLION DE SURFACE SOUS GESTION

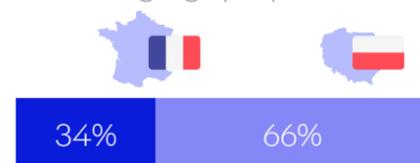
Légende:

- Actifs en exploitation de la Foncière
- Pôle Valorisation
- Autres actifs sous gestion

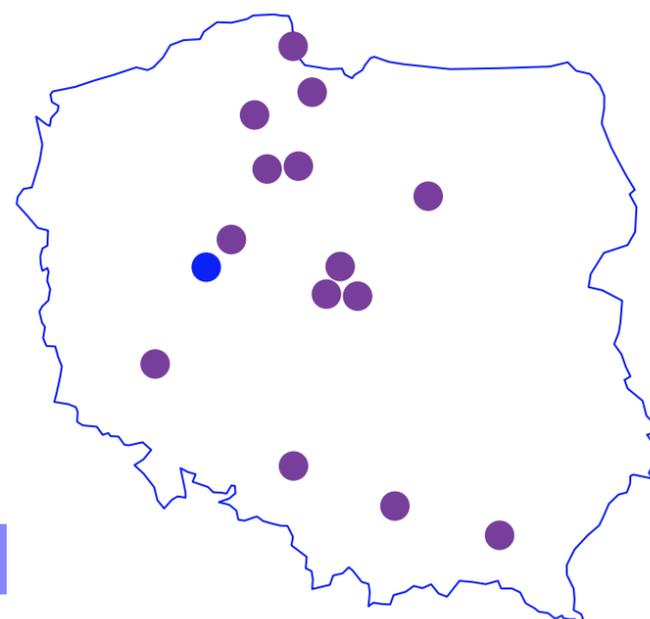
### France



Répartition du nombre de m<sup>2</sup> sous gestion par zone géographique

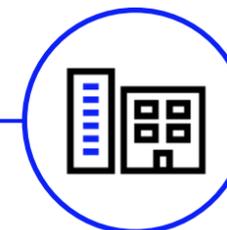


### Pologne



**16** actifs sous gestion  
**2,3** Mds € de valeur de patrimoine  
**590** baux  
**365 000** m<sup>2</sup>

**16** actifs sous gestion  
**2,4** Mds € de valeur de patrimoine  
**1 865** baux  
**731 600** m<sup>2</sup>



**Leader en Pologne**, notre offre de service est conçue pour **offrir des solutions innovantes et primées:**

**APS'YS** AT YOUR SERVICE PROGRAMME

- Un programme qui crée un véritable avantage concurrentiel pour les centres commerciaux sur les marchés locaux

**APS'YS** BETTER 2GETHER

- Une solution qui permet d'établir des relations à long terme avec les locataires

# Pôle Valorisation

## POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE THE LANDER

### THE LANDER

Des ouvertures **prestigieuses** dans des **quartiers iconiques** de Paris portant l'offre totale d'appartements au nombre de **22** :



**9**  
Ouvertures\*  
en 2024

**20%**  
de réservations  
directes via le site  
internet **dés la**  
première année

Périmètre pôle Valorisation

Périmètre gestion pour compte de tiers (hors Groupe)

# 5.

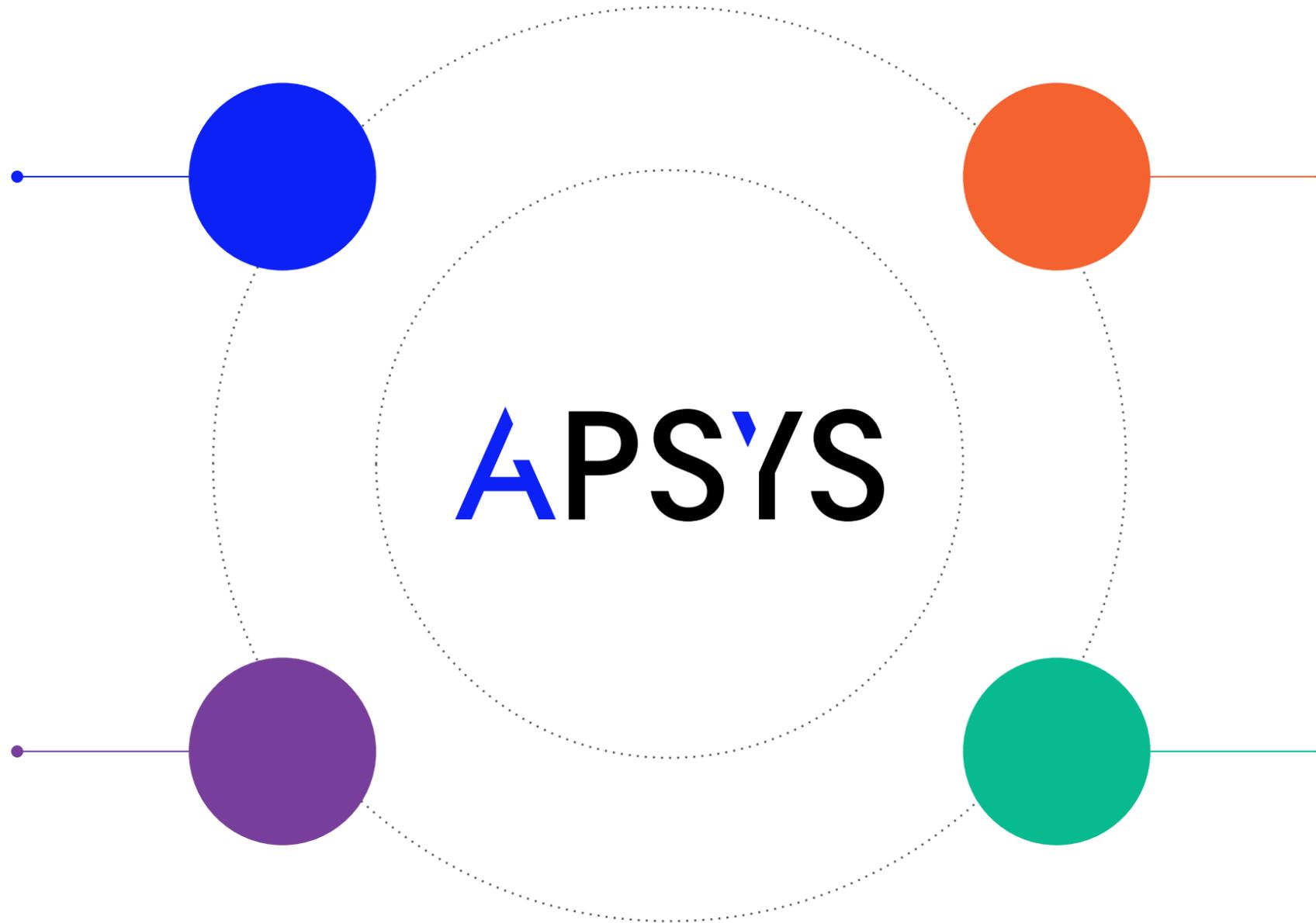
## Performance extra-financière



# Performance extra-financière

DEPUIS 2020, APSYS EST ENGAGÉ SUR LE VOLET RSE

**Sélectivité de nos  
projets et  
financements à  
impact**



**Sobriété et  
efficacité  
énergétique**

**Certification de  
nos constructions  
et actifs au plus  
haut niveau**

**Actions  
sociétales**

# Performance extra-financière

## 6 CHANTIERS IDENTIFIÉS EN 2025

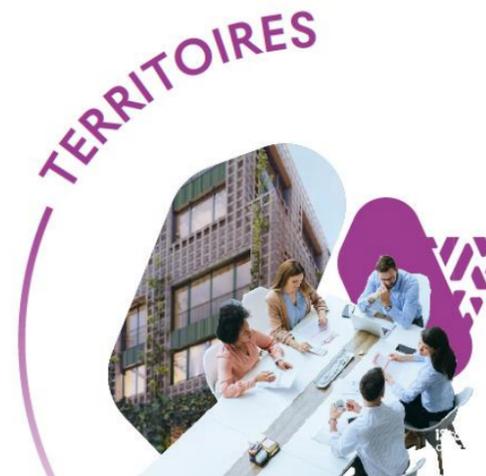
### 4 CSRD & EU Taxonomy



# Performance extra-financière

## UN NOUVEL ÉLAN MARQUÉ PAR NOS PILIERS ET ENJEUX 2025-2030

### GES*Te*



**1** Opérer avec exemplarité et transparence RSE

**2** Agir avec éthique et responsabilité

**3** Certifier notre ambition au niveau *corporate*

La part des financements verts ressort à **50%**, en progression de **+10 points** par rapport à 2023.

**4** Contribuer à la neutralité carbone et s'adapter

**5** Booster l'économie circulaire

**6** Préserver la biodiversité

Avec le projet **Canopia**, Apsys s'est engagé à garantir ses engagements environnementaux par le biais d'un **Sustainability-Linked Loan (SLL)**

**7** Partager la culture RSE

**8** Assurer la santé, la sécurité et le bien-être de tous

**9** Bâtir une marque employeur d'exception

**100%** des équipes formées en 2024

**10** Concerner nos parties prenantes

**11** Créer de la valeur locale

**12** Proposer des offres responsables

**125** opérations RSE d'Apsys Brand Booster

# Performance extra-financière

## DES ENJEUX TRADUITS PAR UN FINANCEMENT DURABLE XXL

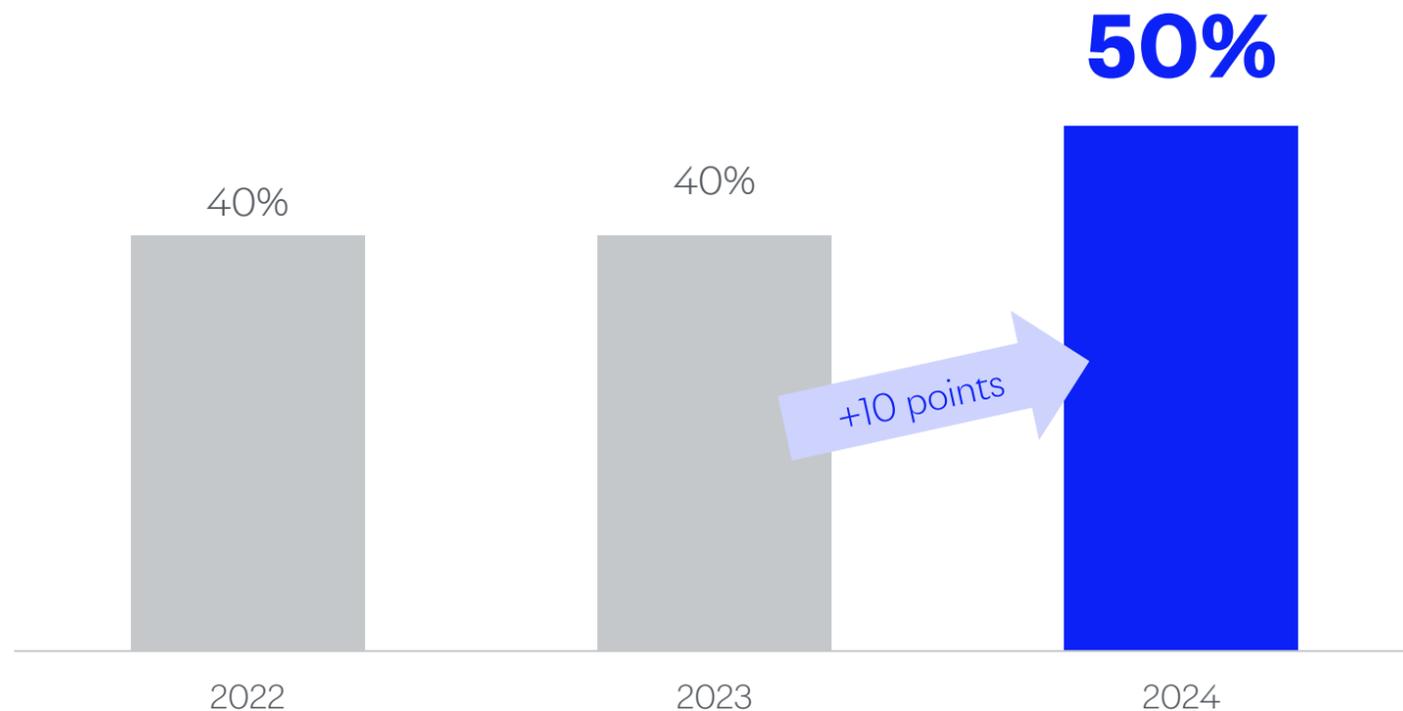
- ❑ Avec le projet **Canopia**, Apsys s'est engagé à garantir ses engagements environnementaux par le biais d'un **Sustainability-Linked Loan (SLL)**
- ❑ Un **financement durable exceptionnel** pour un projet hors norme:
  - ✓ Revalorisation ou le **réemploi (Taux EnR de 95%) des matériaux de déconstruction**,
  - ✓ **Conception bioclimatique des bâtiments**,
  - ✓ Intégration de **systèmes innovants de rafraîchissement** connectés au fleuve de la Garonne
  - ✓ Plantation de **plus de 600 arbres**
  - ✓ **Végétalisation de 9 000 m<sup>2</sup> de façades et 3 500 m<sup>2</sup> de toitures**
  - ✓ Création par l'EPA Bordeaux Euratlantique d'un **parc de deux hectares au bord de la Garonne**



# Performance extra-financière

## UN RATIO DE FINANCEMENT VERT EN CONSTANTE PROGRESSION

### Part des financements verts du Groupe



La part des financements verts\* ressort à **50%**, en progression de **+10 points** par rapport à 2023.

Un renforcement du ratio de financement vert porté par :

- ❑ Le financement du projet **Canopia**
- ❑ Les signatures de **lignes RCF qui intègrent des critères ESG** à ces facilités bancaires

# 6.

## Performance financière

APSYS

**Solea**  
Varsovie, Pologne

RÉSULTATS ANNUELS 2024

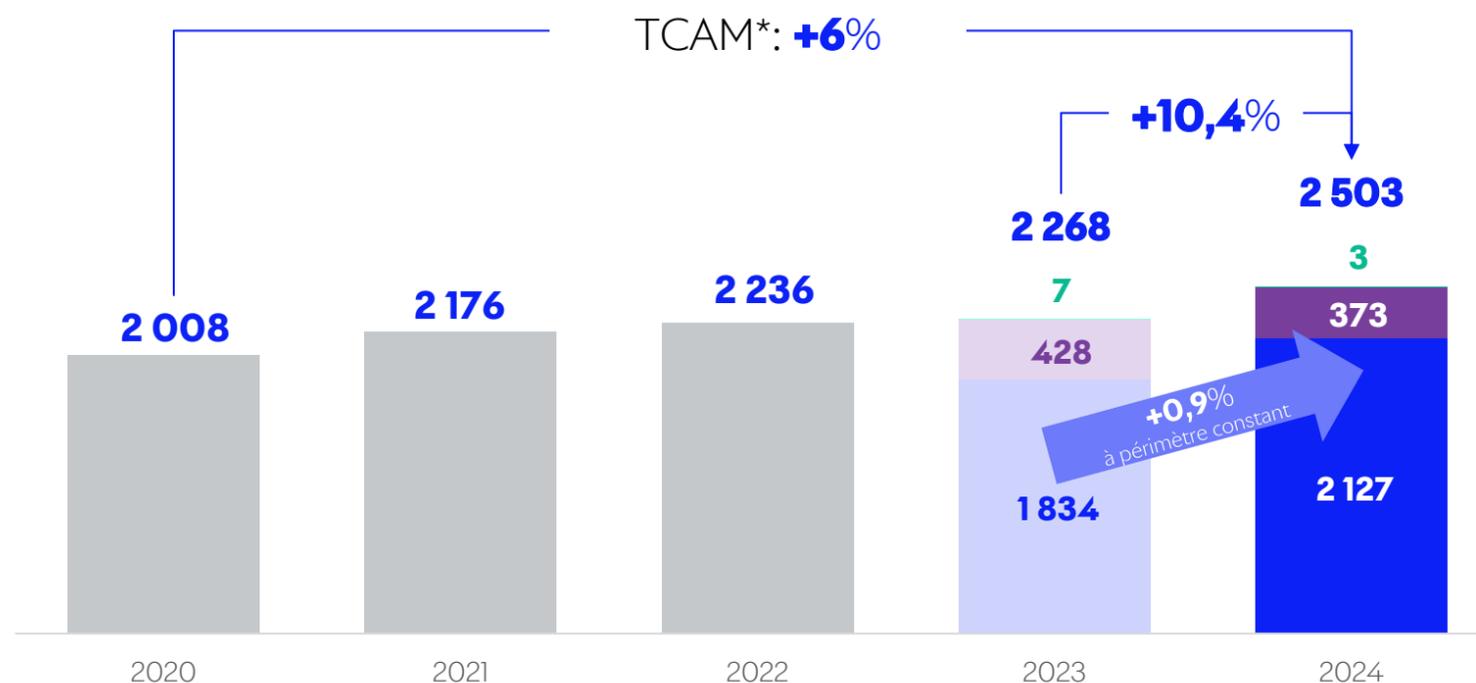
38



## PROGRESSION DE LA VALEUR DU PATRIMOINE SOUS L'EFFET DE L'AVANCÉE DES PROJETS FONCIÈRE, LA VALEUR DES ACTIFS EN EXPLOITATION S'AMÉLIORE LÉGÈREMENT À PÉRIMÈTRE CONSTANT

### ÉVOLUTION HISTORIQUE DE LA VALEUR DU PATRIMOINE

(en M€ et en quote-part de détention économique)



*Légende:*

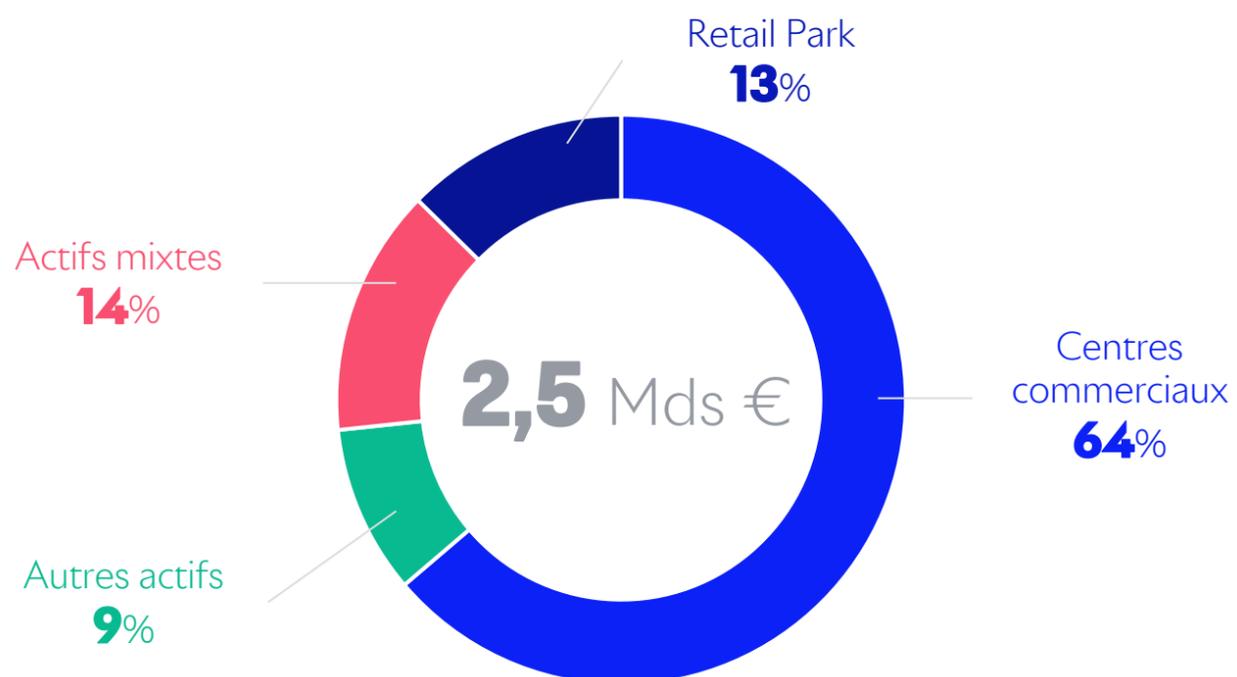
- Actifs en exploitation (Foncière et Pôle Valorisation)
- Projets Foncière
- Projets de Promotion

# Finance

## UNE EXPOSITION GÉOGRAPHIQUE MAINTENUE À 75% EN FRANCE ET 25% EN POLOGNE

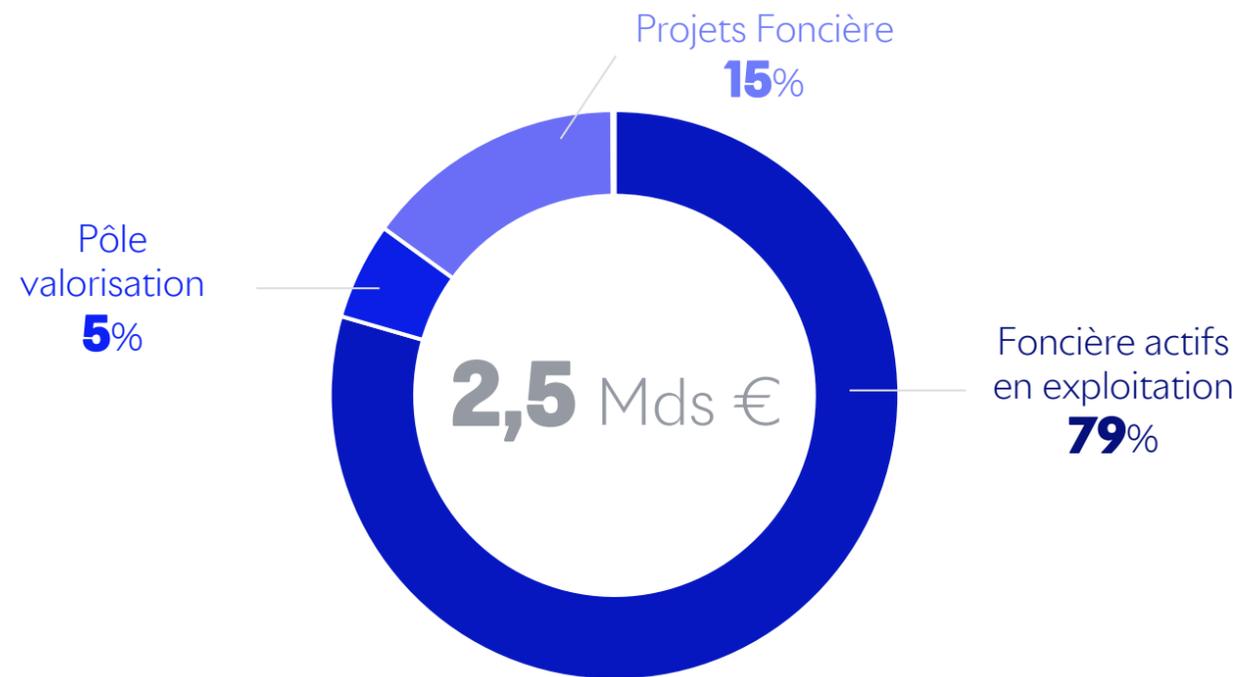
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPE D'ACTIFS

(en M€ et en quote-part de détention économique)

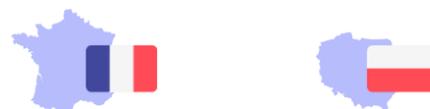


### RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR MÉTIERS

(en M€ et en quote-part de détention économique)



Répartition par zone géographique



# Finance

## STRUCTURE DES FINANCEMENTS

### UNE RÉPARTITION DE LA DETTE ADOSSÉE À DES FINANCEMENTS HYPOTHÉCAIRES EN BAISSÉ DE 4 POINTS À 74%

(en M€ et en quote-part de détention économique)

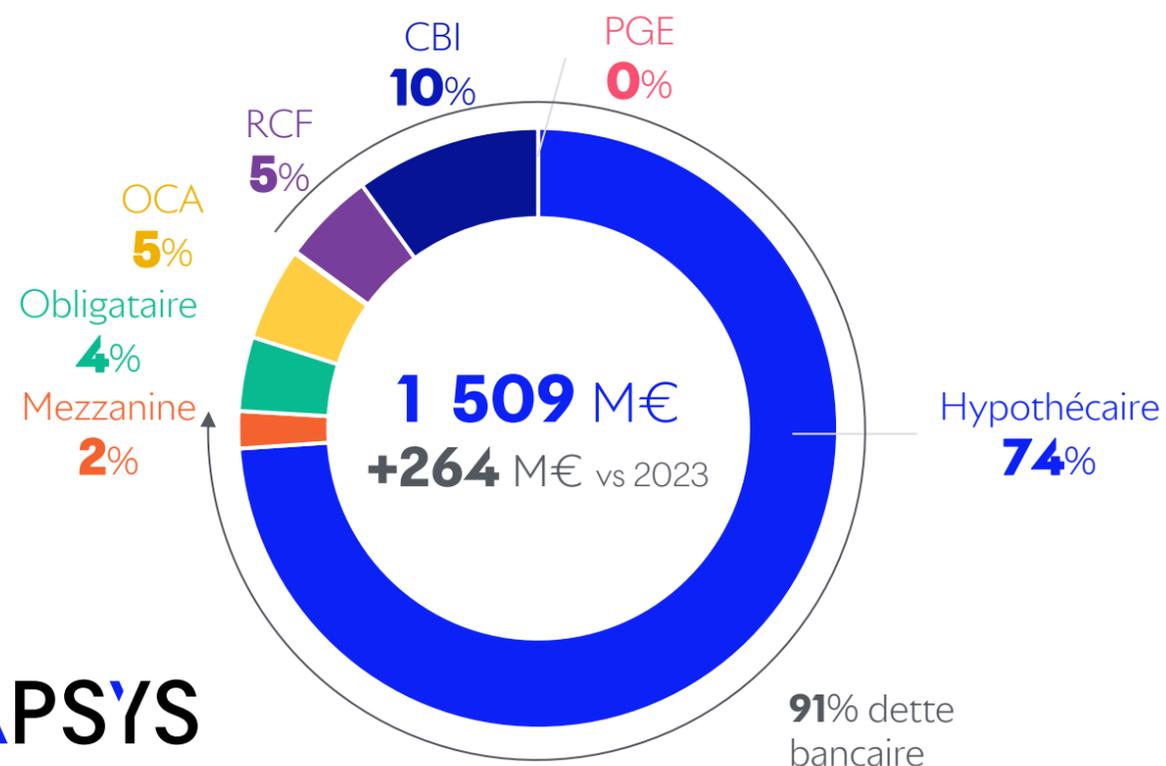
☐ Maturité moyenne de la dette

**4,4 ans**  
▼ **-0,8 an** vs 2023

☐ Coût moyen de la dette

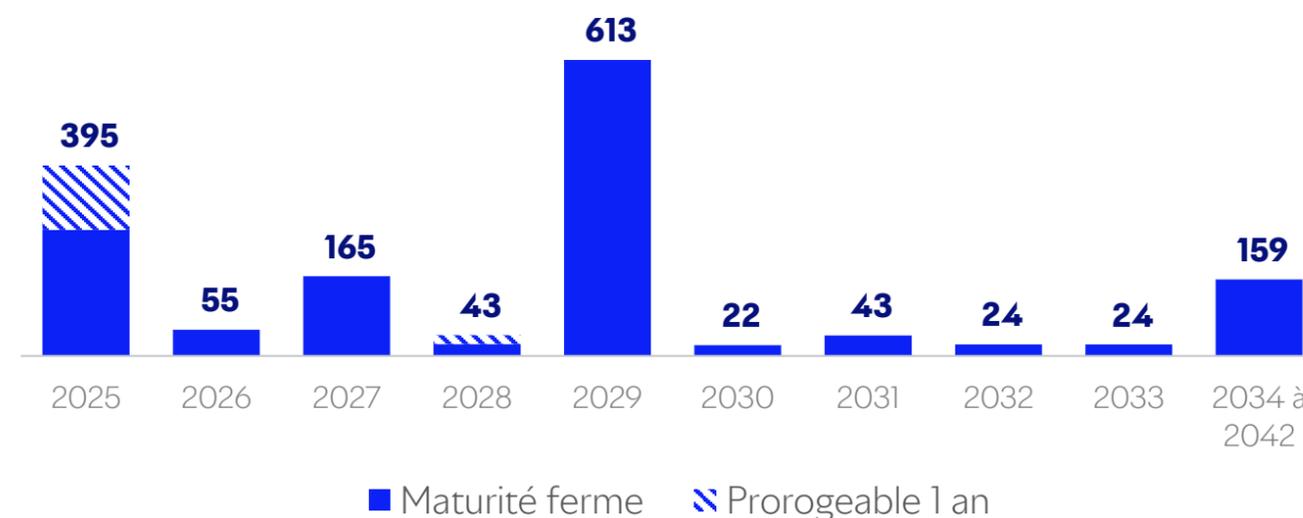
**3,97%**  
▲ **+0,6 point** vs 2023

☐ Répartition de la dette brute par nature:



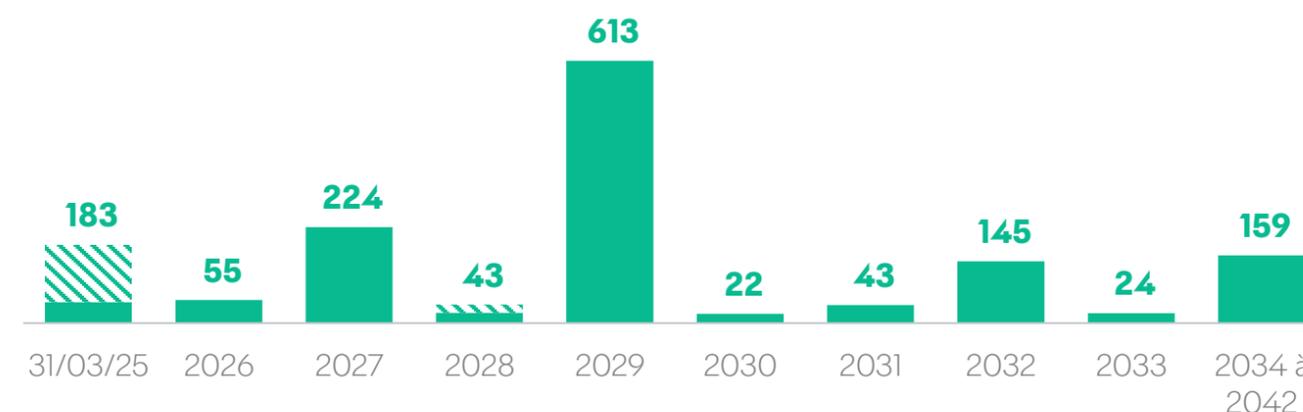
APSYS

☐ Echancier de de dettes au 31/12/2024 :



**Refinancements Muse 145 M€ (maturité 2032) et Rondo 59 M€ (maturité 2027)**

☐ Echancier de de dettes au 31/03/2025 :

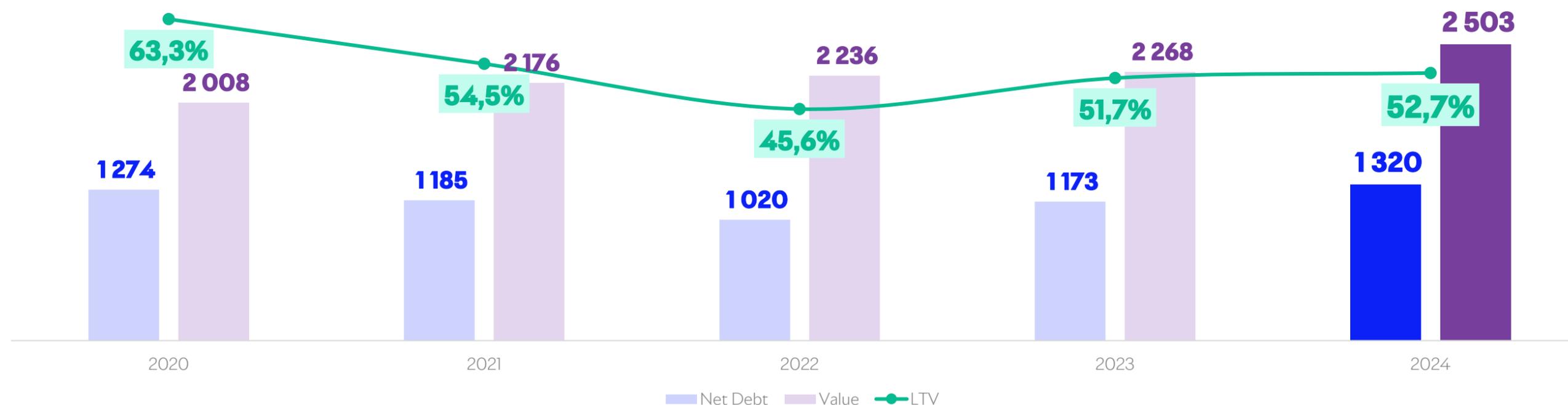


# Finance

## UN LTV EN LÉGÈRE HAUSSE DE MANIÈRE PONCTUELLE

### LOAN TO VALUE (LTV)

(en M€ et en quote-part de détention économique)



La dette nette s'établit à **1 320 M€** et le LTV ressort à **52,7%**:

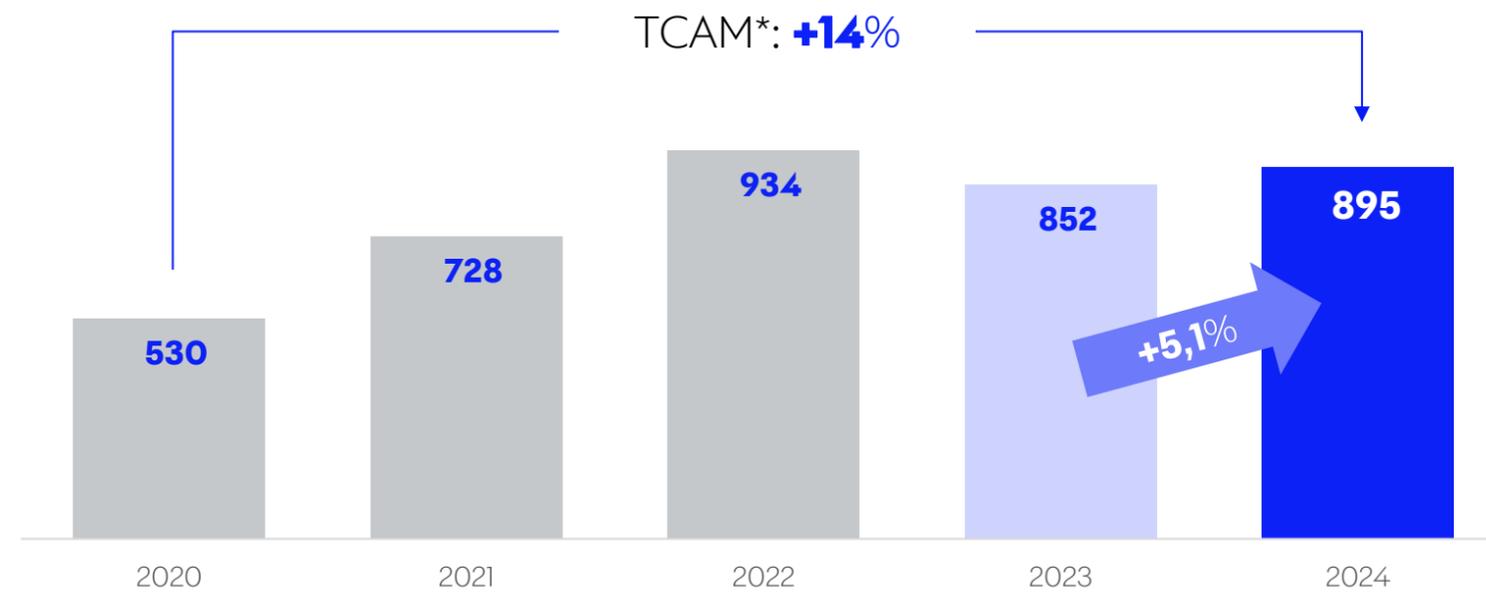
- ❑ La valorisation des actifs du portefeuille est en progression sous l'effet de la livraison des projets du pipeline
- ❑ Le niveau de la dette nette est en légère progression en raison du report du plan de cession et de l'avancement des projets en développement
- ❑ **La position de trésorerie reste conforme au plan stratégique et ressort à 132 M€ (129 M€ en IFRS)**

## ANR EN PROGRESSION DE +5% PAR RAPPORT À 2023

### ÉVOLUTION HISTORIQUE DE L'ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)

CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE

(en M€ et en quote-part de détention économique)

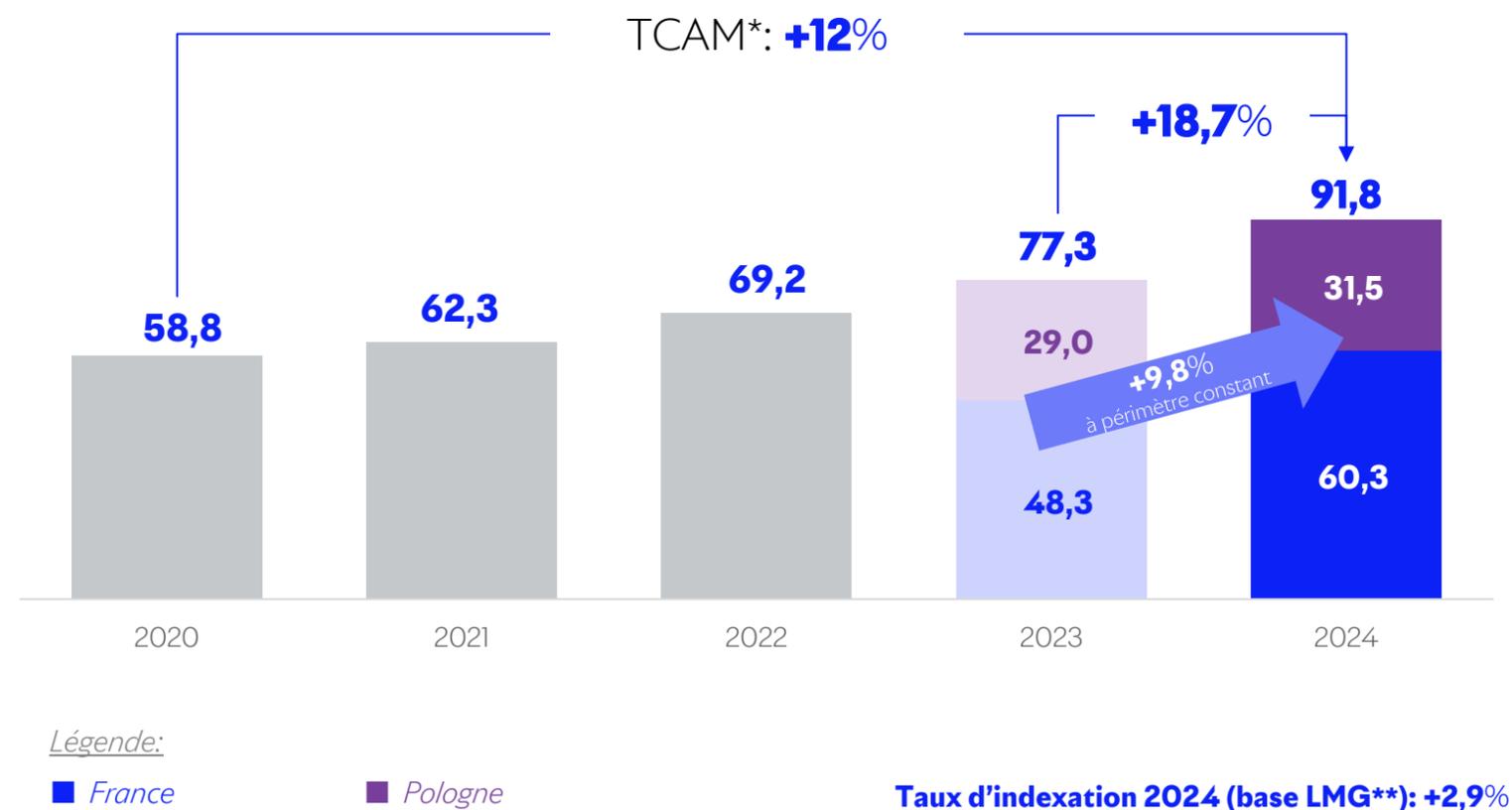




## DES REVENUS LOCATIFS EN FORTE PROGRESSION À +19% vs 2023, PORTÉS PAR LES LIVRAISONS DE LA PÉRIODE, LA RÉVERSION POSITIVE ET L'INDEXATION À PÉRIMÈTRE CONSTANT

### ÉVOLUTION HISTORIQUE DES LOYERS BRUTS

(en M€ et en quote-part de détention économique)

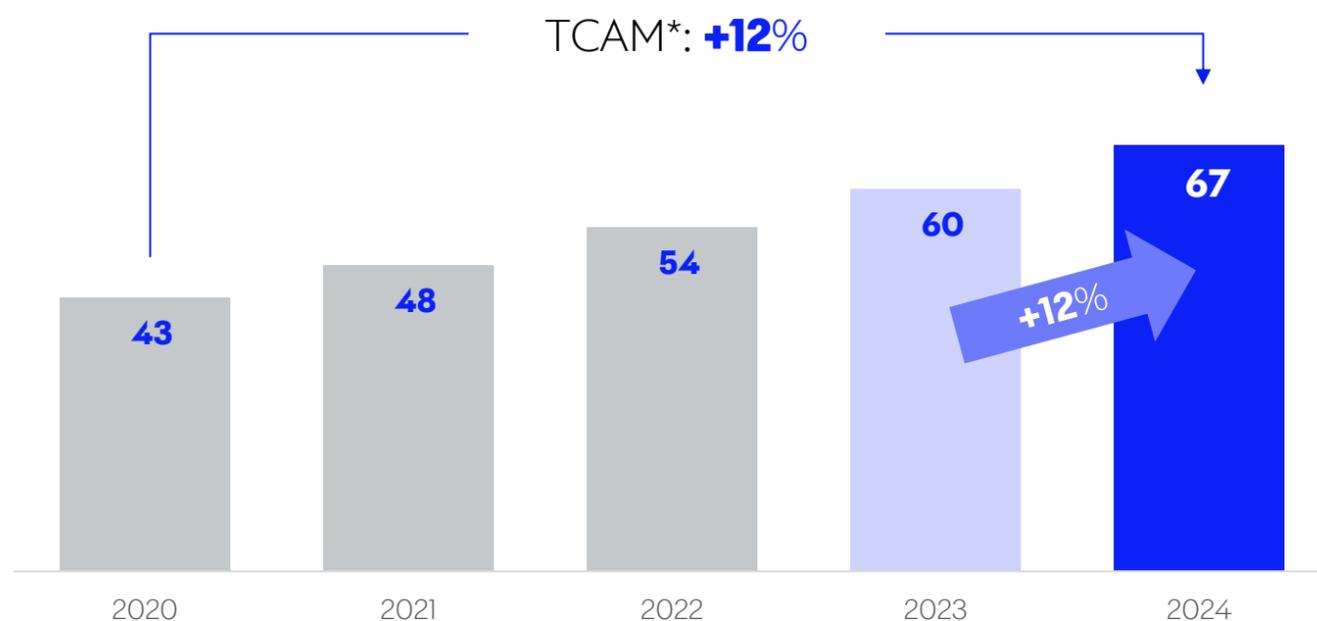


# Finance

## RNR EPRA EN PROGRESSION DE +5 M€ PAR RAPPORT À 2023

### EBITDA

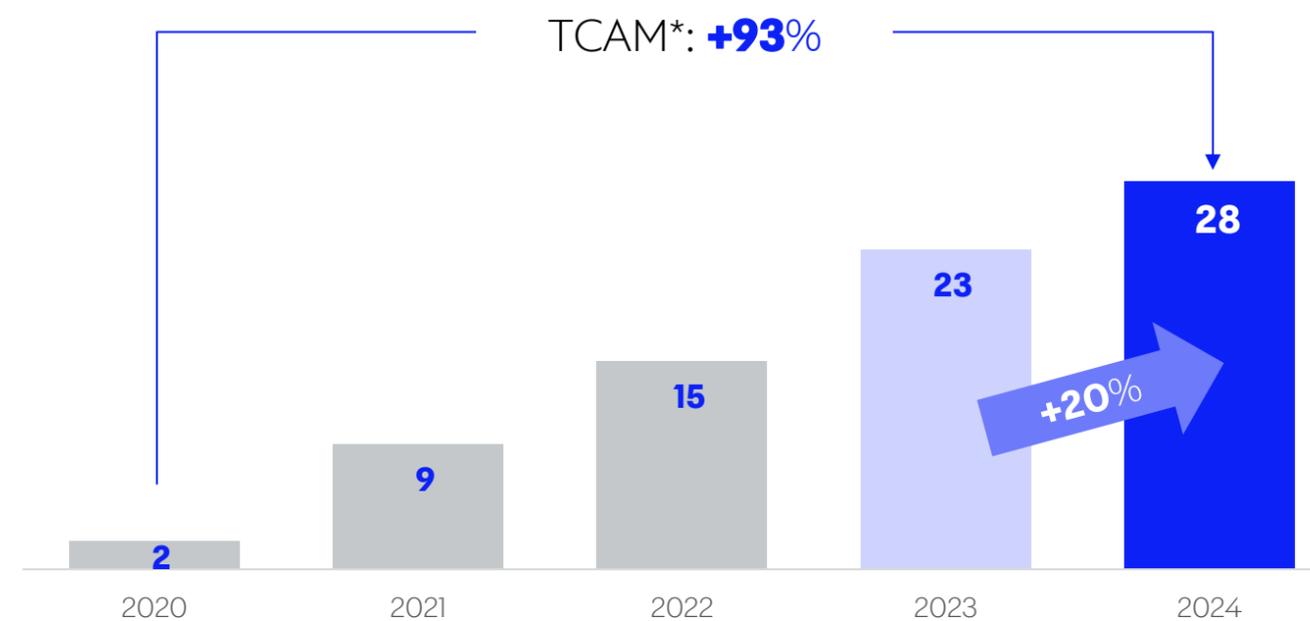
(en M€ et en quote-part de détention économique)



- L'**EBITDA** ressort **en hausse** de **+7 M€ (+12%)** par rapport à 2023, porté notamment par la progression des revenus locatifs liée aux livraisons et une hausse contenue des frais de structure.

### RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA (RNR EPRA)

(en M€ et en quote-part de détention économique)



- Le **RNR EPRA est en progression** de **+5 M€ (+20%)** par rapport à 2023. Soit un TCAM\* de **+93%** depuis 2022.

## RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA EN PROGRESSION DE +5 M€ PAR RAPPORT À 2023

### RÉSULTAT NET PART DU GROUPE

(en M€)

	Données consolidées aux normes IFRS			Données en quote-part de détention économique		
	31/12/2023	31/12/2024	Variation annuelle	31/12/2023	31/12/2024	Variation annuelle
Loyers nets	57	69	+22%	71	86	+21%
Prestations de services nettes	5	0		4	(1)	
<b>Marge des activités</b>	<b>61</b>	<b>69</b>	<b>+13%</b>	<b>75</b>	<b>85</b>	<b>+13%</b>
Frais de structure récurrents	(12)	(15)		(15)	(17)	
<b>EBITDA</b>	<b>49</b>	<b>55</b>	<b>+11%</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>+12%</b>
Dotations aux amortissements	(3)	(3)		(4)	(4)	
Résultat financier récurrent	(23)	(27)		(33)	(36)	
<b>Résultat net récurrent – EPRA</b>	<b>23</b>	<b>24</b>	<b>+7%</b>	<b>23</b>	<b>28</b>	<b>+20%</b>
Frais de structure non récurrents	0	3		2	3	
Marge liée à la promotion	-	4		-	4	
Résultat financier non récurrent	1	1		1	1	
Variation de juste valeur	(63)	71		(92)	54	
Impôts sur les sociétés	16	(16)		16	(17)	
Résultat des sociétés mises en équivalence	(27)	(13)		-	-	
Intérêts minoritaires	(1)	(1)				
<b>Résultat net - Part du Groupe</b>	<b>(50)</b>	<b>74</b>		<b>(51)</b>	<b>74</b>	

### RÉSULTAT NET RECURRENT EPRA EN PROGRESSION DE +5 M€ (+20%) PAR RAPPORT À 2023

- La progression du résultat net récurrent EPRA (+5 M€, soit +20%) traduit la capacité d'Apsys à :
  - Générer un **cash-flow**, notamment grâce aux **livraisons de projets** et l'**activité de leasing** avec un fort potentiel de réversion positive
  - Malgré un contexte d'inflation, **maintenir un *cost ratio*** en ligne avec les exercices précédents

# Finance

## ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS SIMPLIFIÉS

en M€	Données consolidées aux normes IFRS		Données en quote-part de détention économique	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	1 999	1 750	2 503	2 268
Titres de sociétés mises en équivalence	206	249	2	0
Autres actifs non courants	54	21	44	23
<b>Actifs non courants</b>	<b>2 260</b>	<b>2 020</b>	<b>2 548</b>	<b>2 292</b>
Immeubles de placement destinés à la vente	-	-	-	-
Stocks et en cours	4	16	7	15
Trésorerie et équivalents	129	54	132	56
Autres actifs courants	74	61	77	65
<b>Actifs courants</b>	<b>207</b>	<b>132</b>	<b>217</b>	<b>136</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 467</b>	<b>2 152</b>	<b>2 765</b>	<b>2 427</b>
<b>Capitaux propres groupe y compris quasi-fonds propres</b>	<b>897</b>	<b>852</b>	<b>895</b>	<b>852</b>
Passifs financiers long terme	816	878	1 060	1 142
Autres passifs non courants	235	225	256	227
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 051</b>	<b>1 102</b>	<b>1 316</b>	<b>1 369</b>
Passifs financiers court terme	404	86	430	92
Autres passifs courants	116	111	124	115
<b>Passifs courants</b>	<b>520</b>	<b>197</b>	<b>554</b>	<b>207</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 467</b>	<b>2 152</b>	<b>2 765</b>	<b>2 427</b>

en M€	Données consolidées aux normes IFRS		Données en quote-part de détention économique	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Loyers nets	69	57	86	71
Prestations de services nettes	0	5	(1)	4
Frais de structure nets	(18)	(16)	(21)	(19)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>51</b>	<b>46</b>	<b>64</b>	<b>56</b>
Autres charges et autres produits opérationnels	3	0	3	2
Résultat net sur immeubles de placement	71	(63)	54	(92)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>125</b>	<b>(17)</b>	<b>121</b>	<b>(34)</b>
Quote-part de résultat net des sociétés MEE	(13)	(27)	-	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>112</b>	<b>(44)</b>	<b>121</b>	<b>(34)</b>
Marge liée à la promotion	4		4	
Résultat financier	(26)	(22)	(35)	(33)
Impôt sur les sociétés	(16)	16	(17)	16
<b>Résultat Net</b>	<b>75</b>	<b>-50</b>	<b>74</b>	<b>(51)</b>
Intérêts minoritaires	(1)	(1)	-	-
<b>Dont Part du Groupe</b>	<b>74</b>	<b>(50)</b>	<b>74</b>	<b>(51)</b>

# 7.

## Perspectives

# Perspectives – Projets Foncière

POUR SUIVRE NOS ENGAGEMENTS ET DÉLIVRER LE PIPELINE AVEC SUCCÈS



**Maison du Peuple**  
(Paris, France)

T4 2024



**T3 2026**



**Hala Targowa**  
(Gdańsk, Pologne)

T1 2025



**T2 2026**



**Canopia**  
(Bordeaux, France)

T1 2025



**2027**



**Cinéma Neyrpic**  
(Saint-Martin-d'Hères, France)

2025



**2027**



**Wilanów**  
(Varsovie, Pologne)

2026



**2028**

Début des travaux



Livraison

# Perspectives – Promotion immobilière

## POUR SUIVRE NOS ENGAGEMENTS ET DÉLIVRER LE PIPELINE AVEC SUCCÈS



**Stawowa**  
(Wrocław, Pologne)

T2 2025



**2027**



**Campus Beaugrenelle**  
(Paris, France)

2026



**2028**



**ZAC PLAINE SAULNIER**  
(Saint-Denis, France)

2026



**2028**



**AP-HP**  
(Paris, France)

T3 2025



**2028**



**CELP 360**  
(Lyon, France)

T2 2026



**2029**

Début des travaux



Livraison



# Perspectives extra-financières

## Poursuite de nos engagements

- Au titre des contrats SLL
- Adaptation au changement climatique de nos actifs et projets
- Engagement de l'ensemble de nos parties prenantes (démarche achats responsables, ...)

## Démarrage des 6 chantiers identifiés

### Mise en œuvre de nos réponses aux impacts liés à nos activités autour de 4 engagements forts:

- Une trajectoire Groupe vers du 100% Brownfield
- Mesurer → Eviter → Réduire notre impact carbone
- Construire / rénover via l'économie circulaire
- Avoir une contribution positive élargie sur la biodiversité des territoires  
Apsys

**Canopia**  
Bordeaux, France