RÉSULTATS ANNUELS

SOLIDES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES, FINANCIÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Avril 2024

APSYS ENSEMBLE, UNE AUTRE VILLE EST POSSIBLE.

PRÉSENTATION FINANCIÈRE

Sommaire

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

APSYS

1.

APSYS EN BREF

Le Groupe Apsys

NOTRE VISION

NOTRE ADN

- Modèle **unique** de foncière et de promoteur
- Conception, réalisation, animation et valorisation d'opérations urbaines à **forte valeur ajoutée** dans **toutes** les **fonctions** : polarités mixtes, commerces, bureaux, logements, hôtellerie
- **Esprit entrepreneurial** et **pérenne**, fort de 28 années de track-record unique dans l'immobilier
- Approche **RSE ambitieuse**

NOS PARTIS-PRIS FONDATEURS

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

NOTRE STRATÉGIE

- Acteur spécialiste de la requalification urbaine, ciblant des actifs emblématiques de qualité
- Prestation de services couvrant toute la chaine de valeur, qu'ils soient gérés en propre ou pour compte de tiers
- Approche prudente de la gestion de la dette et de la gestion du portefeuille

Le Groupe Apsys

PRÈS DE 30 ANS DE SAVOIR-FAIRE INTÉGRÉ

1996
CRÉATION D'APSYS

1997 : POLOGNE
Lancement de Korona à Wroclaw, 1er projet d'Apsys

1998 : CONCEPTEUR ET DÉVELOPPEUR URBAIN
Lancement de Manufaktura à Lodz, en Pologne, 1er projet de rénovation à usage mixte du Groupe

MANUFAKTURA (LODZ)

2001 : FRANCE
Lancement du 1er projet

2003 : RÉNOVATION URBAINE
Partenariat avec Gecina pour la rénovation complète de Beaugrenelle, 1er projet de rénovation urbaine du groupe, à Paris

BEAUGRENELLE

2013 : OUVERTURE
Beaugrenelle Rives de l'Orne

2008 : ACQUISITION
La famille Bansay devient l'actionnaire unique d'Apsys

2014 : VIRAGE STRATÉGIQUE
Acquisition de Beaugrenelle
Apsys devient une société d'investissement immobilier portée par ses propres projets

MUSE

2015 : FINANCEMENT
1er emprunt obligataire

SOLEA

2016 – 2017 : OUVERTURES
Posnania (Poznan)
Muse (Metz)

POSNANIA

2018 : VIRAGE STRATÉGIQUE
Avec le projet Bordeaux Saint-Jean, Apsys devient un développeur de projets mixtes intégrés

2018 – 2019 : BUREAUX & LOGEMENTS
1er projet 100% bureaux, 10 Solférino à Paris
1er projet 100% logement, Solea à Varsovie

10 SOLFERINO

2020 : FINANCEMENT
1ères obligations vertes

2020 – 2022 : NOUVEAU PLAN STRATÉGIQUE

2022 : CAPITAL
150 millions d'euros (TSDI) de la part d'Apollo

2023 : ACQUISITION
Maison du Peuple à Clichy

2024 : FINANCEMENT
1er financement corporate RCF

PROMOTEUR IMMOBILIER | PROMOTEUR INVESTISSEUR | SPÉCIALISTE DE L'UTILISATION MIXTE URBAINE INTÉGRÉE

Le Groupe Apsys

NOTRE APPROCHE UNIQUE

« Sublimer la ville en développant des lieux uniques qui rendent la vie de tous plus belle »

SOCIÉTÉ FAMILIALE
NON-COTÉE

DOUBLE IMPLANTATION
FRANCE / POLOGNE

AU SERVICE
DE LA VILLE DE DEMAIN

4 MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES

Foncière : détenir et développer des actifs immobiliers en vue de leur exploitation.

Promotion immobilière : construction en vue de la vente de biens immobiliers.

Prestations de services : prestations à destination de tiers ou à destination des activités du groupe.

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

Le Groupe Apsys

NOTRE EXCELLENCE FINANCIÈRE & EXTRA-FINANCIÈRE

Croissance organique, soutenue par un accès continu au financement

Grâce à la confiance renouvelée de **partenaires financiers** de premier plan tant sur le **capital** que sur la **dette**

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

Stratégie RSE

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

4 piliers représentatifs des **valeurs** d'Apsys

Déploiement d'une stratégie RSE exigeante avec établissement d'**indicateurs** et de **trajectoires**

Gouvernance robuste, axée sur la valeur à long terme

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

Comité exécutif en action couvrant les 4 métiers

Organigramme juridique du Groupe en cours de refonte

En ligne avec les standards de marché

Le Groupe Apsys

NOTRE GOUVERNANCE AU COMEX

Maurice Bansay
Président fondateur

Céline Poix
Directeur Général France
Leasing, Innovation et RSE

Francois Agache
Directeur Général France
Développement et
Opérations

Manuel Tessier
Directeur Général France
Gestion d'Actifs

Jean Philippe Carrascosa
Directeur Financier Groupe

Benoit Charles
Directeur Général
Pologne

Fabrice Bansay
Président ARS

Le Groupe Apsys

NOTRE PLAN STRATÉGIQUE

REPROFILER LE PORTEFEUILLE

- Focus sur des actifs avec une excellente résilience et un potentiel de développement élevé : Beaugrenelle, Posnania, Muse, Steel
- Cessions des actifs moins stratégiques : Rond-Point des Champs-Elysées, Eden et L'Heure Tranquille
- Diversification des typologies d'actifs et exposition mesurée à l'international

VALORISER LE SAVOIR-FAIRE D'APSYS

- Excellence dans les projets de mixité urbaine
- Développement de projets identifiés d'une valorisation à terminaison de 1,8Md€ (QP Apsys)
- Livraison maîtrisée des projets majeurs 2024-2027 :Boom Boom Villette, Neyrpic, Maison du Peuple, Canopia

AMÉLIORER LE PROFIL CRÉDIT DU GROUPE

- LTV : maintenu autour de 50% tout au long du business plan
- Sécurité financière par le maintien du cash au dessus des 50 M€ de trésorerie disponible
- Assurer le respect des ratios financiers du Groupe et ses capacités de financement

Le Groupe Apsys

NOS CHIFFRES CLÉS 2023

2,3 Mds€
Actifs en patrimoine (en quote-part)

19
Actifs en portefeuille
(Pôles Foncière & Valorisation)

8
Projets sécurisés dont 2 pour Foncière

39
Actifs sous gestion valorisés à 4,4 Mds€

852 M€
ANR (capitaux propres part du groupe)

51,7%
Ratio LTV

77 M€
Revenus locatifs (quote-part du Groupe)

96,1%
Taux d'occupation financier

86%
du portefeuille de la foncière certifié

372
collaborateurs en France et en Pologne

Les données ci-dessus présentées sont pour la plupart en quote-part de détention économique. Elles correspondent au pourcentage de détention du Groupe appliqué à l'agrégat concerné quelle que soit la qualification du contrôle dans les états financiers IFRS (influence notable, contrôle conjoint, contrôle exclusif).

2.

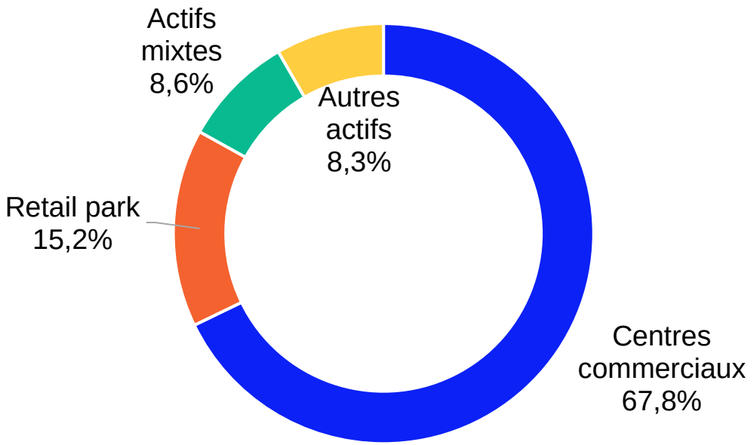
ACTIVITÉ DU GROUPE

La répartition du patrimoine

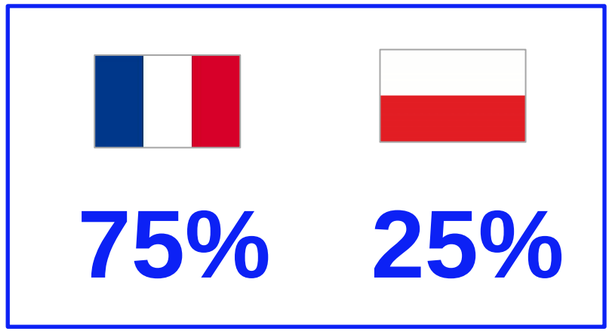
PAR NATURE, PAR GÉOGRAPHIE ET PAR TYPE

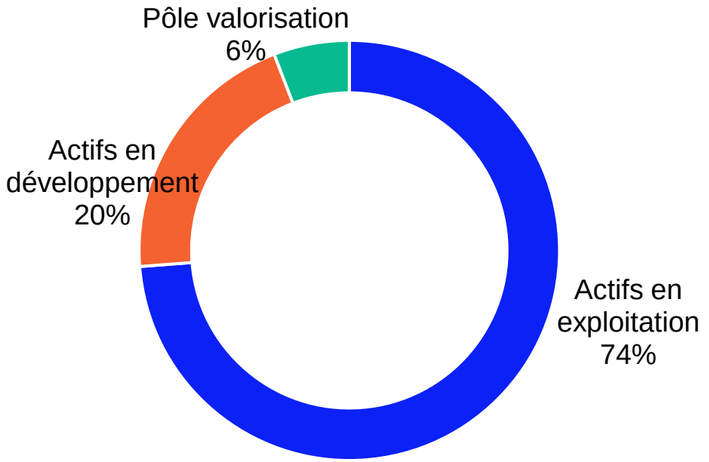
2,3 Mds€ de patrimoine (en quote-part)

19 actifs



Répartition géographique des actifs





Des actifs iconiques

ULTRA-PERFORMANTS & INCONTOURNABLES DANS LEURS TERRITOIRES

MUSE - Metz
Commerces, logements I 80 000 m²

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

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

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

Légende:

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

Une surperformance 2023 du portefeuille en exploitation

DES ACTIFS INCONTOURNABLES DANS LEURS TERRITOIRES

FRANCE

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

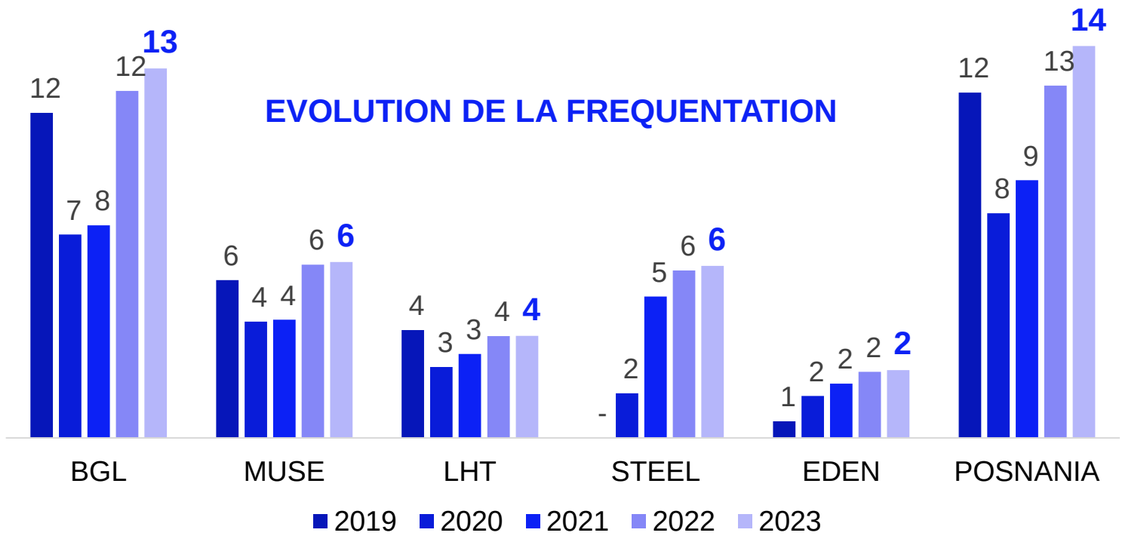
*Surperformance de l'indice national (+2% sur l'ensemble du marché**)*

+ 5,9% *(vs 2022)*

+ 11% *(vs 2019)*

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

En France et en Pologne, périmètre constant



POLOGNE

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

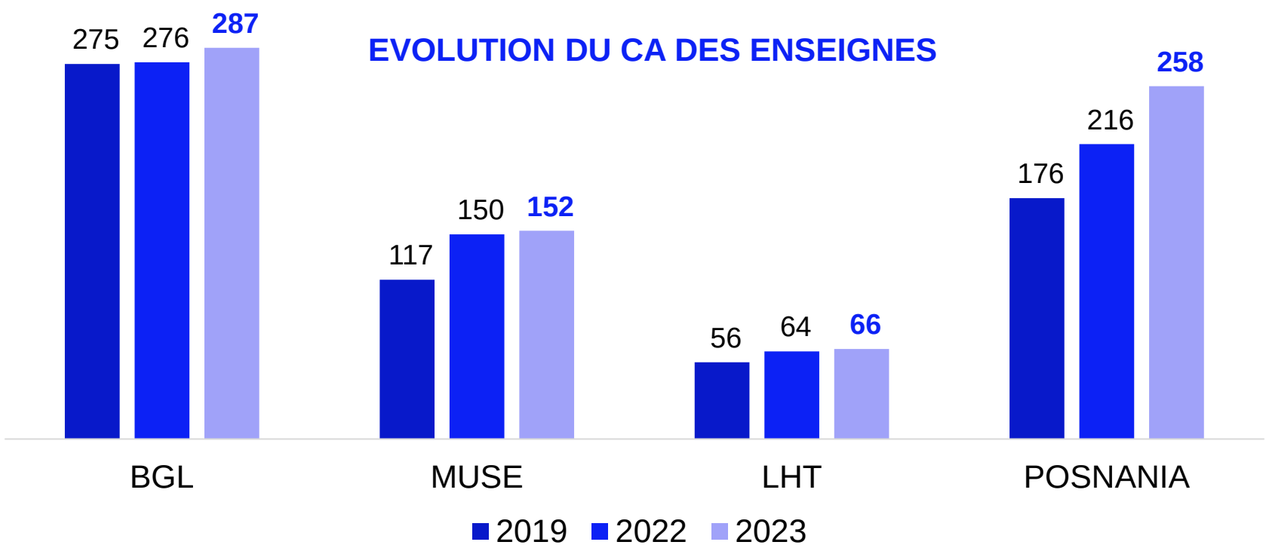
*Supérieure à celle des centres commerciaux polonais de +4,6%***

** Périmètre comparable excluant Steel (ouverture en 2020), Vill'up (en réaménagement) et Eden (ouverture en 2019)*

*** Données FACT pour la France et* PRCH Index pour la Pologne

Une surperformance 2023 du portefeuille en exploitation

DES ACTIFS VALORISÉS PAR UNE GESTION SUR-MESURE



Chiffre d'affaires des enseignes

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

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

Taux d'effort

13,5% **13,3%**

100 baux signés, dont **27 renouvellements**

73 recommercialisations

** Données FACT pour la France et PRCH Index pour la Pologne*

Excellence de la gestion locative

TAUX D'OCCUPATION & DE RECOUVREMENT TRÈS ÉLEVÉS

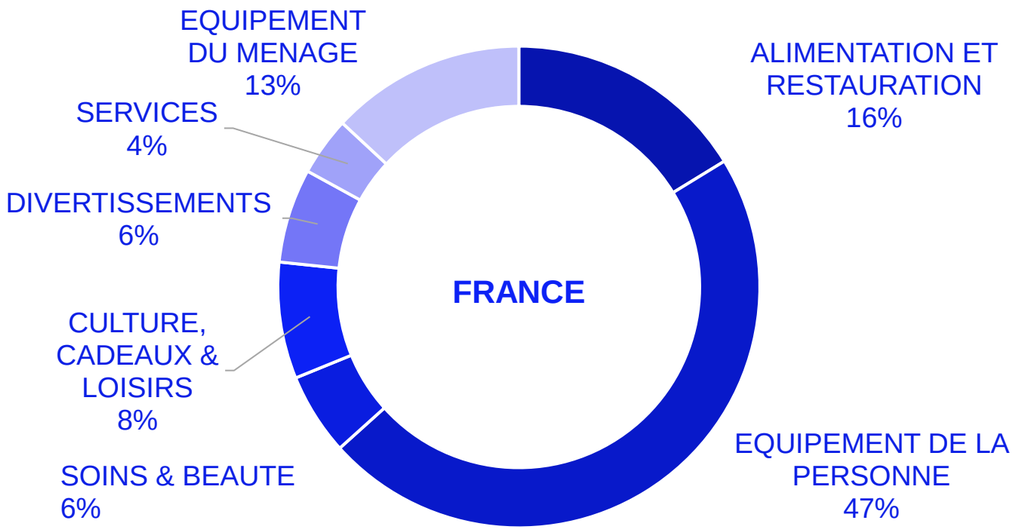
95,7% Taux d'occupation financière	**97,8%** Taux d'occupation financière
98,5% Taux de recouvrement	**98,5%** Taux de recouvrement

Forte capacité à maintenir un **taux d'occupation** financière très élevé notamment grâce à :

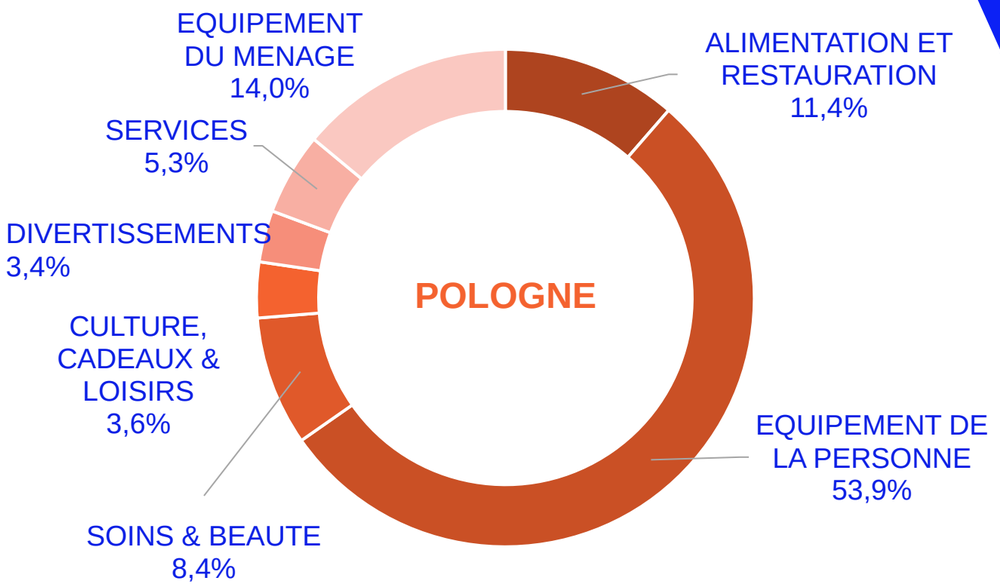
- Un **mix retail** particulièrement **pertinent** (F&B, Entertainment) par rapport au contexte de consommation
- Une capacité à **événementialiser** les **espaces vacants** grâce à l'ouverture de pop-up stores
- Une **approche agile** dans la gestion de la vacance stratégique **pour optimiser la rentabilité** dans le temps de chaque emplacement
- Une stratégie de réversion fine pour **optimiser la recommercialisation** de chaque emplacement grâce à **une amélioration des prestations offertes**

Une base locative diversifiée et de qualité

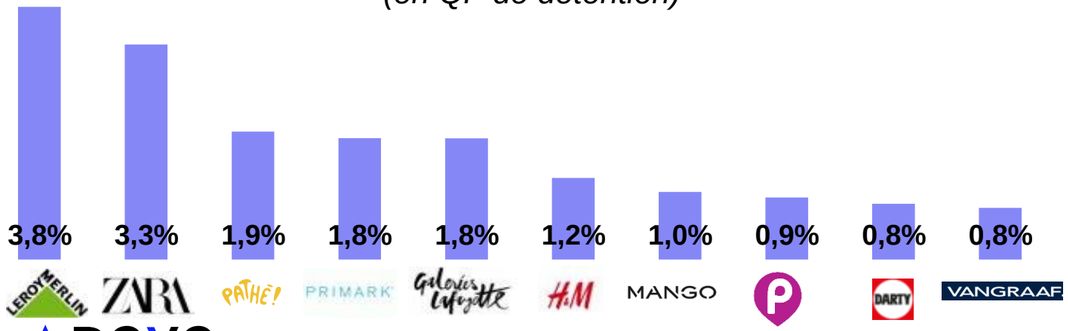
UNE STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION ACTIVE, CIBLÉE ET PERTINENTE



RÉPARTITION DES LOCATAIRES PAR SECTEUR



TOP 10 locataires
(en QP de détention)



Un modèle **différenciant**, avec des centres commerciaux qui ne sont pas organisés autour de grandes surfaces alimentaires

Des **enseignes** performantes, attractives et qui continuent de s'adapter aux contextes

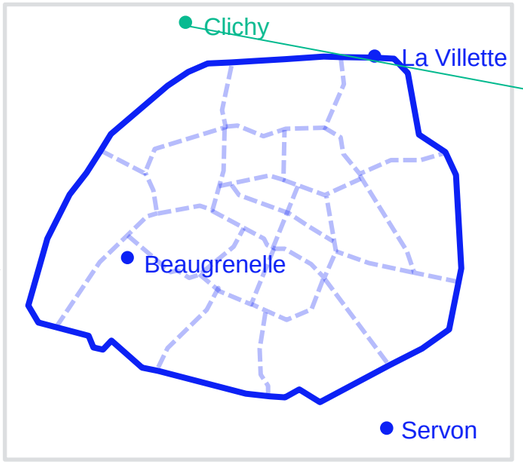
APSYS

Des projets Foncière emblématiques

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

CANOPIA - Bordeaux

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

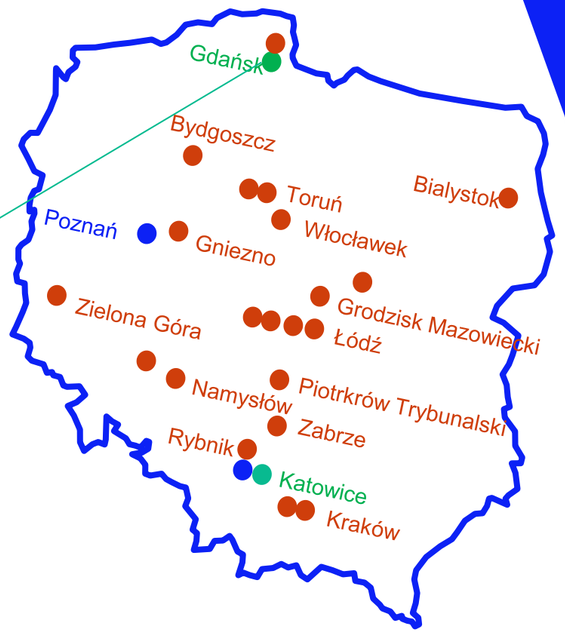


MAISON DU PEUPLE - Clichy

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

NEYRPIC - Grenoble

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



HALA TARGOWA –

Gdansk

Foodhall, Restauration I 4 400m² I
Ouverture prévisionnelle 2025

Légende:

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

APSYS

Des projets Foncière emblématiques

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

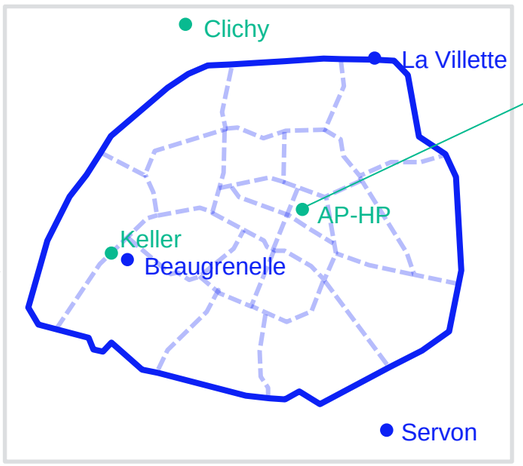
BOOM BOOM VILLETTE - Paris
Loisirs, Foodhall, Restaurants, Evénements
30 000 m² I
Ouverture réalisée au T1 2024

BREEAM Very Good

Des projets de promotion uniques

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

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

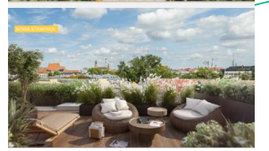


AP- HP – Paris
Bureaux, Logements sociaux, commerces
I 26 000 m²
Livraison prévisionnelle : 2030
Co Promotion BNP (40%) Apsys (40%) et RATP SV(20%)

SOLEA – Varsovie
Logements I 6 200 m²
Livraison prévisionnelle : 2024

Des projets à **forte valeur ajoutée** qui répondent aux enjeux de transitions des villes

- **Restructuration** des villes à partir du patrimoine existant
- Contribution à la dynamique des villes via la création d'une **offre mixte**



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

Légende:

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

APSYS

La prestation de services

39 actifs sous gestion
- 15 en France dont 1 externe
- 24 en Pologne dont 1 interne

Honoraires 2023
- 23 M€ en France
- 13 M€ en Pologne

Typologie de mandats
- Gestion locative
- Gestion immobilière
- Maitrise d'ouvrage déléguée
- Asset Management

Les Rives de l'Orne - Caen
Commerces, bureaux, logements, hôtel et espaces publics
I 76 000 m²

Galeria Katowicka – Katowice / Pologne
Commerces, restaurants I 150 000 m²

Manufaktura – Lodz / Pologne
Commerces, loisirs et restaurant, bureaux, hôtel
I 125 700m²

Valorisation d’opérations emblématiques

APSYS RETAIL STREET (ARS)

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

Business model

Identifier / Sourcer

Gestion de l’actif
(travaux, commercialisation, repositionnement…)

Création de valeur et revente

Types d’actifs ciblés

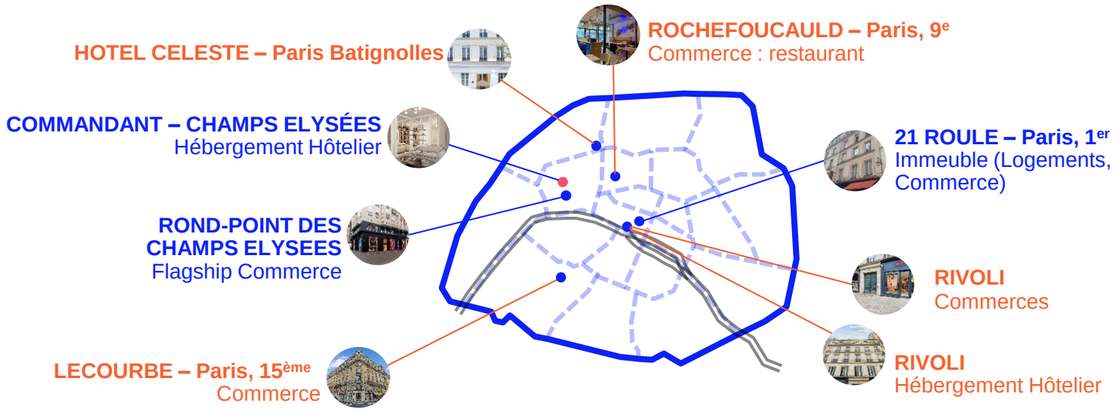
Hébergement hôtelier haut de gamme

Commerces

Hôtels

- Une équipe dédiée, dirigée par Fabrice Bansay

Actifs en portefeuille



Actifs détenus à 100%
Actifs détenus en partenariat

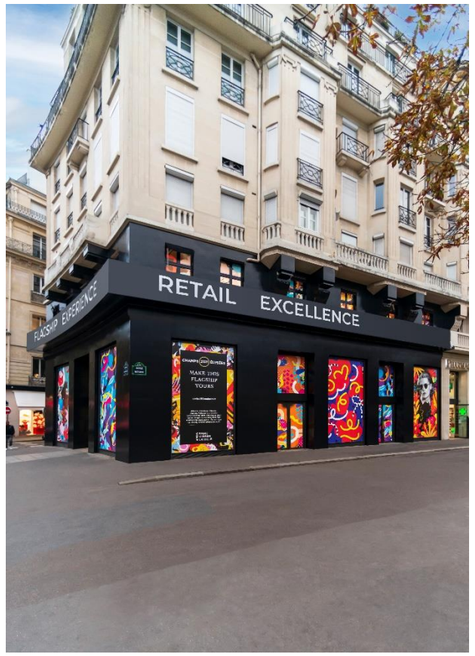
Valorisation d’opérations emblématiques

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

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

ROND-POINT DES CHAMPS ELYSEES

Flagship Commerce I 1 800m²



Track record de cessions

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

10 SOLFERINO – Paris

Bureaux | 4 228 m²

BREEAM Excellent ★★★★★☆

HQE BÂTIMENT DURABLE

L’innovation au cœur de la stratégie

DEVANCER LES TENDANCES, DÉCRYPTER LES USAGES ET IMPULSER DE NOUVELLES PRATIQUES POUR FAIRE DE NOS ACTIFS DES « HUBS D’INNOVATION LOCALE »

Apsys Brand Booster

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

Creative Food Talent

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

Village by CA

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

Paris&Co

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

Boom Boom Villette

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

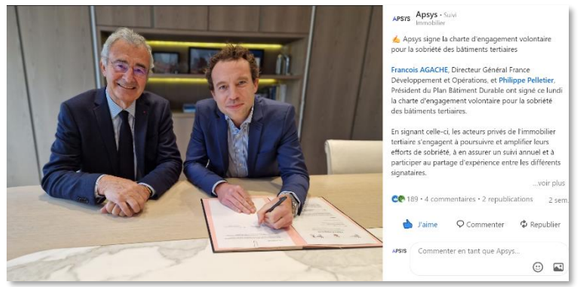
Lizy

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

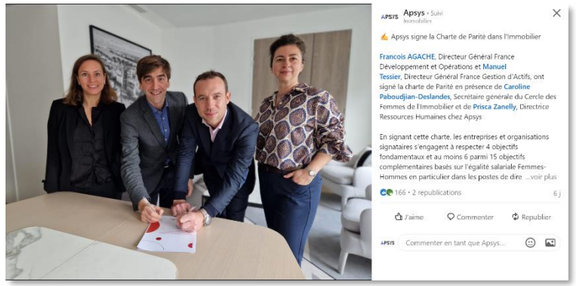
De nombreuses initiatives RSE en ligne avec nos piliers

Ecosystème de partenaires

Trophée LCL Greenflex biodiversité pour les toits de Beaugrenelle, 7.12.23



Signature charte sobriété énergétique avec Plan Bâtiment Durable, 13.11.23



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

— **Agir dans le respect de la planète**

➢ **Réduire notre carbone:**

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

➢ **Biodiversité:**

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

➢ **Certifications**

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

— **Engager nos partenaires autour de démarches vertueuses**

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

— **Cultiver nos talents**

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

— **Communication**

- Second rapport RSE, basé sur nos 4 piliers

Accélération de la démarche RSE

AU CŒUR DE L'ADN ET DES PARTIS-PRIS FONDATEURS DU GROUPE DEPUIS SA CRÉATION

AGIR DANS LE RESPECT DE LA PLANÈTE

1 RÉDUIRE NOTRE **EMPREINTE CARBONE**

2 MAÎTRISER NOS IMPACTS SUR LES **RESSOURCES NATURELLES** ET LA **BIODIVERSITÉ**

3 VISER LES **CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES** ET LABELS LES PLUS PERFORMANTS

Contribution aux ODD

IMAGINER DES LIEUX SUR-MESURE POUR CHAQUE TERRITOIRE

1 PROPOSER UNE **EXPÉRIENCE** RICHE ET UTILE

2 FAVORISER LA **MIXITÉ DES USAGES**

3 AGIR POUR L'EMPLOI ET LE **DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCAL**

Contribution aux ODD

ENGAGER NOS PARTENAIRES AUTOUR DE DÉMARCHES VERTUEUSES

1 **IMPLIQUER** NOS ENSEIGNES ET OPÉRATEURS VERS PLUS DE DURABILITÉ

2 PRIVILÉGIER LES **FINANCEMENTS DURABLES**

3 **ACCOMPAGNER** NOS FOURNISSEURS ET PRESTATAIRES

Contribution aux ODD

CULTIVER NOS TALENTS

1 VALORISER TOUTES **LES SINGULARITÉS**

2 ENCOURAGER ET STIMULER **LES SAVOIR-FAIRE**

3 VEILLER AU BIEN-ÊTRE ET À L'**ÉPANOUISSEMENT DE CHACUN**

Contribution aux ODD

APSYS HQE BÂTIMENT DURABLE biodivercity BREEAM

3.

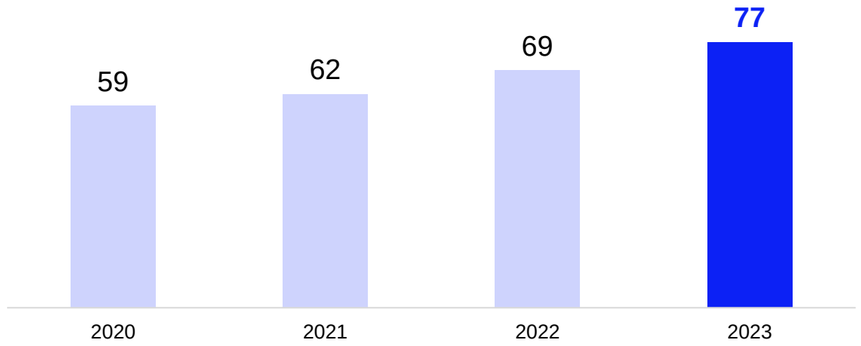
RÉSULTATS 2023

APSYS

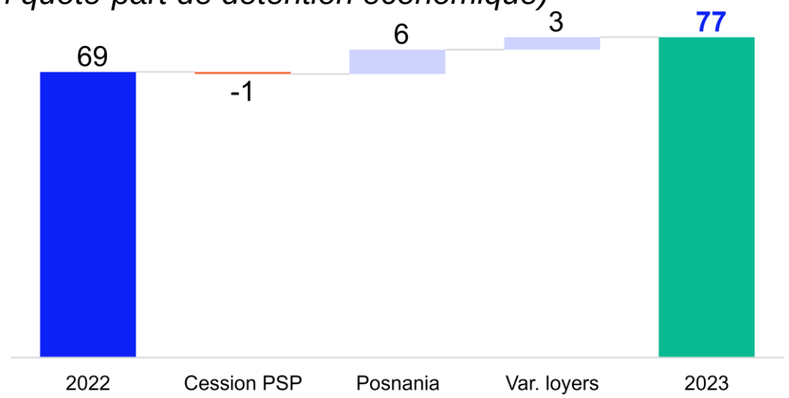
Des loyers en forte hausse

TRÈS BONNE PERFORMANCE DES CENTRES ET IMPACT DE L'INDEXATION

LOYERS BRUTS
(en quote-part de détention économique)



EVOLUTION DES REVENUS LOCATIFS EN M€
(en quote-part de détention économique)



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

Evolution du périmètre :

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

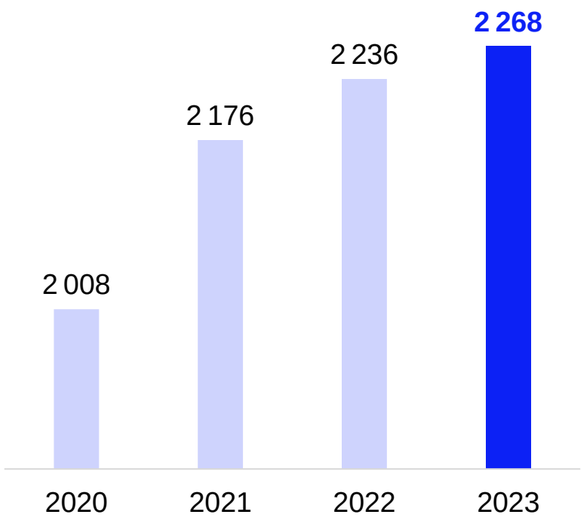
Surperformance des centres :

- Notamment de Centrum Posnania : **+6 M€**, liée notamment à l'indexation (2m€) et aux réversions positives réalisées (2,2m€)
- Variation de loyers des autres centres : **+3 M€**

Une solide valorisation des actifs

UNE POURSUITE DU REPROFILAGE DU PORTEFEUILLE

> VALEUR DU PATRIMOINE : 2 268 M€



Hausse de la valorisation à périmètre courant (**+1,5%**)
Arbitrages : appartements First et actif de bd. Strasbourg (ARS)

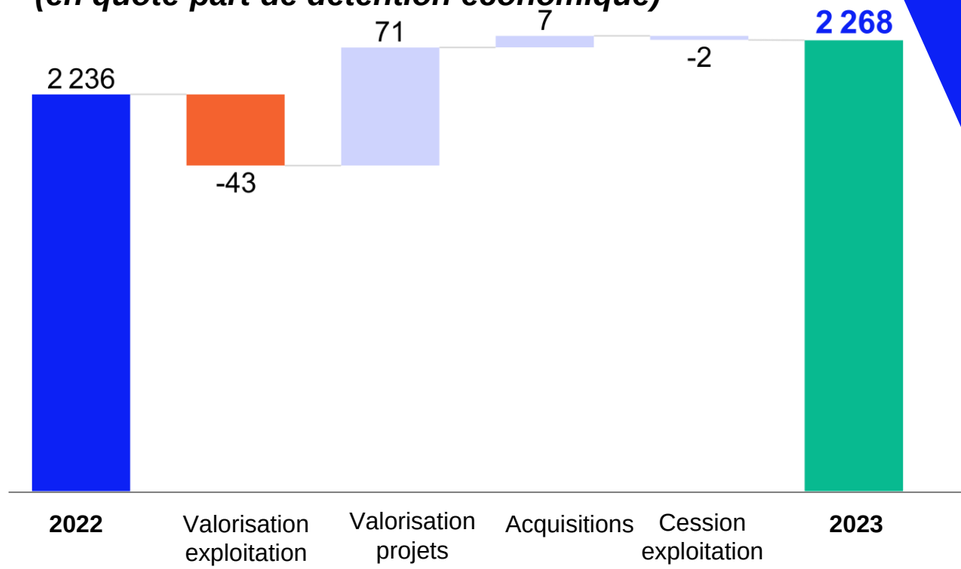
Acquisitions : Hôtel Céleste sous le Pôle Valorisation

Avancement des projets Neyrpic et Canopia

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

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

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



Un portefeuille robuste assis sur des fondamentaux éprouvés

Résilience prouvée de la classe d'actif Retail

Qualité et caractère iconique des projets

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

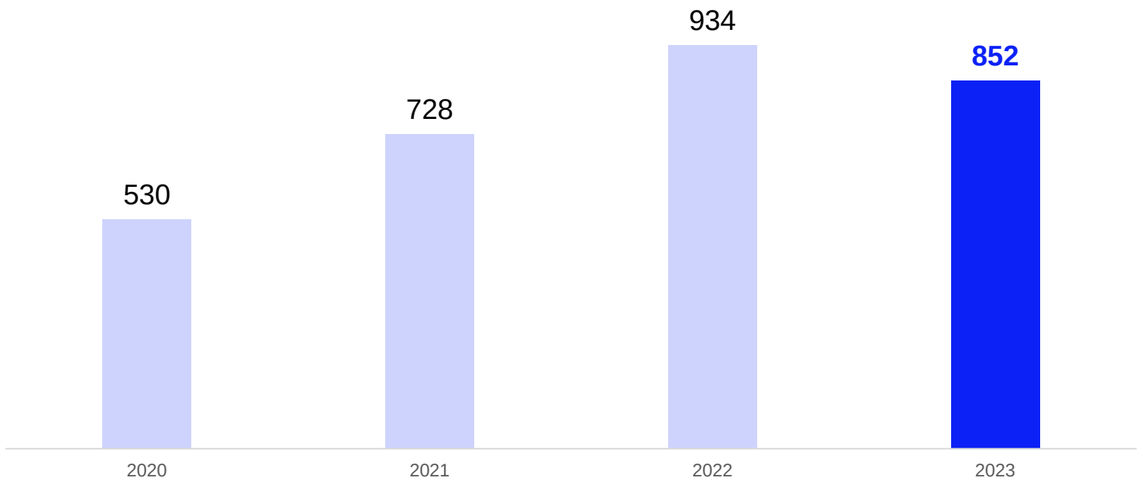
Commercialisation effective des actifs et des projets, en ligne avec les prévisions

Vacance faible et taux de collecte maximal des actifs en exploitation

Une solide valeur d’entreprise

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EN M€)

Capitaux propres part du Groupe



> ANR NDV : 852M€

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

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

ANR NDV (Net Disposal Value), *ou ANR de cession, a pour objectif de représenter la valeur pour les actionnaires dans le cadre d’une vente d’entreprise ordonnée, où l’intégralité des passifs afférents aux droits de mutation, aux impôts différés, aux instruments financiers et à certains autres ajustements sont calculés en écartant toute optimisation fiscale.*

Un RNR EPRA 2023 en croissance

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

Les données présentées sont pour la plupart en quote-part de détention économique. Elles correspondent au pourcentage de détention du Groupe appliqué à l'agrégat concerné quel que soit la qualification du contrôle dans les états financiers IFRS (influence notable, contrôle conjoint, contrôle exclusif).

> RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA : 23 M€

Augmentation de +57% versus 2022

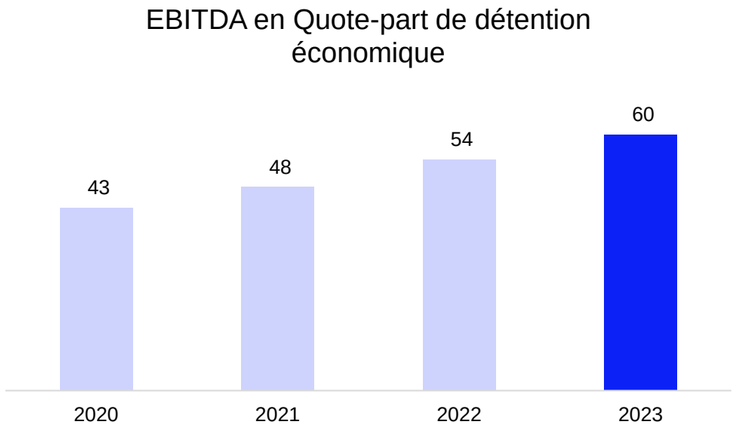
Un EBITDA en hausse de 6M€

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

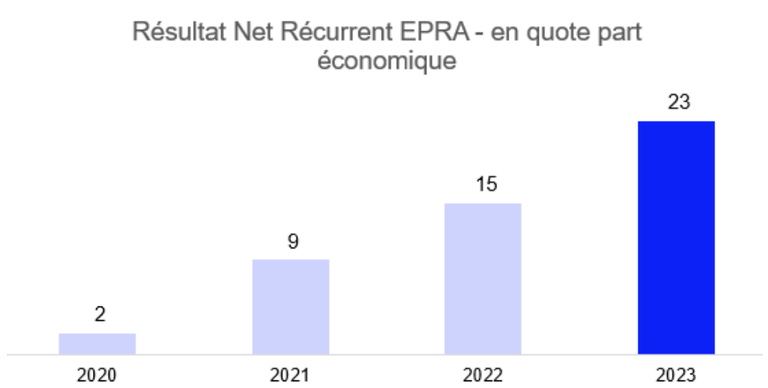
Revalorisation significative des loyers :
- Très bonne performance des actifs sur 2023
- Effet année pleine ouverture du foodhall sur Posnania en 2023

Maîtrise des frais de structure récurrents

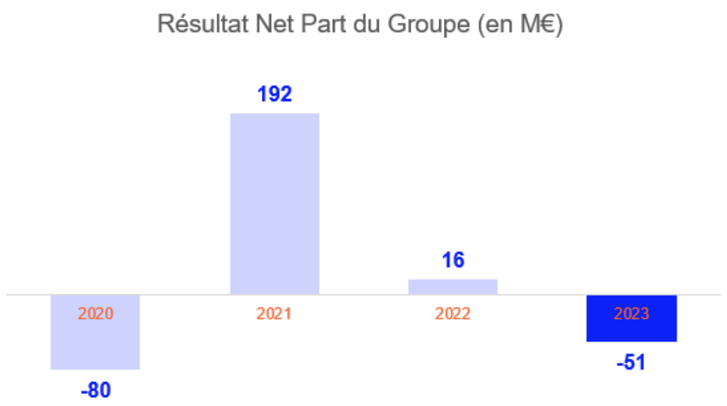
Résultat récurrent en progression



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



RNR EPRA en hausse progressive et continue depuis 2020



Résultat net impacté par les baisses de valorisation des actifs

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

Apsys à l’action sur son passif

Levées de fonds

Prolongation du financement Boom Boom Villette

Financement du projet Maison du Peuple

Levée de 11,8m€ d’EuroPP

Renforcement de son crédit

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

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

Prolongation ligne mezzanine Posnania

Augmentation de sa couverture de taux

Une gestion rigoureuse de la dette

Maturité moyenne : **5,2 ans**

parmi les plus élevées du marché

Coût moyen de la dette : **3,37%**

Maitrisé malgré la hausse des taux

Dette couverte : **98%**

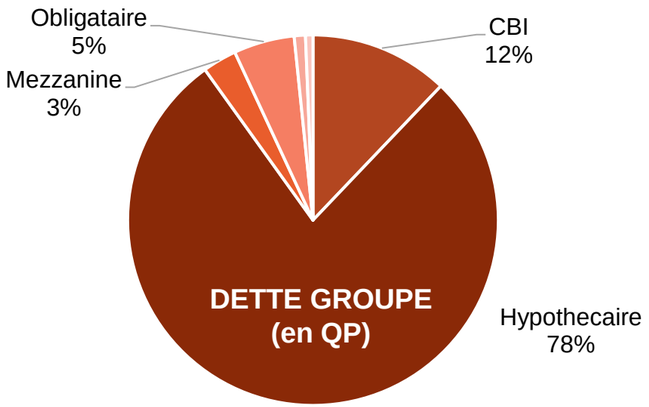
Grâce à une politique toujours prudente

Trésorerie : **56m€**

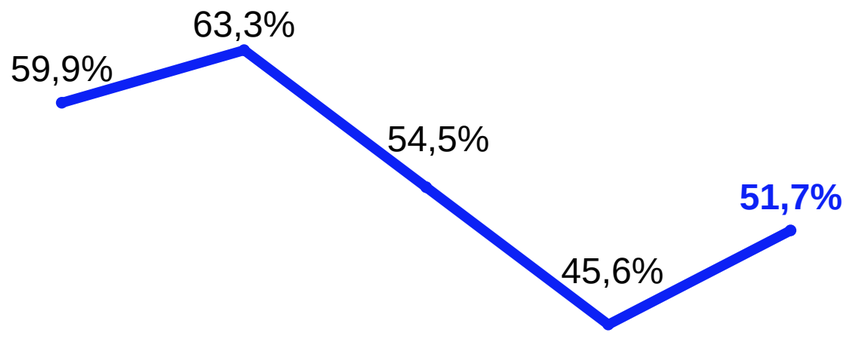
+ 74m€ de lignes de crédit non tirées (dédiées aux projets)

Hors ligne RCF de 43m€ signée début 2024

Une dette très majoritairement affectée à la Foncière



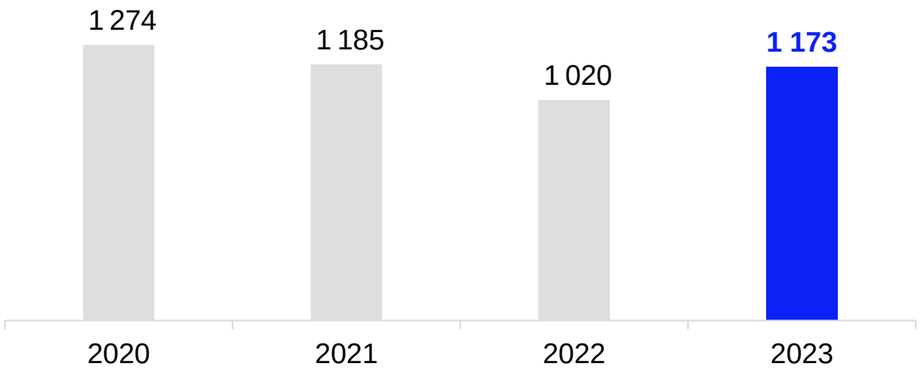
Une amélioration du LTV pour un leverage optimal



EVOLUTION DU LTV*

2019 2020 2021 2022 2023

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



> RATIO LTV : 51,7%

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

➡ Poursuite de l'objectif de **maîtrise de l'endettement**, notamment par :
- Un plan d'arbitrages
- Une exécution en avance sur les engagements

➡ Politique financière d'un **maintien du LTV autour de 50%** sur l'horizon du plan stratégique

> Dette nette : 1 173 m€

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

** LTV hors droit – tenant compte du traitement equity du TSDI*
*** hors impact TIE*

4.

PERSPECTIVES

PERSPECTIVES

OBJECTIFS OPÉRATIONNELS

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

Pipeline rempli :

T1 2024
Boom Boom Villette

T3 2024 Neyrpic

2025
Hala Targova

2026
Maison du Peuple

2027
Canopia

T2 2024
Solea

2026
Stawowa

2029
CELP

2030
AP-HP

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

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

PERSPECTIVES

OBJECTIFS FINANCIERS

Au travers de son pipeline identifié et prime, et au regard des perspectives, Apsys confirme son objectif de croissance, qui se traduit par un **doublement de taille** sur la période 2021-2027.

Cette croissance se reflètera sur les loyers, la valeur du portefeuille et la valorisation de l'entreprise

Sur le plan de la **stratégie financière**, le groupe entend :

- Maintenir son LTV autour de 50% sur toute la durée de son plan stratégique,
- Poursuivre la diversification de ses financements, et une politique de gestion des taux prudente,
- Maintenir une politique de dividende raisonnable

PERSPECTIVES

OBJECTIFS EXTRA-FINANCIERS

Des **objectifs ambitieux** à **horizon 2030**

- ❑ Être parmi les **acteurs pionniers** du marché
- ❑ Continuer à capitaliser sur notre **savoir-faire**
- ❑ Accompagner les évolutions de la société et les attentes des consommateurs grâce à un **merchandising mix innovant**

→ Créer des **espaces de vie durables**, en harmonie avec leur **environnement** et en adéquation avec les **besoins des habitants**.

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

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

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

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

Acculturation de nos collaborateurs à notre stratégie RSE

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

ANNEXES

APSYS

États financiers consolidés simplifiés

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

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