

## **Apsys dévoile des résultats 2025 records, marqués par la performance de ses actifs et l'accélération de ses projets en France et en Pologne**

Apsys publie ses résultats annuels 2025, confirmant une nouvelle année exceptionnelle et la solidité de son modèle, alors que le groupe célèbre 30 ans de transformation de quartiers délaissés en cœur de ville, en France et en Pologne. Dans un environnement de marché contrasté, Apsys enregistre une forte progression de son activité locative, de ses performances opérationnelles et des avancées majeures sur ses projets en développement. Apsys publie, ce même jour, son premier Rapport de Durabilité.

**Le détail des résultats est disponible à la racine du kit média.**

### **Des revenus et une rentabilité en forte hausse en 2025**

En 2025, les revenus locatifs de la foncière atteignent **105 M€**, en hausse de **15 %** par rapport à 2024. Les **deux tiers (70,8 M€) de ces revenus sont perçus en France**, le tiers en Pologne.

L'**EBITDA** progresse de 18% par rapport à 2024 et atteint **80 M€**, porté par la hausse des loyers et la contribution en année pleine des 2 ouvertures intervenues en 2024 : Boom Boom Villette et Neyrpic. Le **résultat net récurrent EPRA** ressort à **32 M€**, en hausse de 15%.

Le patrimoine en quote-part atteint **2,8 Mds€** (2,5 Mds€ en 2024), avec un **ratio LTV (Loan To Value) maîtrisé à 52,2 %**.

**Ces résultats solides sont portés par un portefeuille dynamique, au-dessus des tendances d'un marché atone, et un pipeline de projets exceptionnel.**

**L'année 2025 confirme la très bonne dynamique du portefeuille d'Apsys :**

- En 2025, **56 millions de visiteurs ont fréquenté les sites du Groupe**, un niveau inédit en hausse de **12,2 % en volume** par rapport à 2024 et de **6,5% à sites comparables**.
- Sur ces mêmes sites, le **chiffre d'affaires des enseignes progresse de 17,8%** en volume pour atteindre les **1 267 M€**. À sites comparables, cette progression est de **12,6% en France, au-dessus de la tendance du marché français donnée légèrement négative (-0,2%)** par la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT).
- Le **taux d'occupation financier EPRA atteint les 97,5%**, en hausse par rapport à 2024 (+ 0,7 point). Le taux de recouvrement atteint 98,6% en France et 98,8% en Pologne.
- En 2025, Apsys a signé 136 baux sur ses actifs et totalise **20 M€ de loyers commercialisés**, y compris sur les activités de leasing des projets Foncière, avec **une réversion hors indexation de +9 %**, parmi les plus élevées du marché.

**La performance de l'exercice 2025 s'explique également par un pipeline de projets dynamique :**

- Les chantiers de **Hala Targowa à Gdańsk**, de **La Maison du Peuple à Clichy**, de **Cœur Paris** et de **Canopia à Bordeaux** ont démarré en 2025, avec des opérations autorisées et financées à 100 %. Tous ces projets seront délivrés sur les 24 prochains mois.
- Apsys a par ailleurs enrichi son pipeline avec plusieurs projets emblématiques en France comme en Pologne, dont **Wilanów Park** à Varsovie (en partenariat avec Ceetrus-NHOOD), le projet de **Saint-Denis ZAC Plaine Saulnier** en groupement avec Legendre immobilier, la transformation du **secteur Charras à Courbevoie** et le futur campus **Valbonne, Les Clausonnes** en partenariat avec Icade Promotion.

**Un volume de financement record, avec un engagement environnemental plus que jamais récompensé**

- **Plus de 630 M€ de lignes refinancées ou signées** en 2025, signe de la robustesse du groupe.
- Apsys devient la foncière européenne affichant **le meilleur niveau de certification pour son portefeuille** après l'obtention du label BREEAM -In-Use niveau double Outstanding pour l'Heure Tranquille et Eden. Sur 12 sites de commerces certifiés à ce niveau en Europe par ce label, un tiers des sites appartiennent à Apsys, seule foncière à pouvoir revendiquer une telle performance.

*« En 2025, Apsys confirme la solidité de son modèle avec des résultats records, une activité locative intense et des actifs qui surperforment durablement leur marché. Apsys compte également sur un pipeline d'exception en termes de projets en France comme en Pologne. Ces résultats positifs valident notre stratégie fondée sur des lieux de vie différenciants, une gestion exigeante et une vision de long terme. Alors que nous fêtons nos 30 ans en 2026, ces résultats sont les meilleurs de l'histoire du groupe et démontrent à la fois le talent de nos équipes et la puissance de notre positionnement unique d'ensemblier urbain, à la fois développeur et gestionnaire de lieux de vie mixtes en France et en Pologne. »* déclare Jean-Philippe Carrascosa, Directeur Financier Groupe.

**Porte-parole disponible pour commenter ces résultats 2025 :**

- Maurice Bansay, Président - Fondateur d'Apsys
- Jean-Philippe Carrascosa, Directeur Financier Groupe

### **À propos d'APSYS**

Créateur de lieux vivants et durables depuis 1996, Apsys sublime la ville avec exigence, audace et respect. Expert de la requalification urbaine sur mesure, Apsys est un ensemblier urbain qui conçoit, réalise, anime et valorise des opérations à forte valeur ajoutée, afin d'accompagner la transformation des territoires (pôles urbains mixtes, lieux de shopping, bureaux, logements, hôtels). Convaincu que l'avenir se construit avec le "déjà-là", Apsys place la revalorisation urbaine au cœur de ses projets. Parmi ses réalisations emblématiques figurent Manufaktura à Łódź, Beaugrenelle, Boom Boom Villette et Le Dix Solférino à Paris, Neyrpic dans la métropole

grenobloise, Muse à Metz, ou encore Steel à Saint-Étienne. Dans cette même dynamique, Apsys développe le quartier mixte de Canopia à Bordeaux, La Maison du Peuple à Clichy ainsi que la reconversion du Centre d'Échanges Lyon Perrache et de l'ancien siège de l'AP-HP à Paris, baptisé « Cœur Paris », illustrant son engagement pour une ville plus humaine, plus vertueuse et tournée vers l'avenir. Apsys gère 31 centres en France et en Pologne et son portefeuille d'actifs est valorisé à 5 milliards sous gestion dont 2,8 milliards d'euros en quote-part en patrimoine. En 2026, l'entreprise fête ses 30 ans d'existence avec des perspectives de croissance soutenues : le patrimoine aura doublé entre 2020 et 2030.

En savoir plus : [www.apsysgroup.com](http://www.apsysgroup.com).

### **Contacts presse**

Lucas Leroy, cabinet ÉVIDENCE – [lucas.leroy@evidenceparis.fr](mailto:lucas.leroy@evidenceparis.fr) - 06 80 37 92 30