

## RÉSULTATS ANNUELS 2024 D'APSYS : UNE ANNÉE REMARQUABLE PORTÉE PAR DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SOLIDES ET DEUX OUVERTURES MAJEURES

Apsys présente de solides résultats annuels 2024 en forte croissance par rapport à 2023. Le groupe a poursuivi son développement avec la livraison de deux projets majeurs en 2024 : Boom Boom Vilette à Paris et Neyrpic à Saint-Martin-d'Hères près de Grenoble. En 2025, Apsys maintient cette dynamique avec des avancées significatives sur ses projets en cours, avec notamment le lancement des travaux de la Maison du peuple à Clichy, d'Hala Targowa à Gdansk et de son projet emblématique Canopia à Bordeaux, soutenu par un financement vert exceptionnel.

- Un résultat net récurrent EPRA à 28 M€ en hausse de 5 M€ (+20%) par rapport à 2023.
- Des loyers bruts en progression de 19% à **92 M€** et une activité de commercialisation qui s'élève à 45 M€, un **record depuis la création d'Apsys**.
- Un taux d'occupation financier groupe de 96,8 %, qui reste parmi les plus élevés du marché.
- Une surperformance opérationnelle du portefeuille :
  - Fréquentations des sites français et polonais en hausse de **6,7% en volume** par rapport à 2023
  - Chiffre d'affaires des sites français et polonais en hausse de **9,6% en volume par rapport à 2023 et de 4,4% à centres comparables**
- Une hausse de l'ANR (actif net réévalué) à 895 M€, en hausse de 43 M€, soit +5,1%, par rapport à 2023. Cette progression s'explique notamment par le résultat de la période.
- Un ratio Loan to value (LTV) en légère hausse à 52,7%, contre 51,7% en 2023 en raison de l'avancement des projets en développement et du décalage calendaire du plan de cession.
- La valeur du patrimoine en quote-part s'établit quant à elle à 2,5 Mds€, en hausse de 10,4% par rapport à 2023. Sur le patrimoine en exploitation, la valeur des actifs augmente légèrement à périmètre constant (+0,9%).

L'entreprise a enregistré des performances opérationnelles et financières robustes, démontrant ainsi sa résilience et son agilité dans un environnement économique complexe et incertain.

*« Malgré un contexte économique instable, Apsys confirme sa solidité en s'appuyant sur des fondamentaux éprouvés. Notre stratégie basée sur des actifs innovants et alignés avec les nouvelles attentes des consommateurs, porte ses fruits, comme le démontrent leurs performances supérieures à la moyenne du marché. Portée par un business plan robuste, l'année 2024 a été une nouvelle fois l'occasion de poursuivre les relations de confiance de long terme avec nos partenaires financiers. L'ensemble de nos opérations foncières qui constituaient le pipe du Groupe sont aujourd'hui en cours de réalisation. »* **déclare Jean-Philippe Carrascosa, Directeur Financier Groupe d'Apsys.**

Principaux indicateurs financiers Groupe en quote-part de détention économique :

| en M€                       | 2024  | 2023  | Variation (%) |
|-----------------------------|-------|-------|---------------|
| Résultat net récurrent EPRA | 28    | 23    | +20%          |
| Loyers bruts                | 92    | 77    | +19%          |
| Actif Net Réévalué (ANR)    | 895   | 852   | +5%           |
| Loan To Value (LTV)         | 52,7% | 51,7% | +1 pt         |

Principaux indicateurs opérationnels Groupe à 100% :

|                                       | 2024  | 2023  | Variation (%) |
|---------------------------------------|-------|-------|---------------|
| Taux d'occupation financier EPRA      | 96,8% | 96,3% | +0,5 pt       |
| Fréquentation (millions de visiteurs) | 50    | 47    | +6,7%         |
| Chiffre d'affaires des enseignes (M€) | 1073  | 980   | +9,6%         |

## UN PROFIL FINANCIER MAITRISÉ AVEC UN RATIO LTV EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS

- Le Ratio LTV en légère hausse à **52,7%** vs 51,7% en 2023, est en ligne avec la politique financière du groupe.
- Le niveau de trésorerie du Groupe en quote-part de détention économique à fin 2024 s'élève à **132 M€** vs 56M€ en 2024,
- Pour renforcer sa marge de manœuvre financière, le groupe a annoncé en septembre 2024 la signature de son deuxième crédit RCF pour un montant de **40 M€**, auprès du Crédit Agricole d'Ile-de-France, avec une maturité de 3 ans, confirmant une nouvelle fois la confiance des partenaires bancaires envers Apsys. Ce financement est venu compléter la première ligne RCF, signée en février 2024, qui a elle-même vu son assiette augmenter à 53 M€ en juin 2024, grâce à l'arrivée du Crédit Agricole d'Ile-de-France, qui a rejoint Société Générale, BNP Paribas, BIL, Arkéa Banque, et Banque Palatine. Le groupe avait, par ailleurs, pris l'engagement d'intégrer des critères environnementaux, sociaux et sociétaux à ces deux lignes bancaires au cours de l'année 2024 pour les convertir en SLL (« *Sustainability Linked Loan* »), ce qui a bien été réalisé. Un nouveau crédit RCF de 20 M€ a été signé avec CA IndoSuez en décembre. Mbank a contribué au financement d'Hala Targowa à Gdansk à hauteur de 21 M€. La Banque des Territoires s'est associée au financement du futur quartier de Canopia avec un apport de fonds propres de 70 M€.
- La variation à périmètre constant est positive sur la période et ressort à +0,9%. Le reste du patrimoine est en progression, porté par l'avancement des projets Foncière.

Ainsi l'EBITDA quotepart du groupe progresse de **12%**, porté par la croissance des revenus liée à la bonne performance du portefeuille, aux livraisons de l'année, et une hausse contenue des frais de structure. Le Résultat net récurrent EPRA augmente de **20%**, compte tenu d'un résultat financier groupe maîtrisé.

## DES PERFORMANCES OPERATIONNELLES SOLIDES, EN LIEN AVEC UNE LEGERE HAUSSE DU POUVOIR D'ACHAT ET LE RENFORCEMENT DE NOS INDICATEURS EXTRA-FINANCIERS

En 2024, les actifs commerciaux d'Apsys se distinguent par une excellente dynamique d'activité et surperforment largement les indices nationaux en France et en Pologne grâce à une commercialisation dynamique, une offre de qualité et une légère hausse du pouvoir d'achat. La fréquentation cumulée a augmenté de 6,7% par rapport à 2023, avec une hausse de 11% en volume et de 2% à centres comparables en France. Le chiffre d'affaires a progressé de 9,6% sur les deux marchés. Lesancements de Boom Boom Vilette à Paris et Neyrpic à Saint-Martin-d'Hères ont contribué à ces résultats en France. Le taux d'occupation financier élevé (96,8%) et le niveau de collecte de loyers (98,4% en France et 98,8% en Pologne) démontrent l'attractivité des actifs d'Apsys, avec une progression des loyers bruts de 19% à 92 M€ pour 2024.

Apsys a également structuré en 2024 une politique RSE ambitieuse autour d'une démarche, baptisée "GESTe" (Gouvernance, Environnement, Social, Territoires) qui repose sur quatre piliers stratégiques et douze enjeux concrets, intégrant l'éthique des affaires, l'empreinte environnementale, l'impact social et l'ancrage territorial. Apsys investit notamment dans la mobilité douce, l'éco-conception, la renaturation des sols et s'appuie sur des certifications et labels exigeants comme HQE et BREEAM pour garantir des projets durables. Beaugrenelle a d'ailleurs obtenu la certification BREEAM-in-Use niveau double Outstanding en 2024, 1<sup>er</sup> centre en France à obtenir ce niveau de certification et avec un score encore jamais atteint dans le monde.

## **UNE ANNEE 2024 MARQUEE PAR DEUX OUVERTURES MAJEURES ET UN FINANCEMENT RECORD POUR CANOPIA**

L'année 2024 a été marquée par l'ouverture de Boom Boom Villette : 25.000 m<sup>2</sup> de food et de loisirs à Paris 19<sup>ème</sup>, modèle inédit en France et au second semestre, de Neyrpic, un ambitieux projet de 42.500 m<sup>2</sup> de requalification d'anciennes usines de turbines hydrauliques situées près de Grenoble. Ces deux projets démontrent la capacité du Groupe à réaliser des projets innovants de grande envergure à forte valeur ajoutée et des lieux de vie offrant des expériences uniques.

À Bordeaux, Canopia, le plus vaste projet privé de réhabilitation en France a franchi deux nouvelles étapes : au second semestre 2024 avec l'annonce d'un financement à hauteur de 347 millions d'euros faisant de ce prêt le financement vert le plus important de l'année 2024 puis en novembre avec une obligation convertible en actions de 70 millions d'euros qui est venue complétée le green loan précédent et dont la volonté est de convertir ce financement en capital à partir de la livraison du projet prévue en 2027.

En 2024, Apsys a également poursuivi le développement de ses autres projets en portefeuille, parmi lesquels l'obtention des permis de construire pour la reconversion de l'ancien parking Keller en établissement d'enseignement supérieur et pour la transformation de l'ancien siège de l'AP-HP à Paris, le démarrage des travaux préparatoires du projet de réhabilitation du Centre d'échanges Lyon Perrache ou encore le lancement des travaux de la Maison du Peuple à Clichy qui accueillera les activités d'Ulcasse Paris fin 2026.

En mars 2025, le projet 360 au cœur de la ZAC Plaine Saulnier à Saint-Denis a été désigné lauréat pressenti de la 3<sup>ème</sup> édition du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris ».

En Pologne plusieurs projets de régénération à taille humaine se poursuivent, notamment Hala Targowa, qui vise à transformer une halle bicentenaire, située au cœur de la vieille ville de Gdansk, en destination gastronomique contemporaine, ou encore Nowa Stawowa, programme résidentiel haut-de-gamme situé au cœur de Wrocław. Ceetrus et Apsys ont annoncé la création d'une joint-venture qui s'appuiera sur l'expertise de Nhood en matière de développement et de mise en place de projets immobiliers attractifs et qui se traduira par une première opération emblématique, Wilanów Park, un projet mixed-use de 50 000 m<sup>2</sup> au sud de Varsovie.

*« Depuis sa création, Apsys place la centralité, la mixité des usages et l'excellence environnementale au cœur de tous ses projets, une conviction forte qui a guidé l'ensemble de sa stratégie et qui se traduit par les remarquables résultats de l'année 2024, tant opérationnels que financiers. Nous poursuivons cette ambition à travers des opérations d'envergure telles que Canopia à Bordeaux, les reconversions du Centre d'échanges Lyon Perrache, de l'ancien siège de l'AP-HP à Paris, les réhabilitations des halles d'Hala Targowa à Gdansk et de la Maison du Peuple à Clichy ou encore grâce au partenariat stratégique conclu avec Ceetrus/Nhood en Pologne. Chacun de nos projets s'inscrit dans une vision patrimoniale durable, pensée pour enrichir la ville et la vie. »* **conclut Maurice Bansay, Président Fondateur d'Apsys.**

### **A 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 conçoit, réalise, anime et valorise des opérations à forte valeur ajoutée, qui accompagnent 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. Optimiser l'existant, minimiser l'empreinte carbone et privilégier le réemploi des matériaux : les équipes misent avant tout sur la sobriété et se mobilisent chaque jour pour élever les standards en matière de performance environnementale et sociale, tant en développement qu'en exploitation. Apsys assure la performance de ses sites et leur pérennité grâce à une approche rigoureuse et une programmation « cousue-main » qui en font des lieux vivants et inclusifs.

Parmi ses réalisations emblématiques figurent Manufaktura à Łódź, Beaugrenelle, Boom Boom Vilette 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 les reconversions du Centre d'Échanges Lyon Perrache et de l'ancien siège de l'AP-HP à Paris, baptisé « Hospitalités Citoyennes », illustrant son engagement pour une ville plus humaine, plus vertueuse et tournée vers l'avenir.

Apsys gère 32 centres en France et en Pologne et son portefeuille d'actifs soit 4,7 milliards d'actifs sous gestion dont 2,5 milliards d'euros en quote-part en patrimoine.

Ensemble, une autre ville est possible !

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

**Contact presse – Citigate Dewe Rogerson X Grayling :**

Agence : [apsys.presse@grayling.fr](mailto:apsys.presse@grayling.fr)

Marlène Brisset – [marlene.brisset@citigatedewerogerson.com](mailto:marlene.brisset@citigatedewerogerson.com) / 06 59 42 29 35