

RÉSULTATS ANNUELS 2022
SOLIDES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES,
FINANCIÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Acteur passionné de la ville depuis près de 30 ans, Apsys annonce aujourd'hui ses résultats au titre de son exercice 2022 :

- Forte hausse de l'ANR (actif net réévalué) à 934 M€, +28% vs 2021
- Loan to value (LTV) en baisse importante à 45,6%, contre 54,5% en 2021
- Loyers bruts en progression de +11% à 69 M€
- Taux d'occupation de 96,6% en France et de 95,2% en Pologne
- Les fréquentations et chiffres d'affaires des sites surperforment leur marché, français et polonais
- Stratégie RSE ambitieuse illustrée par des indicateurs et de nouvelles trajectoires
- Positionnement d'acteur engagé pour la requalification urbaine
- Vision à long terme s'incarnant dans la création de lieux qui anticipent les enjeux de la ville de demain

Le portefeuille d'actifs gérés et détenus par le Groupe enregistre des performances exceptionnelles en 2022, très au-dessus du marché, tant en termes de fréquentation que de chiffres d'affaires. Ces résultats démontrent la qualité et l'expertise de gestion opérationnelle du Groupe tout autant que la qualité des actifs et des projets iconiques.

La valeur du patrimoine en quote-part s'établit quant à elle à 2,24 Mds€, en hausse de +2,8% par rapport à 2021. Cette progression reflète notamment la hausse de la valorisation de Neyrpc et l'acquisition des parts du co-actionnaire dans la SCI Les Deux lions – L'Heure Tranquille, en partie compensées par une baisse de valorisation de Muse, de Deux Rond-Point des Champs Elysées, d'Eden et par la cession du Parc Saint Paul.

La politique de deleverage du Groupe permet aujourd'hui d'afficher un Loan To Value (LTV) historiquement bas de 45,6%, inférieur aux engagements pris en 2020.

« Porté par son business model unique de foncière de développement, sa discipline financière et l'investissement sans faille des équipes pour une gestion opérationnelle à la fois rigoureuse et innovante, le Groupe Apsys a enregistré des performances soutenues au cours de l'exercice 2022. Dans le contexte inflationniste et géopolitique actuel, les actifs détenus et gérés par le Groupe ont enregistré des croissances impressionnantes, surperforment leurs marchés, en France comme en Pologne. Ces résultats confirment nos choix stratégiques de positionnement sur des lieux de commerce iconiques, urbains, accessibles, incontournables dans leur zone de chalandise ; et l'excellent travail de gestion opérationnelle de nos équipes.

La qualité de notre gestion opérationnelle se reflète dans la valeur du portefeuille et de l'ANR. Notre gestion financière est tout aussi solide et prudente, comme le montre notre trajectoire de désendettement, qui nous permet d'afficher un LTV historiquement bas, qui anticipe même les engagements de deleverage que nous avons pris en 2020.

En 2022, notre activité de développement a également été marquée par le gain de trois concours urbains prestigieux : Nice Grand Arenas, la reconversion du CELP à Lyon et la transformation du siège de l'AP-HP à Paris. En parallèle, nous avons poursuivi les chantiers des projets Canopia à Bordeaux, Neyrpc à Grenoble et Boom Boom Villette à Paris. Tous ces projets illustrent parfaitement notre capacité à créer de la valeur pour les villes par notre approche "sur-mesure" et notre vision, que nous mettons au service des villes pour les aider à mieux répondre aux enjeux de demain.

Enfin, notre stratégie RSE ambitieuse s'incarne aujourd'hui dans 4 piliers, qui mettent en action notre raison d'être : "Sublimier la ville en développant des lieux uniques qui rendent la vie de tous plus belle" », a déclaré Maurice Bansay, Président fondateur d'Apsys.

PERFORMANCE OPÉRATIONNELLE SOLIDE

En 2022, les actifs commerciaux d'Apsys enregistrent une excellente dynamique d'activité et surperforment largement les indices nationaux sur leurs marchés respectifs. Après un début d'année marqué par un contexte contrarié au 1^{er} trimestre en raison de la poursuite des restrictions sanitaires, un rebond de la consommation a permis une amélioration de l'ensemble des indicateurs de fréquentation et de chiffres d'affaires des actifs à compter d'avril 2022, permettant de retrouver puis de dépasser les niveaux de 2019 sur l'ensemble de nos actifs et de l'année.

La fréquentation est ainsi en hausse par rapport à 2019, de +5% en France et de +2,5%, en Pologne, tandis que le chiffre d'affaires des enseignes progresse de +10% en France et de +17% en Pologne démontrant notamment l'adéquation entre l'offre commerciale et la stratégie marketing différenciante des centres Apsys, et les attentes des consommateurs.

Ces excellentes performances, sur les deux marchés du Groupe, témoignent à la fois de l'attractivité des actifs et de la grande qualité d'une gestion opérationnelle très rigoureuse face, à la fois, aux enjeux de sobriété énergétique et au contexte inflationniste de 2022.

UN LOAN TO VALUE HISTORIQUEMENT BAS

Apsys poursuit l'amélioration de son profil financier, et réduit sensiblement son leverage, en particulier par le renforcement de ses fonds propres à la suite d'une émission de 150 M€ de TSDI. La dette nette du Groupe s'établit à 1 020 M€, assortie d'une trésorerie de 205 M€, et se compose au 31 décembre 2022 à 91% de dettes bancaires et alternative et à 9% d'emprunts obligataires.

Le ratio d'endettement (Loan to Value) d'Apsys continue de baisser et s'établit à 45,6%, un niveau historiquement bas et inférieur à sa politique financière d'un maintien autour de 50% à horizon de son plan stratégique.

Le Groupe, conformément à son approche prudente de la politique de gestion du risque de taux, affiche un taux de dette couverte de 94%. Par ailleurs, la maturité moyenne de la dette reste stable, à 6 ans au 31 décembre 2022, et parmi les plus élevées du marché. Apsys dispose en outre de lignes de crédit non utilisées pour le financement de ses projets en construction d'un montant de 111 M€.

FORTE HAUSSE DE L'ANR ET DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT EPRA

L'ANR du Groupe (capitaux propres part du groupe) enregistre une augmentation de 206 M€ à 934 M€ principalement liée à la valorisation positive des instruments dérivés et à l'émission de 150 M€ de TSDI (Titres Subordonnés à Durée Indéterminée) annoncée en avril 2022, réservée à des fonds gérés par Apollo, l'un des principaux gestionnaires d'actifs alternatifs mondiaux. Cette opération illustre la stratégie du Groupe d'alimenter son portefeuille d'actifs iconiques au travers de ses projets, tout en maintenant un solide profil financier.

La progression de +14% de l'Ebitda sur la période s'explique principalement par la hausse des loyers, atténuée en partie par une hausse des frais de structure. Le résultat net récurrent EPRA du Groupe est donc également en forte hausse, notamment grâce à la bonne tenue du résultat financier.

Le résultat net part du Groupe s'établit à 16 M€ à fin 2022, en baisse sensible par rapport à l'exercice précédent compte tenu d'une moindre augmentation des valeurs immobilières de placement sur la période, quand 2021 avait vu le passage en juste valeur de Canopia et Neyrpic.

REVENUS LOCATIFS EN HAUSSE, TÉMOIGNANT DE LA QUALITÉ DE LA GESTION

Les revenus locatifs du Groupe se sont élevés à 69 M€ en quote-part de détention économique en 2022, en hausse de +11% par rapport à 2021. Cette évolution s'explique notamment par l'acquisition de l'Heure Tranquille, la très bonne performance des centres (Posnania et Muse), et l'indexation des loyers.

Grâce à une commercialisation active des actifs, en ligne avec ses projections, Apsys a maintenu sur l'exercice un taux d'occupation financière très élevé, à 96,6% en France et à 97% en Pologne, notamment grâce à un mix merchandising particulièrement pertinent par rapport aux attentes des clients finaux et à une approche agile dans la gestion de la vacance stratégique pour optimiser la rentabilité dans le temps de chaque emplacement.

POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT ET GAINS DE 3 PROJETS MAJEURS EN FRANCE

Sur l'exercice, Apsys a remporté 3 projets majeurs, ce qui porte à 9 le nombre de ses projets en développement et témoigne de la volonté du Groupe de mener des opérations mixtes à forte valeur ajoutée, de grande ampleur, et de la confiance que lui accordent les villes :

- À Paris, la transformation du siège historique de l'AP-HP, un projet ambitieux mené aux côtés de BNP Paribas Real Estate et RATP Solutions Ville, sur plus de 25 000 m², incarnant la transition de la ville vers la neutralité carbone et déployant une programmation mixte, ouverte et inclusive qui en fera le premier « immeuble à mission » ;
- À Lyon, aux côtés de Quartus, le projet CELP360, pour le réaménagement du Pôle d'Echange Multimodal Perrache, qui consiste en une extension et en une réhabilitation exemplaire de cet ensemble de 25 750 m² ;
- À Nice, avec ses partenaires Aire Nouvelle et Groupe Gambetta, la conception et la réalisation de l'îlot 3.2 au sein du Grand Arénas, qui accueillera sur près de 19 000 m² des logements, bureaux, commerces et services de proximité.

En Pologne, le groupe a sécurisé 2 projets de réinvention urbaine :

- Hala Targowa, une halle bicentenaire située dans le quartier piéton de Gdansk, pour le transformer en Foodhall et Foodmarket de plus de 4 000 m²
- Un projet de reconversion de bâtiments industriels en logements et lieu de vie de 5 000 m² situé dans le centre de Wrocław

ACCÉLÉRATION DE LA STRATÉGIE RSE EN 2022

Partie intégrante de l'ADN d'Apsys, la stratégie RSE est au cœur des activités du Groupe et infuse à tous les niveaux les métiers du Groupe : de la gestion des actifs, requalifications, de constructions *ex nihilo*, d'ancrages urbain des projets, d'une approche cousue main ou d'une vision à échelle humaine de la ville et du commerce.

Confortée par sa raison d'être, la stratégie RSE s'est précisée autour de 4 piliers principaux :

- Agir dans le respect de la planète ;
- Imaginer des lieux sur-mesure pour chaque territoire ;
- Engager ses partenaires autour de projets vertueux ;
- Cultiver les talents.

Le Groupe publie aujourd'hui son deuxième [rapport RSE](#), qui détaille les indicateurs et les trajectoires associés à ces enjeux, et les actions menées sur ses deux marchés, la France et la Pologne, pour piloter la démarche ambitieuse d'Apsys au service d'un immobilier plus durable. Il présente également la dynamique collective intégrant toutes les parties prenantes, appuyée notamment par l'évolution de son Conseil de Surveillance étoffé d'administrateurs indépendants et par la force du capital humain, première valeur du Groupe.

Il met en avant les actions majeures telles que la réalisation du premier bilan carbone, les nombreuses initiatives à l'échelle de ses actifs, comme le soutien de l'emploi local sur l'ensemble de ses centres et projets ou l'objectif de certification de 100% des actifs à horizon 2024. En 2022, 83% des actifs sont déjà certifiés, parmi lesquels le retail park Eden, à Servon (Seine-et-Marne), devenu le premier actif de commerce en Europe détenteur du niveau « *Outstanding* » selon la certification BREEAM, tandis que le Dix Solférino, requalifié par Apsys, s'est vu décerner les certifications BREEAM « *Excellent* » et HQE « *Excellent* ».

Apsys a également émis un Green Bond sur l'exercice pour un montant de 55,8M€, témoignant de la confiance du marché en la résilience du portefeuille, et du pipeline de développement des actifs et projets à haute qualité environnementale du Groupe, en ligne avec l'exigence de sa politique RSE.

PERSPECTIVES

Spécialiste de la requalification urbaine et du pilotage de projets à forte valeur ajoutée, Apsys s'appuie sur un modèle éprouvé reposant d'une part sur la performance dans la gestion des actifs et d'autre part sur un pipeline de projets ambitieux, à la fois en France et en Pologne.

Au travers de son pipeline identifié et prime, et au regard des perspectives, Apsys confirme son objectif d'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, tout en maintenant une politique de dividende raisonnable.

Malgré un contexte macroéconomique incertain, le Groupe s'attend à des performances opérationnelles et financières satisfaisantes au titre de l'année en cours, en raison de la pertinence de son positionnement et de la solidité de ses fondamentaux.

Le Groupe reste également vigilant quant à son exposition relative aux conséquences de la guerre en Ukraine à travers sa présence en Pologne et son activité de promotion. Les impacts de la crise sur l'activité en Pologne restent limités à date, et l'activité de prestations de service en Pologne bien que soumise aux variations de change est affectée à la marge, le pic de parité des monnaies restant actuellement proche de sa moyenne historique depuis 3 ans. Sur la période, Posnania affiche des performances très supérieures à ses comparables.

A propos d'Apsys :

Acteur passionné du commerce et de la ville, Apsys conçoit, réalise, anime et valorise, depuis 1996, des opérations à forte valeur ajoutée dans toutes les fonctions (pôles urbains mixtes, lieux de shopping, bureaux, logements, hôtels...). Parmi ses réalisations emblématiques figurent Manufaktura à Łódź (Pologne), Beaugrenelle à Paris, Posnania à Poznań (Pologne), Muse à Metz et Steel à Saint-Etienne ou encore Le Dix Solférino à Paris. En cours de développement, Apsys porte les projets Canopia à Bordeaux, Neyrpc dans la métropole grenobloise, La Maison du Peuple à Clichy et désormais la reconversion du Centre d'Echanges Lyon Perrache à Lyon et du siège de l'AP-HP à Paris.

Grâce à des gestes architecturaux à la fois audacieux et respectueux, des espaces de sociabilité généreux, des programmes architecturaux et commerciaux « cousus-main », des engagements environnementaux et sociétaux concrets, les réalisations et les projets d'Apsys portent une vision créative, responsable et généreuse de la ville et des lieux de vie, au profit de tous. Apsys assure la performance et la pérennité de ces projets au travers d'une gestion attentive et d'une animation innovante, qui en font des lieux de vie attractifs et plébiscités.

Apsys gère 35 centres en France et en Pologne et son portefeuille d'actifs détenus est valorisé à 2,24 Mds€.

Ensemble, une autre ville est possible !
En savoir plus : www.apsysgroup.com.

Contacts presse Apsys :

Agence Shan - apsys@shan.fr
Guillaume DUHAMEL – Consultant – 06 13 81 00 92
Laetitia BAUDON – Directrice Conseil – 06 16 39 76 88