



# APPART INVEST ONE

## RAPPORT ANNUEL 2021-2022

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE





Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le rapport annuel 2021/2022 du Fonds APPART INVEST ONE. Ce rapport s'étend sur une période de dix-huit mois, à la suite du décalage de la clôture de l'exercice du Fonds, du 31 décembre 2021 (date de clôture initiale) au 30 juin 2022 (date de clôture effective).

Notre équipe d'Asset Management est fortement mobilisée et est parvenue à céder, depuis fin 2020, la moitié des lots qui restaient détenus par le Fonds.

A la date d'aujourd'hui, il ne reste à la vente plus que 10% du portefeuille global de notre Fonds, et la moitié de ces lots font déjà l'objet d'une offre acceptée ou d'un compromis signé. Par ailleurs, un acquéreur potentiel s'est positionné sur un portefeuille de plusieurs lots, qui, pour la bonne forme en termes de conformité, vous sera prioritairement proposé à l'acquisition.

Ainsi, nous approchons de la liquidation de l'ensemble des véhicules d'investissement qui portent chacune de nos opérations et donc du débouclage de notre Fonds, au 3<sup>ème</sup> trimestre 2023.

L'Equipe de Gestion





<b>01. APPART INVEST ONE EN RÉSUMÉ</b>	<b>07</b>
Chiffres clés	08
Objectifs de gestion et risques	08
Organes de direction et de contrôle	09
Caractéristiques du marché immobilier en 2021/2022	11
<b>02. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE</b>	<b>13</b>
Patrimoine immobilier	14
Stratégie capitalistique	20
Performances comptables et fiscalité	21
Autres informations	24
<b>03. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS</b>	<b>27</b>
<b>04. CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS 2021/2022</b>	<b>57</b>
Rapport de Gestion de la Présidente	59
Texte des résolutions soumises à la consultation écrite	65







# APPART INVEST ONE EN RÉSUMÉ

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE



## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2022

**25 millions €**

Souscriptions des actionnaires

**9,1 millions €**

Valeur des titres et obligations

**104 millions €**

Acquisitions immobilières cumulées  
Intérêts minoritaires inclus, hors droits

**112,3 millions €**

Cessions réalisées et en cours  
Intérêts minoritaires inclus

**8 609 m<sup>2</sup>**

Surfaces sous gestion

**15,50 millions €**

Valeur immobilière (hors droits)

**91**

Nombre de lots détenus

**9**

Nombre de sites (dont 3 portefeuilles multi-sites)

**7**

Nombre de filiales actives

**1,98 millions €**

Dettes bancaires (quote-part du Fonds)

## OBJECTIFS DE GESTION ET RISQUES

### OBJECTIFS DE GESTION

L'objectif est d'offrir aux investisseurs une perspective de plus-value sur un patrimoine immobilier constitué d'immeubles localisés en France.

Les plus-values générées grâce à la valorisation des immeubles matérialisées lors des cessions, ainsi que les revenus locatifs perçus durant la période de détention, permettent d'accroître dans le temps la valeur des parts souscrites par les investisseurs.

### RISQUES

Le Fonds APPART INVEST ONE est principalement investi en actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion AMDG, précision étant faite que la majorité des actifs est détenue par le biais de véhicules dédiés (Société en nom collectif : SNC). Le capital investi par les souscripteurs est exposé aux risques du marché immobilier. Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.

Les SNC portant les opérations immobilières du Fonds sont exposées au risque de défaillance d'un ou plusieurs locataires.

Les SNC sont aussi exposées aux risques liés à l'effet de levier bancaire, puisqu'elles ont partiellement recours à l'endettement bancaire pour le financement de leurs investissements immobiliers.

Par ailleurs, compte-tenu du contexte économique (guerre en Ukraine et augmentation du coût des matières premières), les montants des budgets de travaux sont susceptibles d'évoluer à la hausse par rapport aux montants prévisionnels des business plans.

Enfin, les SNC sont exposées aux risques financiers de taux, de contrepartie lors de la revente et de liquidité des actifs détenus.

## ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE (« AMDG »)

Société par actions simplifiée au capital social de 250 000 euros, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro unique d'identification 822 396 040.

Siège social : 120 rue Masséna – 69006 LYON

Agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que Société de Gestion de Portefeuille habilitée à gérer des « Autres FIA » sous le numéro GP-17000010 en date du 11 mai 2017. Adhérente à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

#### Direction

La société est représentée, dirigée et administrée par la Présidente Madame Vanessa ROUSSET. Monsieur Robert MANCINI occupe le poste de Directeur Général.

#### Responsables de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)

RCCI dirigeant : Monsieur Robert MANCINI.

RCCI déléguataire : 2AM, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro unique d'identification 440 482 248.

Siège social : 9 rue d'Edimbourg – 75008 PARIS

### SÉLECTION DES INVESTISSEMENTS

#### Comité d'Investissement

Le Comité d'Investissement prend les décisions d'investissement et de désinvestissement. Il se compose des Gérants financiers de la Société de Gestion.

#### Comité Consultatif

Le Comité Consultatif rend un avis sur les dossiers d'investissement présentés. Il est composé de représentants d'investisseurs du Fonds et, le cas échéant, de membres nommés en considération de leur expertise et de leur expérience. Ce comité est consulté sur les situations pouvant générer un conflit d'intérêts et plus généralement sur toute question que la Société de Gestion estime opportun de lui soumettre. Il rend un avis ayant une portée consultative, sauf dans le cadre de conflits d'intérêts identifiés pour lesquels il rend un avis conforme.

### **Comité de valorisation**

Le Comité de valorisation, composé des Gérants financiers et de l'Évaluateur interne de la Société de Gestion, se réunit périodiquement afin d'établir la valeur vénale des actifs immobiliers du portefeuille.

## **COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE**

### **SECA FOREZ**

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, inscrite au Tableau de l'Ordre des experts-comptables Rhône-Alpes et à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON.

Société par actions simplifiée au capital de 440 000 euros, immatriculée au RCS de Saint-Etienne sous le numéro unique d'identification 778 149 716.

Siège social : 7 rue de l'Artisanat – 42930 VILLARS

## **BANQUE DÉPOSITAIRE**

### **SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES**

Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

Adresse postale de la fonction dépositaire : Perspective Défense - 75886 PARIS  
Cedex 18



## CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021/2022

Après avoir retrouvé en 2021 son niveau d'activité d'avant la crise sanitaire, le marché immobilier se stabilise en 2022, avec un nombre de 1,18 million de transactions réalisées. Cette stabilisation est à corréliser avec la hausse de l'inflation pesant sur le pouvoir d'achat : l'INSEE l'estime à +5,5% sur l'année 2022. Cependant, cette tendance est moins marquée, pour l'instant, dans les grandes métropoles françaises, qui, conformément à notre stratégie, constituent nos zones d'investissement. Elle se concentre principalement sur les zones périphériques des métropoles et des villes moyennes. En effet, la pandémie de Covid-19 a entraîné un phénomène d'exode urbain qui s'explique en partie par le télétravail imposé durant cette période.

Si la tendance globale de l'ensemble du marché est haussière, l'augmentation des prix s'observe davantage dans les régions plutôt qu'en Île-de-France. Sur les zones d'investissement ciblées par notre Fonds APPART INVEST ONE, nous constatons un bon maintien du niveau des prix immobiliers.

Le marché de l'investissement résidentiel atteint 3,1 milliards d'euros au premier trimestre 2022, laissant présager d'une bonne performance annuelle, proche de celle atteinte durant la même période en 2021. L'année 2022 révèle une continuité du type d'investissement entamé en 2021. En effet, les ventes en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), qui représentent désormais plus de la moitié du marché, montrent un basculement des ventes à la découpe vers les ventes en bloc. Cette évolution s'accompagne d'un changement géographique avec une forte croissance des transactions en régions et en périphérie des zones urbaines.

Les taux des nouveaux crédits à l'habitat ont dépassé leur niveau d'avant la crise sanitaire avec une progression qui s'accélère au second semestre 2022, sur fond d'enlisement du conflit russo-ukrainien. L'offre de crédit est amoindrie, principalement à cause des nouveaux taux d'usure décidés par la Banque de France au début de l'été 2022 qui ne suit pas l'évolution des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne. Ainsi, malgré la vague d'acquéreurs toujours présente et tirant les prix vers le haut, une partie des acquéreurs potentiels voit sa marge d'obtention de crédit se réduire au fil des semaines, ce qui ralentit le rythme des transactions dans le résidentiel.

Concernant le marché des bureaux en région, ce dernier enregistre une progression de +18% du volume des transactions sur un an à la même période, soutenu en grande partie par les bureaux neufs. Ces résultats laissent présager un volume de transactions annuel équivalent à l'avant crise Covid-19, notamment parmi les villes les plus dynamiques : Lille, Lyon, Aix/Marseille, Nantes et Montpellier.

*Sources : FNAIM – Nexity – Notaires de France – BNP Paribas Real Estate – Boursorama*







# APPART INVEST ONE

## RAPPORT D'ACTIVITÉ DE L'EXERCICE 2021/2022

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE



### PATRIMOINE IMMOBILIER

#### STRATÉGIE

APPART INVEST ONE a investi dans des actifs résidentiels et de bureaux présentant un potentiel de création de valeur à court terme à travers la réalisation de travaux, l'amélioration de l'état locatif, la mise en copropriété ou encore le changement de destination des actifs.

APPART INVEST ONE a eu recours à l'endettement bancaire pour faire bénéficier ses actionnaires de l'effet de levier.

#### ACQUISITIONS DU FONDS

La phase d'investissement du Fonds APPART INVEST ONE a démarré au second semestre 2017 et s'est achevée en février 2019. Le patrimoine immobilier acquis au cours de cette période s'élève à 104,22 millions d'euros, hors droits et hors frais d'acquisition. Le patrimoine acquis représentait 57 242 m<sup>2</sup> répartis en 555 lots.

Opération	Type de biens	Pourcentage de détention	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD <sup>1</sup> (base 100%)	Surface	Nb. lots
France - Portefeuille SOCOTEC	Bureaux	80%	mars-18	40 570 000 €	31 717 m <sup>2</sup>	35
France - Portefeuille SFSE	Résidences gérées	90%	juin-18	10 750 000 €	8 201 m <sup>2</sup>	207
France - Portefeuille SFSE 2	Résidences gérées	80%	févr.-19	2 000 000 €	1 506 m <sup>2</sup>	40
France - Portefeuille PVC	Mixte	80%	oct.-18	1 100 000 €	207 m <sup>2</sup>	7
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Granet	Mixte	85%	févr.-18	4 000 000 €	1 330 m <sup>2</sup>	17
AIX-EN-PROVENCE - 14 avenue Victor Hugo	Mixte	95%	déc.-18	4 200 000 €	702 m <sup>2</sup>	13
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Espariat	Résidentiel	80%	févr.-19	2 100 000 €	566 m <sup>2</sup>	5
BORDEAUX - 41 rue Crémer	Résidentiel	80%	juin-18	400 000 €	185 m <sup>2</sup>	4
BORDEAUX - 2 cours de Luze	Résidentiel	100%	déc.-17	900 000 €	194 m <sup>2</sup>	3
BOULOGNE - 79 rue de Sèvres	Commercial	100%	mars-18	2 465 000 €	566 m <sup>2</sup>	1
CLICHY - 14 rue du Docteur Calmette	Résidentiel	100%	mars-18	845 000 €	195 m <sup>2</sup>	1
DARDILLY - 3 montée du Bourg	Résidentiel	30%	janv.-18	265 000 €	90 m <sup>2</sup>	1
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	Résidentiel	60%	déc.-18	12 350 000 €	3 893 m <sup>2</sup>	52
LYON 3 - 35 rue de la Bannière	Résidentiel	100%	sept.-17	265 000 €	83 m <sup>2</sup>	5
LYON 3 - 232 rue Garibaldi	Mixte	100%	déc.-18	1 630 000 €	425 m <sup>2</sup>	12
LYON 3 - 112 rue Paul Bert	Mixte	80%	oct.-18	660 000 €	368 m <sup>2</sup>	8
LYON 4 - 67 Grande Rue de la Croix-Rousse	Mixte	51%	juil.-18	1 294 000 €	424 m <sup>2</sup>	9
LYON 5 - 5 rue Saint Georges	Résidentiel	30%	sept.-17	1 250 000 €	441 m <sup>2</sup>	19
LYON 7 - 52 rue André Bollier	Mixte	51%	mai-18	2 500 000 €	1 050 m <sup>2</sup>	1
LYON 8 - 7 rue Henri Penser	Mixte	51%	avr.-18	4 050 000 €	1 734 m <sup>2</sup>	1
NANTES - 1 petite avenue de Saint Clair	Résidentiel	100%	août-18	316 000 €	127 m <sup>2</sup>	5
NANTES - 27 chaussée de la Madeleine	Mixte	90%	août-18	2 700 000 €	1 001 m <sup>2</sup>	41
SURESNES - 14 rue Chevreul	Mixte	95%	nov.-18	4 950 000 €	883 m <sup>2</sup>	34
TOULOUSE - 12 rue Henri Lavigne	Mixte	51%	nov.-18	1 005 000 €	633 m <sup>2</sup>	8
TOULOUSE - 151 avenue de Muret	Mixte	51%	nov.-18	790 000 €	309 m <sup>2</sup>	19
TOULOUSE - 26 boulevard Paul Riquet	Mixte	51%	juil.-18	865 000 €	412 m <sup>2</sup>	7
<b>Total des acquisitions réalisées</b>				<b>104 220 000 €</b>	<b>57 242 m<sup>2</sup></b>	<b>555</b>

<sup>1</sup> Prix Hors Droits

Le Fonds APPART INVEST ONE a envisagé de transférer en 2021 (après expertises réglementaires) au Fonds APPART INVEST 2 sa participation dans la SNC AI2 SAINT VINCENT dont les deux Fonds sont co-actionnaires. Afin de limiter le frottement fiscal

engendré par cette transaction au sein d'une société à prépondérance immobilière (la SNC AI2 SAINT VINCENT), la date de réalisation de cette opération a été repoussée en 2023, dans l'intérêt des actionnaires, afin de réduire le périmètre de cette opération grâce aux ventes qui ont été et qui vont être réalisées sur l'immeuble du Quai Saint Vincent.

### **PRIX DE REVIENT DU PORTEFEUILLE**

Par nature, les opérations de création de valeur impliquent d'engager des dépenses de travaux et de restructuration des actifs immobiliers. Ces dépenses portent principalement sur les rénovations de parties communes, les divisions de lots, les mises en copropriété, les ravalements de façades ou les projets de surélévation.

Le prix de revient du patrimoine s'aligne sur les règles et méthodes comptables appliquées par le Fonds et ses filiales et comprend, outre le prix d'acquisition des actifs :

- ✓ Les honoraires d'intermédiation (à l'acquisition et à la revente)
- ✓ Les impôts, taxes et droits de toute nature grevant les transactions immobilières
- ✓ Les frais financiers liés à l'effet de levier bancaire
- ✓ Les frais de restructuration des actifs (travaux, travail de l'état locatif)

Cette valorisation est budgétée au moment de l'acquisition des actifs et actualisée au fil des opportunités de création de valeur. Elle n'est définitivement arrêtée que lorsque l'opération est débloquée.

### CESSIONS DU FONDS

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix de cession NV (base 100%)	Prix de cession NV (quote-part propre)	Marge(*) (base 100%)
<b>Cessions antérieures au 1er janvier 2021</b>	<b>327</b>		<b>73 358 310 €</b>	<b>56 374 537 €</b>	<b>7 509 038 €</b>
<b>Cessions réitérées au 30 juin 2022</b>	<b>142</b>		<b>32 516 865 €</b>	<b>25 243 799 €</b>	<b>1 664 960 €</b>
France - Portefeuille PVC	3	80%	556 226 €	444 981 €	
France - Portefeuille SFSE	56	90%	2 240 979 €	2 016 881 €	
France - Portefeuille SFSE 2	24	80%	1 055 756 €	844 605 €	
France - Portefeuille SOCOTEC	8	80%	16 080 996 €	12 864 797 €	
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Granet	2	85%	625 000 €	531 250 €	
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Espariat	5	80%	2 795 000 €	2 236 000 €	
AIX-EN-PROVENCE - 14 avenue Victor Hugo	3	95%	440 400 €	418 380 €	
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	19	60%	6 460 161 €	3 876 097 €	
NANTES - 8 rue Sanlecque	9	80%	811 337 €	649 070 €	
SURESNES - 14 rue Chevreul	9	95%	1 413 010 €	1 342 360 €	
TOULOUSE - 151 avenue de Muret	4	51%	38 000 €	19 380 €	
<b>Cessions cumulées au 30 juin 2022</b>	<b>469</b>		<b>105 875 175 €</b>	<b>81 618 336 €</b>	<b>9 173 998 €</b>
<b>Offres et compromis en cours au 30 juin 2022</b>	<b>42</b>		<b>6 470 300 €</b>	<b>5 365 694 €</b>	
France - Portefeuille SFSE	34	90%	3 514 050 €	3 162 645 €	
France - Portefeuille SFSE 2	2	80%	209 453 €	167 562 €	
France - Portefeuille SOCOTEC	2	80%	1 689 423 €	1 351 538 €	
BORDEAUX - 41 rue Crémer	1	80%	247 619 €	198 095 €	
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	3	60%	809 755 €	485 853 €	
<b>Total des ventes en cours au 30 juin 2022</b>			<b>112 345 475 €</b>	<b>86 984 030 €</b>	

(\*) Marge nette intermédiaire à la date d'établissement du présent rapport. La marge définitive sera calculée lors de la réalisation complète de l'opération.

Le Fonds APPART INVEST ONE a acquis un patrimoine immobilier ayant la nature de stock qui a été cédé ou qui va l'être.

Le montant des cessions antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2021 s'élève à 73,35 millions d'euros\*\*. Au cours de l'exercice de dix-huit mois clos au 30 juin 2022, APPART INVEST ONE a cédé pour 32,51 millions d'euros\*\* d'actifs immobiliers. Les cessions en cours (offres acceptées et compromis signés) au 30 juin 2022 s'élèvent à 6,47 millions d'euros\*\*.

Depuis le lancement du Fonds, le cumul des cessions débouclées et en cours atteint 112,34 millions d'euros\*\*.

(\*\*) Prix net vendeur incluant les associés minoritaires.

### Transferts d'actifs entre Fonds gérés par la Société de Gestion AMDG

Au cours de l'exercice clos au 30 juin 2022, la Société de Gestion a organisé le transfert de certains actifs\*\*\* du Fonds APPART INVEST ONE vers un autre Fonds géré par AMDG (à savoir l'OPCI AMDG LOCATION MEUBLEE). L'opération, réalisée en deux temps, a été menée conformément à la documentation réglementaire des Fonds concernés et aux procédures internes en vigueur qui prévoient qu'une telle opération ne peut être réalisée que dans l'intérêt des souscripteurs des deux Fonds concernés.

Préalablement aux opérations de transfert d'actifs, la Société de Gestion a demandé l'évaluation des actifs immobiliers par deux experts indépendants et a retenu la moyenne des valeurs communiquées pour fixer le prix d'acquisition des lots transférés.

(\*\*\*) Lots de résidences gérées appartenant aux portefeuilles SFSE et SFSE 2.



La Société de Gestion a rédigé une note interne afin d'étudier l'intérêt éventuel de ces opérations de transfert d'actifs.

Concernant la première opération de transfert, la Société de Gestion a obtenu les accords suivants :

- ✓ Accord du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de la Société de Gestion ;
- ✓ Accord des Commissaires aux comptes des deux Fonds concernés ;
- ✓ Accord du Conseil de surveillance du Fonds bénéficiaire du transfert.

Concernant la deuxième opération de transfert, la Société de Gestion a obtenu les accords suivants :

- ✓ Accord du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) de la Société de Gestion ;
- ✓ Accord des Commissaires aux comptes des deux Fonds concernés ;
- ✓ Accord du Comité consultatif et du Conseil de surveillance des Fonds concernés.

## CONFLITS D'INTÉRÊTS

Il est à noter que certaines transactions réalisées par le Fonds peuvent être confiées au groupe V. Rousset Holding (groupe VRH, détenu par Madame Vanessa Rousset).

Sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 30 juin 2022, 74,4% des cessions réitérées ont été confiées à des prestataires externes et 25,6% ont été réalisées grâce à un mandat de vente confié à une société du groupe VRH.

Pour prévenir tout conflit d'intérêts avec les sociétés du groupe VRH, la Société de Gestion établit un barème d'honoraires maximum imposé à ces sociétés. Ce barème est déterminé en calculant une moyenne des tarifs pratiqués par des agences concurrentes, conformément à notre programme d'activité. Il est révisé deux fois par an.

## INVENTAIRE AU 30 JUIN 2022

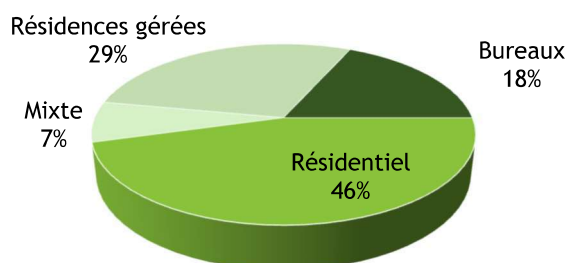
Au 30 juin 2022, APPART INVEST ONE détient un patrimoine de 7 actifs, correspondant à 91 lots. Le patrimoine restant à la clôture est constitué en majorité de trois portefeuilles d'actifs (Socotec et SFSE 1 et 2). En effet, ces actifs représentent 72% des surfaces restantes et les lots les composant sont disséminés sur le territoire français. Il s'agit de lots de bureaux et de résidences gérées. La surface totale sous gestion à la clôture s'élève à 8 609 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, à la clôture de l'exercice 2021-2022, 83% des lots initialement acquis ont été vendus, contre 32% au 31 décembre 2020. Ainsi, environ 50% des lots sous gestion ont été vendus entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 30 juin 2022.

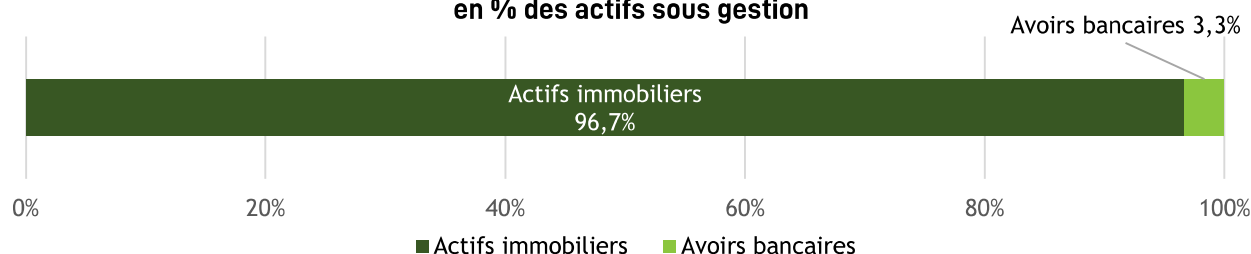
Enfin, à la clôture de l'exercice, le portefeuille du Fonds APPART INVEST ONE est composé à 96,7% d'actifs immobiliers. Le reste est composé des avoirs bancaires du Fonds (trésorerie disponible).

Opération	Type de bien	Surfaces	Nb. lots
France - Portefeuille SOCOTEC	Bureaux	3 894 m <sup>2</sup>	4
France - Portefeuille SFSE	Résidences gérées	2 176 m <sup>2</sup>	43
France - Portefeuille SFSE 2	Résidences gérées	144 m <sup>2</sup>	3
BORDEAUX - 41 rue Crémer	Résidentiel	148 m <sup>2</sup>	2
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	Résidentiel	1 632 m <sup>2</sup>	25
LYON 3 - 112 rue Paul Bert	Mixte	368 m <sup>2</sup>	8
SURESNES - 14 rue Chevreur	Résidentiel	247 m <sup>2</sup>	6
		<b>8 609 m<sup>2</sup></b>	<b>91</b>

### Répartition du portefeuille APPART INVEST ONE au 30 juin 2022 par typologie d'actif en valeur estimée hors droits



### Allocation du portefeuille APPART INVEST ONE au 30 juin 2022 en % des actifs sous gestion



### Valorisation à la clôture de l'exercice

Au 30 juin 2022, le patrimoine immobilier encore détenu directement ou indirectement par le Fonds APPART INVEST ONE est valorisé par la Société de Gestion à 15,50 millions d'euros hors droits, incluant les associés minoritaires et 11,92 millions d'euros hors droits, en quote-part de détention.

Opération	Type de bien	Surfaces	Nb. lots	Valorisation au 30/06/2022	Pourcentage de détention
France - Portefeuille SOCOTEC	Bureaux	3 894 m <sup>2</sup>	4	2 829 423 €	80%
France - Portefeuille SFSE	Résidences gérées	2 176 m <sup>2</sup>	43	4 220 089 €	90%
France - Portefeuille SFSE 2	Résidences gérées	144 m <sup>2</sup>	3	251 412 €	80%
BORDEAUX - 41 rue Crémer	Résidentiel	148 m <sup>2</sup>	2	567 619 €	80%
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	Résidentiel	1 632 m <sup>2</sup>	25	5 391 424 €	60%
LYON 3 - 112 rue Paul Bert	Mixte	368 m <sup>2</sup>	8	1 121 371 €	80%
SURESNES - 14 rue Chevreur	Résidentiel	247 m <sup>2</sup>	6	1 126 546 €	95%
		<b>8 609 m<sup>2</sup></b>	<b>91</b>	<b>15 507 884 €</b>	

### Schéma de détention

APPART INVEST ONE a organisé son patrimoine majoritairement à travers la détention indirecte de ses actifs immobiliers dans des Sociétés en nom collectif (SNC) et en s'associant avec des partenaires financiers ou opérationnels pour chaque investissement. APPART INVEST ONE a acquis directement quatre immeubles et le Fonds est investi indirectement dans 18 SNC. Le tableau ci-dessous indique le montant des fonds propres restant investis dans les SNC du Fonds. Il s'élève, à la clôture de l'exercice 2021-2022, à 9,51 millions d'euros.

Opération	Structure de détention	Pourcentage de détention	Fonds propres résiduels	Statut
France - Portefeuille SOCOTEC	SNC AIO LURI 2	80%	1 780 529 €	En cours
France - Portefeuille SFSE	SNC AIO RESIDENCES	90%	3 249 116 €	En cours
France - Portefeuille SFSE 2	SNC AIO RESIDENCES 2	80%	257 004 €	En cours
PARIS-VINCENNES-CLICHY - Portefeuille PVC	SNC AIO PVC	80%	0 €	Débouclé
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Granet	SNC AIO GRANET	85%	0 €	Débouclé
AIX-EN-PROVENCE - 14 avenue Victor Hugo	SNC AIO VICTOR HUGO	95%	0 €	Débouclé
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Espariat	SNC AIO ESPARIAT	80%	0 €	Débouclé
BORDEAUX - 41 rue Crémer	SNC AIO VEGA	80%	685 101 €	En cours
BORDEAUX - 2 cours de Luze	SAS AIO (Direct)	100%	0 €	Débouclé
BOULOGNE - 79 rue de Sèvres	SAS AIO (Direct)	100%	0 €	Débouclé
CLICHY - 14 rue du Docteur Calmette	SAS AIO (Direct)	100%	0 €	Débouclé
DARDILLY - 3 montée du Bourg	SNC AIO ST GEORGES	30%	0 €	Débouclé
LYON 1 - Quai Saint Vincent	SNC AI2 ST VINCENT (*)	60%	1 942 882 €	En cours
LYON 3 - 35 rue de la Bannière	SAS AIO (Direct)	100%	0 €	Débouclé
LYON 3 - 232 rue Garibaldi	SAS AIO (Direct)	100%	0 €	Débouclé
LYON 3 - 112 rue Paul Bert	SNC AIO PAUL BERT	80%	336 925 €	En cours
LYON 4 - 67 Grande Rue de la Croix-Rousse	SNC AIO WARM UP 3	50%	0 €	Débouclé
LYON 5 - 5 rue Saint Georges	SNC AIO ST GEORGES	30%	0 €	Débouclé
LYON 7 - 52 rue André Bollier	SNC AIO WARM UP 2	51%	0 €	Débouclé
LYON 8 - 7 rue Henri Penser	SNC AIO WARM UP	51%	0 €	Débouclé
NANTES - 1 petite avenue de Saint Clair	SAS AIO (Direct)	100%	0 €	Débouclé
NANTES - 27 chaussée de la Madeleine	SNC AIO SANLECQUE	80%	179 752 €	En cours
SURESNES - 14 rue Chevreul	SNC AIO SURESNES	95%	1 085 759 €	En cours
TOULOUSE - 12 rue Henri Lavigne	SNC AIO RIQUET	51%	0 €	Débouclé
TOULOUSE - 151 avenue de Muret	SNC AIO RIQUET	51%	0 €	Débouclé
TOULOUSE - 26 boulevard Paul Riquet	SNC AIO RIQUET	51%	0 €	Débouclé
<b>Fonds propres résiduels au 30 juin 2022</b>			<b>9 517 068 €</b>	

(\*) AI2 SAINT VINCENT est détenu à 21% par APPART INVEST 2, Fonds d'investissement commercialisé par AMDG.



## STRATÉGIE CAPITALISTIQUE

### CAPITALISATION DU FONDS APPART INVEST ONE

Type d'actions	Nombre	Montant du capital	Montant obligataire	Nombre d'actionnaires
Actions A	25 000	25 000 €	1 225 000 €	1
Actions B	475 000	475 000 €	23 275 000 €	61
	<b>500 000</b>	<b>500 000 €</b>	<b>24 500 000 €</b>	<b>61 (*)</b>

(\*) AMDG dispose d'actions A et d'actions B.

#### Capital social

Le capital social de la SAS APPART INVEST ONE est divisé en 500 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro, soit un montant nominal de 500 000 euros.

La SAS a émis deux types d'actions, les actions A et B. Les actions A sont réservées à la Société de Gestion AMDG et au management. Les droits attachés comprennent une rémunération de surperformance (« *Carried Interest* » - cf. statuts de la SAS APPART INVEST ONE, article 14) en cas d'atteinte d'une performance : TRI investisseur supérieur à 6,0%.

#### Emprunt obligataire

Concomitamment à sa souscription au capital social, chaque associé a souscrit à 49 euros d'obligations émises par APPART INVEST ONE pour chaque euro souscrit au capital social, soit une répartition de 2% d'actions et 98% d'obligations.

Les obligations émises par APPART INVEST ONE portent un intérêt annuel de 2,0%, versé trimestriellement. Les coupons obligataires bruts acquis et versés au 30 juin 2022 représentent un montant total de 1 487 556 euros. Le montant nominal de l'emprunt obligataire au 30 juin 2022 est de 8 152 476 euros soit 16,30 euros par obligation souscrite.

### RECOURS À L'ENDETTEMENT ET AU LEVIER BANCAIRE

Afin de financer les acquisitions d'actifs immobiliers, APPART INVEST ONE et ses filiales ont levé des lignes de crédit auprès de 12 banques différentes. Au 30 juin 2022, l'endettement bancaire résiduel, direct ou indirect du portefeuille s'élève à 2,4 millions d'euros, la quote-part du Fonds étant de 1,98 million d'euros.

Les ratios d'endettement du Fonds à la clôture de l'exercice 2021-2022 figurent dans le tableau en page suivante.

Compte-tenu du contexte d'augmentation des taux, le Fonds a privilégié solder les concours bancaires afin de réduire au minimum le niveau des charges financières supportées par les investisseurs.

Les produits des cessions d'actifs étant prioritairement affectés au remboursement des dettes bancaires, le niveau d'endettement a baissé par rapport au niveau déployé lors des acquisitions.

	Endettement	Patrimoine	Ratio LTC (*)	Ratio LTV (**)
Dettes bancaires cumulées	2 402 083 €			
Valeur comptable des immeubles détenus		13 684 929 €	17,6%	
Valeur vénale des immeubles détenus		15 507 885 €		15,5%

(\*) LTC : Loan-to-Cost, dette bancaire / coût de revient

(\*\*) LTV : Loan-to-Value, dette bancaire / valeur vénale

## PERFORMANCES COMPTABLES ET FISCALITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Le résultat net comptable au 30 juin 2022 d'APPART INVEST ONE fait ressortir un déficit de -1 952 854 euros. Aucune charge d'impôt sur les sociétés n'est constatée au titre de cet exercice de 18 mois.

	30/06/2022	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
<b>Résultat fiscal APPART INVEST ONE</b>	<b>-1 201 581 €</b>	<b>-476 290 €</b>	<b>1 496 441 €</b>	<b>1 476 119 €</b>
Résultat avant impôt APPART INVEST ONE	-1 952 854 €	241 391 €	1 619 576 €	921 974 €
Résultats des SNC	-384 314 €	191 575 €	-123 135 €	67 773 €
Déductions et réintégrations fiscales	1 135 587 €	-909 256 €	0 €	0 €
Charge d'impôt sur les sociétés (IS)	0 €	0 €	-448 896 €	-486 373 €
<b>Résultat net comptable APPART INVEST ONE</b>	<b>-1 952 854 €</b>	<b>241 391 €</b>	<b>1 170 680 €</b>	<b>921 974 €</b>
dont proposition de dividende	0 €	0 €	500 000 €	500 000 €
dont mise en report à nouveau et réserves	-1 952 854 €	241 391 €	670 680 €	421 973 €

### Formation du résultat net de l'exercice clos au 30 juin 2022

Le Fonds APPART INVEST ONE supporte depuis sa création des frais classiques de gestion d'un Fonds et le versement des coupons obligataires perçus par les souscripteurs du Fonds, ainsi que les dotations aux provisions.

Le schéma de détention des actifs immobiliers du portefeuille du Fonds APPART INVEST ONE s'opère au travers de structures juridiques dédiées (SNC), chaque immeuble étant détenu par une société qui lui est dédiée et qui porte l'effet de levier bancaire et réalise la plus-value immobilière. Le mécanisme de création de valeur et de matérialisation des plus-values (à la cession des actifs) correspond au cycle de vie normal d'un fonds d'investissement (selon la courbe en « J »), où les bénéfices comptables sont différés dans le temps sur les exercices fiscaux ultérieurs.

Le résultat net de l'exercice de -1,95 millions d'euros ci-dessus comprend principalement :

- la charge des coupons à hauteur de -0,3 millions d'euros sur l'exercice ;
- les provisions comptables fiscalement non déductibles (liées aux dépréciations des comptes-courants d'associés des filiales de la Société), à hauteur de

-0,7 millions d'euros nettes des reprises sur provisions. Ces comptes-courants doivent, dans le respect de la réglementation comptable, être dépréciés à hauteur des déficits constatés sur l'exercice par les filiales de la Société, qui n'ont pas encore constaté toute la plus-value de cession de leurs stocks. Cette obligation comptable et réglementaire enregistrée sur l'exercice ne correspond pas à la réalité économique des opérations immobilières du Fonds et répond ainsi au principe de prudence comptable.

### ÉVOLUTION DU PRIX DE L'ACTION ET PERFORMANCE

	Souscription (27/10/2017)	30/06/2022 (56 mois)	30/06/2022 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	1,90 €	3 800 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	49,00 €	16,30 €	32 600 €
<b>(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))</b>	<b>50,00 €</b>	<b>18,20 €</b>	<b>36 400 €</b>
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		2,00 €	4 000 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		32,70 €	65 400 €
(v) Produits intérêts oblig.		2,97 €	5 948 €
<b>(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))</b>		<b>37,67 €</b>	<b>75 348 €</b>
<b>Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))</b>	<b>50,00 €</b>	<b>55,87 €</b>	<b>111 748 €</b>
<b>Performance totale depuis la souscription*</b>		<b>11,75%</b>	

La valeur de l'action APPART INVEST ONE calculée par la Société de Gestion au regard de la juste valeur estimée des actifs immobiliers sous-jacents au 30 juin 2022 s'élève à 1,90 euros.

Elle ne prend pas en compte l'ajustement de valeur qui pourrait découler du mécanisme de rémunération de la surperformance, calculée à la liquidation du Fonds, ni les liquidités versées depuis la date de l'arrêté et les événements postérieurs à la clôture de l'exercice.

Pour 100 000 euros investis dans APPART INVEST ONE, le cumul au 30 juin 2022 de la valeur de la part, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 111 748 euros, soit une performance indicative de 11,75%\*.

(\*) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

Les indications fiscales synthétiques ci-après sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un conseil fiscal. Il appartient à chaque associé d'évaluer l'impact fiscal de son investissement dans APPART INVEST ONE dans le cadre de sa situation personnelle globale.



### Situation au regard de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Sous réserve des positions à venir de l'administration fiscale, les titres détenus par un associé de la société APPART INVEST ONE seraient éligibles à deux exclusions de l'assiette de l'IFI :

- i. Les titres représentant un total inférieur à 10% du capital social et des droits de vote détenus par un redevable de l'IFI seraient exclus du champ d'application de cet impôt.
- ii. Les biens et droits immobiliers détenus et affectés par la société APPART INVEST ONE à une activité commerciale par nature seraient exclus du champ d'application de l'IFI.

### Fiscalité des revenus des associés

	Associés personnes physiques	Associés personnes morales détenant moins de 5% du capital social	Associés personnes morales détenant au moins 5% du capital social
Imposition des dividendes	Taxation au prélèvement forfaitaire unique de 12,8% + Prélèvements sociaux au taux de 17,2%  (Hors option pour l'imposition au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers)	Produits financiers imposables de plein droit à l'Impôt sur les Sociétés (IS) au taux normal	Eligibilité au régime des sociétés mères et filiales. Exonération des dividendes après réintégration d'une quote-part de frais et charges de 5% lorsque les titres sont détenus au moins 2 ans ; la quote-part étant imposable à l'IS au taux normal
Imposition des coupons obligataires			Produits financiers imposables de plein droit à l'IS au taux normal
Imposition du boni de liquidation (prix net de liquidation - valeur des apports)		Revenus distribués imposables de plein droit à l'IS au taux normal	Suivant la classification comptable des titres détenus : > Boni imposable de plein droit à l'IS, ou > Application du régime des plus-values professionnelles

## AUTRES INFORMATIONS

### POLITIQUE DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

Conformément aux dispositions des articles 321-46 et suivants du Règlement général de l'AMF et de l'article L.533-10 du Code monétaire et financier, les Sociétés de Gestion doivent établir une Politique d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin de présenter les mesures organisationnelles mises en œuvre pour détecter et gérer les conflits d'intérêts potentiels.

La Société de Gestion apprécie la notion de conflit d'intérêts comme toute situation dans laquelle ses intérêts et/ou ceux de ses collaborateurs et/ou ceux de ses clients peuvent se trouver en concurrence. En effet, cette situation présente un risque que les intérêts d'un ou de plusieurs de ces clients se trouvent lésés.

La Société de Gestion veille à ce que l'ensemble de ses collaborateurs exercent leurs fonctions avec intégrité, impartialité, diligence et loyauté, conformément aux dispositions du Code de déontologie applicable au sein de la Société de Gestion.

Un conflit d'intérêts peut survenir lorsque la situation n'a pas fait l'objet des mesures d'encadrement ou lorsque les mesures d'encadrement et les contrôles effectués a posteriori n'ont pas permis de garantir avec une certitude raisonnable la primauté des intérêts des clients.

En cas de survenance d'un conflit d'intérêts potentiel ou avéré, la Société de Gestion s'assure de la mise en œuvre de l'intégralité des dispositions organisationnelles et des règles d'encadrement prévues afin de garantir qu'elle agira au mieux des intérêts des clients. Le cas échéant, la Société de Gestion met en œuvre des actions correctrices également destinées à éviter la survenance d'un nouveau conflit d'intérêts à l'avenir.

### POLITIQUE ESG ET DE DURABILITÉ

#### Concernant l'évaluation ESG

Conformément à l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier, les Sociétés de Gestion mettent à la disposition des clients une information sur les modalités de prise en compte dans leur stratégie d'investissement des critères relatifs au respect d'objectifs Environnementaux, Sociaux et de qualité de Gouvernance (ci-après « ESG »).

Les critères ESG applicables aux investissements immobiliers peuvent s'illustrer de la façon suivante :

- ✓ Critères environnementaux : travaux de rénovation et d'équipement (énergie, eau, déchets) ;
- ✓ Critères sociaux : travaux d'accessibilité, services aux occupants, intégration territoriale, hygiène ;
- ✓ Critères de gouvernance : engagement avec les parties prenantes, gestion de la chaîne de sous-traitance, LCB-FT.

Si la Société de Gestion partage la conviction qu'une stratégie d'investissement responsable est profitable pour les investisseurs dans le cadre d'un objectif de valorisation de leur patrimoine sur le long terme, elle n'intègre pas directement et systématiquement des critères précis en matière environnementale, sociale ou de gouvernance. La Société de Gestion se réserve la possibilité d'intégrer progressivement ces critères.

### Concernant le risque de durabilité

Conformément aux règlements européens UE 2019/2088 « SFDR » et UE 2020/822 « Taxonomie », la Société de Gestion doit mettre à disposition des clients une information sur les modalités de prise en compte dans leur politique d'investissement du risque de durabilité.

Pour mémoire, le risque en matière de durabilité est lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Si la Société de Gestion a vocation à intégrer progressivement des critères extra-financiers dans sa stratégie d'investissement, elle n'intègre pas directement et simultanément des critères précis en matière environnementale, sociale ou de gouvernance de manière à réduire le risque de durabilité.

Au sens de la réglementation SFDR, le Fonds est catégorisé « article 6 ».

## POLITIQUE DE VOTE

Conformément à l'article 319-21 du Règlement général de l'AMF, les Sociétés de Gestion doivent établir une Politique de vote afin de présenter les conditions dans lesquelles elles exercent les droits de vote attachés aux titres détenus par les Fonds dont elles assurent la gestion.

Conformément à son programme d'activité, la Société de Gestion est agréée pour la gestion de Fonds immobiliers qui n'ont pas vocation à être investis en titres financiers auxquels peuvent être attachés des droits de vote.

En conséquence, la Société de Gestion ne détient aucun droit de vote attaché aux titres financiers et ne participe pas aux Assemblées générales des actionnaires.

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL

Conformément aux dispositions de la Position AMF 2013-11 relative aux politiques de rémunération applicables aux gestionnaires de FIA, la Société de Gestion doit établir une Politique de rémunération permettant d'aligner au mieux les intérêts de la société, des collaborateurs et des souscripteurs des véhicules gérés.



Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion s'engage à établir des politiques, procédures et pratiques de rémunération permettant de promouvoir une gestion saine et efficace des risques en n'encourageant pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs du Fonds qu'elle gère.

La rémunération est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts en prévenant les prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec l'intérêt des clients. Cette pratique de rémunération s'applique notamment aux actionnaires, dirigeants effectifs et à l'équipe de gestion.

La part variable est liée aux résultats de la Société de Gestion, ainsi :

- ✓ Aucune rémunération fixe ou variable n'est liée à la réalisation d'objectifs de vente, de courtage, de performance, etc. ;
- ✓ Aucune rémunération fixe ou variable n'est prise en charge par les OPC gérés par la Société de Gestion.

Les rémunérations variables versées au sein de la Société de Gestion sont déterminées de façon discrétionnaire. Au-delà d'un certain seuil, les rémunérations variables sont soumises à des restrictions et notamment au paiement différé sur plusieurs années.

Compte tenu de la taille de l'effectif de la Société de Gestion, la décomposition par catégorie de personnel n'est pas communiquée pour maintenir la confidentialité des rémunérations individuelles.

Au titre de l'exercice clos le 30 juin 2022 (d'une durée de 18 mois), les montants des rémunérations attribuées par la Société de Gestion à son personnel (25 ETP) se sont élevés à 1 077 661 euros pour la partie rémunération fixe et 204 383 euros pour la partie rémunération variable.

Le montant des rémunérations versées par la Société de Gestion au personnel dont les activités ont une influence significative sur le profil de risque du Fonds, au titre de l'exercice clos au 30 juin 2022 (d'une durée de 18 mois), s'élève à la somme de 506 807 €, sachant qu'il n'y a pas de cadres supérieurs.

## **INFORMATION RELATIVE À LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT ANNUEL**

Le présent rapport annuel est établi sous la responsabilité de la Société de Gestion.

La Société de Gestion atteste qu'à sa connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du Fonds.

La Société de Gestion atteste également que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des opérations, des résultats et de la situation financière du Fonds.





**APPART INVEST ONE**  
**COMPTES ANNUELS 2021/2022**  
**RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE





EXPERTISE COMPTABLE

•  
AUDIT  
•  
CONSEIL

Pierre GERARD  
Laurent BECUWE  
Aurélië TRONEL

## **APPART INVEST ONE**

SAS au capital de 500 000 euros

120 Rue Massenat  
69 006 LYON

### **Rapport du Commissaire aux Comptes** **sur les comptes annuels**

**Exercice clos le 30 juin 2022**

Société d'expertise comptable  
inscrite  
à l'ordre des experts-comptables  
Rhône-Alpes

Société de commissariat aux  
comptes inscrite à la Compagnie  
Régionale des Commissaires  
aux Comptes de Lyon

SAS AU CAPITAL DE 440.000 €  
778 149 716 RCS  
SAINT-ETIENNE  
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR 18 778 149 716

**GROUPE SECA**

**WWW.SECA-FOREZ.COM**

**SECA FOREZ**  
7 rue de l'Artisanat - BP 224  
42390 VILLARS  
Tél : 04 77 92 84 20  
Fax : 04 77 92 84 29  
Mail : contact@seca-forez.com

**ARS**  
6 voie Jean Mugniery  
42420 LORETTE  
Tél : 04 77 73 37 07  
Fax : 04 77 73 07 05  
Mail : contact@ars-conseil.com

**ECCS**  
5 rue Jean Desjoyaux  
42480 LA FOUILLOUSE  
Tél : 04 77 30 18 90  
Fax : 04 77 30 52 33  
Mail : eccs@eccs-bm.fr

MEMBRE DU RÉSEAU  
**ABOOLUCE**  
Conseils d'entrepreneurs



**APPART INVEST ONE**  
SAS au capital de 500 000 euros  
120 Rue Massena  
69 006 LYON

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 30 juin 2022

A l'assemblée générale de la société **APPART INVEST ONE**,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **APPART INVEST ONE** relatifs à l'exercice de 18 mois, clos le 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### **Observations**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point « Événements principaux de l'exercice » exposé dans la note de l'annexe des comptes annuels concernant l'évolution de la situation sanitaire et la continuité d'exploitation de la société.

*Rapport sur les comptes annuels / exercice clos le 30/06/2022*

---

*APPART INVEST ONE*

## **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

La note « Faits majeurs » de l'annexe expose le traitement comptable des résultats issus des SNC pour l'exercice clos au 30 juin 2022.

Dans le cadre de notre appréciation, nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par votre société aux normes comptables en vigueur, ainsi que sa correcte retranscription.

Nos travaux ont constitué également à apprécier par sondage la formation des résultats issus des SNC.

Enfin, nous avons vérifié l'encadrement juridique des quotes-parts de résultats issus des SNC intégrés dans le résultat comptable de votre société au 30 juin 2022. Nous avons vérifié qu'une information appropriée était donnée dans l'annexe des comptes sociaux.

Les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaire particulier.

Par ailleurs, en référence à la note « informations relatives aux filiales et participations », nous nous sommes assurés de la réalité et de la correcte évaluation des titres de participation comptabilisés à l'actif du bilan à la clôture de l'exercice.

Nos travaux ont constitué à apprécier les données et les hypothèses retenues par la direction. Enfin, nous avons testé la valorisation des titres détenus de toutes les entités présentant un résultat déficitaire.

La valorisation des titres au 30 juin 2022 n'appelle aucun commentaire.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Présidente et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

*Rapport sur les comptes annuels / exercice clos le 30/06/2022*

---

*APPART INVEST ONE*



Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Présidente.

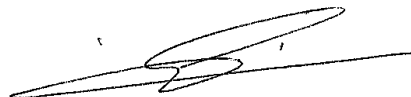
### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Fait à Villars, le 2 décembre 2022,

**SAS S.E.C.A. FOREZ**



Pierre GERARD  
Gérant de la SARL FILAUPI - Présidente  
Commissaire aux Comptes  
Région de LYON



*Rapport sur les comptes annuels / exercice clos le 30/06/2022*

*APPART INVEST ONE*

## **ANNEXE AU RAPPORT**

### **Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes**

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

## APPART INVEST ONE

Actif		Au 30/06/2022			Au 31/12/2020
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement			
		Frais de développement			
		Concessions, brevets et droits similaires			
		Fonds commercial (1)			
	Immobilisations corporelles	Autres immobilisations incorporelles			
		Immobilisations incorporelles en cours			
		Avances et acomptes			
		TOTAL			
	Immobilisations financières <sup>(3)</sup>	Terrains			
		Constructions			
Inst. techniques, mat. out. industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations financières <sup>(3)</sup>	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	Participations évaluées par équivalence				
	Autres participations	8 200	800	7 400	10 460
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immob. de l'activité de portefeuille	135		135	135
Immobilisations financières <sup>(3)</sup>	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
TOTAL		8 335	800	7 535	10 595
Total de l'actif immobilisé		8 335	800	7 535	10 595
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements			
		En cours de production de biens			
		En cours de production de services			
		Produits intermédiaires et finis			
	Créances <sup>(2)</sup>	Marchandises			
		Avances et acomptes versés sur commandes			
		TOTAL			
Divers	Clients et comptes rattachés	37 000		37 000	
	Autres créances	9 600 546	1 559 633	8 040 913	16 412 422
	Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL		9 637 546	1 559 633	8 077 913	16 412 422
Divers	Valeurs mobilières de placement				
	(dont actions propres : Instruments de trésorerie Disponibilités	56 682		56 682	730 699
TOTAL		56 682		56 682	730 699
Charges constatées d'avance		11 700		11 700	
Total de l'actif circulant		9 705 929	1 559 633	8 146 296	17 143 121
Frais d'émission d'emprunts à étaler					
Primes de remboursement des emprunts					
Écart de conversion actif					
TOTAL DE L'ACTIF		9 714 264	1 560 433	8 153 831	17 153 716
Renvois : (1) Dont droit au bail					
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières					
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété	Immobilisations		Stocks		Créances clients



## APPART INVEST ONE

Passif		Au 30/06/2022	Au 31/12/2020
Capitaux propres	Capital (dont versé : 500 000 )	500 000	500 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	50 000	50 000
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	1 284 044	1 042 653
	Report à nouveau		
Résultats antérieurs en instance d'affectation			
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-1 952 854	241 391	
Situation nette avant répartition	-118 809	1 834 045	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total</b>	<b>-118 809</b>	<b>1 834 045</b>	
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>Total</b>			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total</b>		
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	8 193 126	15 228 652
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)	51 000	
	<b>Total</b>	<b>8 244 126</b>	<b>15 228 652</b>
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 113	72 645
	Dettes fiscales et sociales		2 357
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 400	9 660
Autres dettes		6 356	
Instrument de trésorerie			
<b>Total</b>	<b>28 513</b>	<b>91 018</b>	
Produits constatés d'avance			
<b>Total des dettes et des produits constatés d'avance</b>	<b>8 272 640</b>	<b>15 319 671</b>	
Écarts de conversion passif			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>8 153 831</b>	<b>17 153 716</b>	
Crédit-bail immobilier			
Crédit-bail mobilier			
Effets portés à l'escompte et non échus			
Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an			
à moins d'un an			
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	8 272 640	15 319 671	
(3) dont emprunts participatifs			

## APPART INVEST ONE

		France	Exportation	Du 01/01/2021 Au 30/06/2022 18 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens	37 000		37 000	2 765 000
	- Services	258		258	14 539
	<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>37 258</b>		<b>37 258</b>	<b>2 779 539</b>
	Production stockée				-2 511 561
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			15	1 657
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				0	
Autres produits					
	<b>Total</b>			<b>37 273</b>	<b>269 636</b>
Charges d'exploitation (2)	Marchandises   Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements   Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			736 325	784 672
	Impôts, taxes et versements assimilés			-1 271	7 686
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements			
	• sur actif circulant	provisions			
	• pour risques et charges				
Autres charges				1	
	<b>Total</b>			<b>735 054</b>	<b>792 359</b>
	<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>A</b>		<b>-697 781</b>	<b>-522 722</b>
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			576 122	1 786 861
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			701 095	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	<b>Total</b>			<b>1 277 217</b>	<b>1 786 861</b>
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			1 421 607	839 921
	Intérêts et charges assimilées (5)			1 110 684	182 826
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	<b>Total</b>			<b>2 532 291</b>	<b>1 022 747</b>
	<b>Résultat financier</b>	<b>D</b>		<b>-1 255 073</b>	<b>764 114</b>
	<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)</b>	<b>E</b>		<b>-1 952 854</b>	<b>241 391</b>

## APPART INVEST ONE

		Du 01/01/2021 Au 30/06/2022 18 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
<b>Résultat exceptionnel</b>		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
<b>BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )</b>		<b>-1 952 854</b>	<b>241 391</b>
<b>Renvois</b>			
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées	205 882	177 216
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		





**KPMG ESC & GS**  
**Expertise Comptable, Gestion Sociale, Conseil**  
51 rue de Saint Cyr  
CS 60409  
69338 Lyon Cedex 9

Téléphone : +33 (0)4 37 64 75 00  
Télécopie : +33 (0)4 37 64 75 09  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

Télécopie : +33 (0)4 37 64 75 09  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

# SAS APPART INVEST ONE

**Annexe simplifiée aux comptes annuels de  
l'exercice clos au 30/06/2022  
Montants exprimés en EUR**



Ce rapport contient 11 pages

## Table des matières

1	Faits majeurs	2
1.1	Evènements principaux de l'exercice	2
1.2	Evènements post-clôture	2
1.3	Principes et méthodes comptables	3
2	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	4
2.1	Actif immobilisé	4
2.1.1	Etat de l'actif immobilisé brut	4
2.1.2	Amortissement de l'actif immobilisé	4
2.1.3	Informations relatives aux filiales et participations	4
2.2	Actif circulant	6
2.2.1	Stocks	6
2.2.2	Créances	7
2.2.3	Disponibilités et divers	8
2.3	Capitaux propres	8
2.3.1	Capital social	8
2.3.2	Variation des capitaux propres	8
2.4	Passifs et provisions	9
2.4.1	Dettes financières	9
2.4.2	Autres dettes	9
2.5	Compte de résultat	10
2.5.1	Chiffre d'affaires	10
2.5.2	Charges d'exploitation de la société	10
2.5.3	Résultat financier	10



## 1 **Faits majeurs**

### 1.1 **Evènements principaux de l'exercice**

La date de clôture a été modifiée au cours de l'exercice et est désormais au 30 juin. L'exercice 2021/2022 est ainsi de 18 mois.

La société est un fonds d'investissement alternatif relevant du code monétaire et financier qui a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte en vue de la revente d'immeubles (y compris en l'état futur d'achèvement) et/ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière ;
- La promotion immobilière ;
- La vente d'immeubles à rénover.

A ce titre, la société réalise des opérations en direct ou au travers de SNC détenues majoritairement et financées notamment par des avances en comptes courants.

La liste de ces SNC, leur pourcentage de détention et leur résultat au 30/06/2022 figurent dans les tableaux des filiales et participations de la présente annexe.

Les quotes-parts de résultats issus des SNC transparentes fiscalement sont systématiquement intégrées dans le résultat fiscal d'Appart Invest One.

Concernant une partie des SNC (cf. tableau des filiales et des participations), conformément à leurs statuts, leurs résultats bénéficiaires au 30/06/2022 ont été intégralement remontés dans le résultat comptable d'Appart Invest One.

Sur l'année 2021, l'économie mondiale a été impactée par la pandémie de Covid-19, avec des conséquences plus ou moins importantes.

La crise sanitaire liée au Covid-19 a eu un impact limité sur l'activité de la société, ses résultats, sa situation financière, son développement et ses perspectives. Les conséquences de la pandémie n'ont induit aucune comptabilisation de dépréciation d'actif dédiée et l'accès aux liquidités de la société a été intégralement préservé.

La crise résultant de la pandémie n'expose pas la société à des incertitudes significatives au regard des actifs et passifs comptabilisés au 30 juin 2022.

### 1.2 **Evènements post-clôture**

Depuis le 30 juin 2022, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées début 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés. A ce jour, ces risques



sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 30 juin 2022.

### **1.3 Principes et méthodes comptables**

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.



## 2 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

### 2.1 Actif immobilisé

A leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entité, la valeur des actifs est déterminée dans les conditions suivantes :

- Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ;
- Les actifs produits par l'entité sont comptabilisés à leur coût de production ;
- Les actifs acquis à titre gratuit sont comptabilisés à leur valeur vénale ;
- Les actifs acquis par voie d'échange sont comptabilisés à leur valeur vénale.

Lorsque la valeur actuelle est inférieure la valeur nette comptable, la valeur nette comptable est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation modifiant ainsi de manière prospective la base amortissable.

#### 2.1.1 Etat de l'actif immobilisé brut

Tableau 2054, voir Annexe.

#### 2.1.2 Amortissement de l'actif immobilisé

Tableau 2055, voir Annexe.

#### 2.1.3 Informations relatives aux filiales et participations

Les résultats 2022 des filiales AIO PAUL BERT, et AIO SAINT VINCENT sont déficitaires. Toutefois, compte tenu des perspectives de résultat futur, il n'y a pas lieu de constater de provision sur ces titres ou sur les créances rattachées.

Une dépréciation sur les titres et les créances rattachées des SNC AIO LURI 2, AIO VEGA, AIO SANLECQUE, AIO SURESNES et AIO RESIDENCES 2 a été constatée, compte tenu des pertes réalisées et des perspectives de résultat futur.

La dépréciation constatée en 2022 est de 1 559 633 €.

Les filiales AIO RIQUET, AIO VICTOR HUGO et AIO ESPARIAT et ont été dissoutes sur l'exercice 2022.



**SAS APPART INVEST ONE**  
Annexe simplifiée aux comptes annuels de l'exercice clos au 30/06/2022 Montants exprimés en EUR  
KPMG Entreprises



Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital déte-nue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés.	Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
<b>Filiales et participations</b>											
<b>A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus</b>											
<b>1. Filiale (à détailler) (+50% du capital détenu par la société).</b>											
GRANET	1 000	-43 554	85%	850	0	73 207	0	395 172	98 250		
LURI 2	1 000	-639 354	80%	800	0	1 733 492	0	14 970 387	195 558		
RIQUET	1 000	0	0%	0	0	0	0	0	0		
RESIDENCES	1 000	0	90%	900	0	4 005 699	0	2 081 977	-352 072		
VEGA	1 000	-59 457	80%	800	0	680 358	0	0	-111 065		
SANLECQUE	1 000	-252 892	90%	900	0	173 216	0	845 846	22 563		
PAUL BERT	1 000	-49 937	80%	800	0	283 954	0	0	-22 194		
PVC	1 000	0	80%	800	0	45 131	0	429 222	92 712		
SURESNES	1 000	0	95%	950	0	1 083 000	0	1 370 891	-398 844		
RESIDENCES 2	1 000	0	80%	800	0	514 766	0	872 613	-197 143		
VICTOR HUGO	1 000	0	0%	0	0	0	0	0	0		Société liquidée
ESPIRIAT	1 000	0	0%	0	0	0	0	0	0		Société liquidée
SAINTE VINCENT	1 000	0	60%	600	0	0	0	6 350 726	415 966		



## 2.2 **Actif circulant**

### 2.2.1 **Stocks**

Conformément à l'activité de la société de marchands de biens, les immeubles acquis sont destinés à la revente et comptabilisés en stocks.

#### 2.2.1.1 **Coût d'entrée**

Le coût d'entrée des immeubles ou appartements en stocks doit être évalué selon les règles générales. A son coût d'acquisition sont obligatoirement incorporés les frais d'acquisitions, à savoir :

- TVA non déductible ;
- Honoraires ;
- Commissions sur achats ;
- La participation pour la non-réalisation d'aires de stationnement ;
- Frais d'actes ;
- Droits de mutations.

Ils sont comptabilisés en encours si les modifications effectuées sur l'immeuble changent sa nature et le font passer du stade de « marchandise » à celui d'« en-cours » ou de « produit fini ».

A son coût de production doivent être incorporées au coût d'entrée toutes les charges de production, notamment :

- toutes les charges de remise en état spécifiques au bien
- les frais de démolition destinés à rendre un terrain nu
- les indemnités d'éviction versées, le cas échéant, dès lors qu'elles ont pour objectif de revaloriser l'immeuble avant sa vente
- les frais financiers engagés pendant la période de rénovation et correspondant aux capitaux empruntés pour financer le bien; sur option et dès lors que les travaux réalisés sont nécessaires pour amener le stock dans l'état où il sera prêt à être vendu et la durée des travaux (et non celle de détention du bien pour la revente) dépasse douze mois, des travaux de rénovation légère ne pouvant donc être concernés.



### 2.2.1.2 Valeur d'inventaire

L'immeuble est disponible à la vente, sa valeur actuelle correspond à sa valeur vénale. La valeur vénale correspond à :

- la valeur de marché qu'il peut espérer retirer du bien ;
- diminuée des coûts de sortie, à savoir : les coûts directement attribuables à l'acte de vente (frais d'actes, frais de timbre et taxes similaires...) et les frais de commercialisation (honoraires des agents, commissions sur vente...).

L'immeuble est en cours de transformation : la valeur actuelle correspond à sa valeur d'usage. La valeur d'usage correspond à :

- la valeur vénale de l'immeuble s'il était fini ;
- diminuée des coûts d'achèvement, c'est-à-dire les coûts restant à supporter pour pouvoir mettre l'immeuble en état d'être présenté à la vente, à savoir :
  - o les travaux de remise en état ou de rénovation qui seront incorporables au coût de production du stock, ainsi que les éventuels frais financiers incorporables à ces coûts (dépenses de ravalement, de peinture ...)
  - o et, pour les biens en cours de construction ou de restructuration, les coûts des travaux restant à effectuer, ainsi que les éventuels frais financiers afférents s'ils sont incorporables au coût de ces travaux.

### 2.2.1.3 Dépréciation

Une provision pour dépréciation est appliquée lorsque la valeur d'inventaire du stock est inférieure à sa valeur nette comptable.

### 2.2.1.4 Etat des stocks

Néant.

### 2.2.2 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### 2.2.2.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.



### 2.2.2.2 Dépréciation des créances

Catégorie de créances	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Autres créances	9 600 547	1 559 633	8 040 914
<b>Total</b>	<b>9 600 547</b>	<b>1 559 633</b>	<b>8 040 914</b>

Une dépréciation sur créances rattachées aux titres de participations a été constatée.

### 2.2.2.3 Produits à recevoir

Néant.

### 2.2.3 Disponibilités et divers

Les disponibilités en banque s'élèvent à 56 682 € au 30/06/2022.

## 2.3 Capitaux propres

### 2.3.1 Capital social

Le capital de départ est composé de 500 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale.

### 2.3.2 Variation des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	500 000			500 000
Réserve légale	50 000			50 000
Autres réserves	1 042 653	241 391		1 284 044
Résultat	241 391	-1 952 855	241 391	-1 952 855
<b>Total</b>	<b>1 834 045</b>	<b>-1 711 464</b>	<b>241 391</b>	<b>-118 810</b>



## 2.4 Passifs et provisions

### 2.4.1 Dettes financières

#### 2.4.1.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.

##### 2.4.1.1.1 Classement par nature

##### 2.4.1.1.2 Emprunts obligataires

Le 9 octobre 2017, la société a émis un emprunt obligataire simple d'un montant de 24 500 000 € d'une durée de cinq ans, réparti en 24 500 000 obligations simples ne donnant pas accès au capital social, à souscrire uniquement par des titulaires d'Actions et portant intérêt au taux annuel de 2%.

Les obligations peuvent être souscrites uniquement par des associés.

Le solde de cet emprunt s'élève à 8 152 476 € au 30/06/2022.

##### 2.4.1.1.3 Emprunts auprès des établissements de crédits

Néant.

### 2.4.2 Autres dettes

#### 2.4.2.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.

#### 2.4.2.2 Charges à payer

Charges à payer	Montant
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (FNP)	14 164
Emprunts obligataires – Intérêts courus	40 651
Banques	0
Etat – Charge à payer	0
Autres charges à payer	0
<b>Total</b>	<b>54 815</b>





## 2.5 **Compte de résultat**

### 2.5.1 **Chiffre d'affaires**

Secteur d'activité	Montant
Produits d'activités annexes	37 000
Produits locatifs	258
<b>Total</b>	<b>37 258</b>

### 2.5.2 **Charges d'exploitation de la société**

Conformément à la note d'information de la société, la société de gestion perçoit 3% du montant de l'encours géré. La charge constatée en 2022 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 611 572 €.

### 2.5.3 **Résultat financier**

Les produits financiers sont composés de 370 240€ de quotes-parts de résultats bénéficiaires issus des SNC disposants d'une clause de remontée automatique de résultat dans leurs statuts, de 701 752€ de reprise de dépréciation sur créances rattachées à des participations et de 205 883 € d'intérêts sur créances rattachées à des participations.

Les charges financières sont composées de 324 569 € d'intérêts sur obligations, de 786 115 € de pertes sur liquidation de filiales, de 800 € de dotation pour dépréciation des immobilisations financières et de 1 420 807 € de dotation pour dépréciation sur créances rattachées à des participations.



Désignation de l'entreprise		SAS APPART INVEST ONE										30062022		Néant <input type="checkbox"/> *								
CADRE A		IMMOBILISATIONS										Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations								
														Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste						
												1		2		3						
INCORP.	Frais d'établissement et de développement										TOTAL I		CZ		D8		D9					
	Autres postes d'immobilisations incorporelles										TOTAL II		KD		KE		KF					
CORPORELLES	Terrains												KG		KH		KI					
	Constructions	Sur sol propre		Dont Composants		L9								KJ		KK		KL				
		Sur sol d'autrui		Dont Composants		M1								KM		KN		KO				
			Installations générales, agencements* et aménagements des constructions				Dont Composants		M2						KP		KQ		KR			
			Installations techniques, matériel et outillage industriels				Dont Composants		M3						KS		KT		KU			
	Autres immobilisations corporelles			Installations générales, agencements, aménagements divers *												KV		KW		KX		
				Matériel de transport *												KY		KZ		LA		
				Matériel de bureau et mobilier informatique												LB		LC		LD		
				Emballages récupérables et divers *												LE		LF		LG		
			Immobilisations corporelles en cours												LH		LI		IJ			
			Avances et acomptes												IK		IL		IM			
			TOTAL III												LN		LO		LP			
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence												8G		8M		8T				
Autres participations											10460	8U		8V		8W						
Autres titres immobilisés											135	1P		1R		1S						
Prêts et autres immobilisations financières												1T		1U		1V						
TOTAL IV											10595	LQ		1R		1S						
		TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)											10595	ØG		ØH		ØJ				
CADRE B		IMMOBILISATIONS										Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale* ou évaluation par mise en équivalence						
																par virement de poste à poste		par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice		
												1		2		3		4				
INCORP.	Frais d'établissement et de développement										TOTAL I		IN		CØ		DØ		D7			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles										TOTAL II		IO		LV		LW		1X			
CORPORELLES	Terrains												IP		LX		LY		LZ			
	Constructions	Sur sol propre				IQ								MA		MB		MC				
		Sur sol d'autrui				IR								MD		ME		MF				
			Inst. gales, agencés et am. des constructions				IS								MG		MH		MI			
			Installations techniques, matériel et outillage industriels												IT		MJ		MK			
	Autres immobilisations corporelles			Inst. gales, agencés, aménagements divers				IU								MM		MN		MO		
				Matériel de transport				IV								MP		MQ		MR		
			Matériel de bureau et informatique, mobilier				IW								MS		MT		MU			
			Emballages récupérables et divers*				IX								MV		MW		MX			
			Immobilisations corporelles en cours												MY		NA		NB			
		Avances et acomptes												NC		ND		NE		NF		
		TOTAL III												IY		NG		NH		NI		
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence												IZ		ØU		M7		ØW			
	Autres participations												IØ		ØX	2260	ØY	8200	ØZ			
	Autres titres immobilisés												I1		2B		2C	135	2D			
	Prêts et autres immobilisations financières												I2		2E		2F		2G			
	TOTAL IV												I3		NJ	2260	NK	8335	2H			
		TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)												I4		ØK	2260	ØL	8335	ØM		



Édité à partir de Loop V4.45.0

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise <u>SAS APPART INVEST ONE</u>	30062022	Néant <input checked="" type="checkbox"/> *
--	----------	---

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement		CY		EL		EM		EN	
Fonds commercial		RE		RF		RI		RJ	
Autres immobilisations incorporelles		PE		PF		PG		PH	
TOTAL I		RK		RM		RN		RO	
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN		PO		PQ	
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
Inst. générales, agencements et aménagements des constructions		PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
TOTAL II		QU		QV		QW		QX	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)		ØN		ØP		ØQ		ØR	



CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES									
Immobilisations amortissables	DOTATIONS						REPRISES				Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel					
Frais d'établissements	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6				
Fonds commercial	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV				
Autres immob. incor	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1				
TOTAL I	RW	RX	RY	RZ	SB	SC	SD				
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8				
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5	R6			
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3	S4			
Inst. gales, agenc et am. des const.		S5	S6	S7	S8	S9	T1	T2			
Inst. techniques mat. et outillage		T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9			
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7			
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4	V5			
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2	W3			
Emballages récup. et divers		W4	W5	W6	W7	W8	W9	X1			
TOTAL II	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8				
Frais d'acquisition de titres de participations	NL				NM				NO		
TOTAL III											
Total général (I + II + III)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV				
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW	Total général non ventilé (NS + NT + NU)			NY	Total général non ventilé (NW - NY)			NZ		

CADRE C		MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*			
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*		Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				Z9	Z8
Primes de remboursement des obligations				SP	SR

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : <b>SAS APPART INVEST ONE</b>		30062022		Néant <input type="checkbox"/> *			
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'un an 3	
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL		UM		UN	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières	UT		UV		UW	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA					
	Autres créances clients	UX	37000		37000		
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * Provision pour dépréciation antérieurement constituée * UO	ZI					
	Personnel et comptes rattachés	UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	VM				
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN				
		Divers	VP				
	Groupe et associés (2)	VC	9574683		9574683		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	25863		25863		
	Charges constatées d'avance	VS	11700		11700		
	<b>TOTAUX</b>		VT	9649246	VU	9649246	VV
RENVOIS	(1) Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	(1) - Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
	(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y					
Autres emprunts obligataires (1)		7Z	8193126		8193126		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG					
	à plus d'1 an à l'origine	VH					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A					
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	21113		21113		
Personnel et comptes rattachés		8C					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D					
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E					
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW					
	Obligations cautionnées	VX					
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	7400		7400		
Groupe et associés (2)		VI	51000		51000		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K					
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ					
Produits constatés d'avance		8L					
<b>TOTAUX</b>		VY	8272640	VZ	8272640		
RENVOIS	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL		
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	7000000	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032			





EXPERTISE COMPTABLE

•  
AUDIT

•  
CONSEIL

Pierre GERARD  
Laurent BECUWE  
Aurélie TRONEL

## **APPART INVEST ONE**

SAS au capital de 500.000 euros

120 Rue Masséna  
69 006 LYON

### **RAPPORT SPECIAL**

### **DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

### **SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice  
clos le 30 juin 2022

Société d'expertise comptable  
inscrite  
à l'ordre des experts-comptables  
Rhône-Alpes

Société de commissariat aux  
comptes inscrite à la Compagnie  
Régionale des Commissaires  
aux Comptes de Lyon

SAS AU CAPITAL DE 440.000 €  
778 149 716 RCS  
SAINT-ETIENNE  
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR 18 778 149 716

**GROUPE SECA**

**WWW.SECA-FOREZ.COM**

#### **SECA FOREZ**

7 rue de l'Artisanat - BP 224  
42390 VILLARS  
Tél : 04 77 92 84 20  
Fax : 04 77 92 84 29  
Mail : contact@seca-forez.com

#### **ARS**

6 voie Jean Mugniery  
42420 LORETTE  
Tél : 04 77 73 37 07  
Fax : 04 77 73 07 05  
Mail : contact@ars-conseil.com

#### **ECCS**

5 rue Jean Desjoyaux  
42480 LA FOUILLOUSE  
Tél : 04 77 30 18 90  
Fax : 04 77 30 52 33  
Mail : eccs@eccs-bm.fr

MEMBRE DU RÉSEAU  
**ABOOLUCE**  
Conseils d'entrepreneurs



**APPART INVEST ONE**  
SAS au capital de 500 000 euros  
120 Rue Masséna  
69 006 LYON

**RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES  
CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Exercice clos le 30 juin 2022

À l'assemblée générale de la société **APPART INVEST ONE**,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

**CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

---

***Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé***

En application de l'article 26 des statuts, nous avons été avisés des conventions suivantes visées à l'article L.227-10 du code du commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé :

**Convention comptes courant intra-groupe**

▪ **Modalités :**

Au cours de l'exercice écoulé, la société APPART INVEST ONE a consenti des avances de trésorerie pour un montant total de 9 466 067,87 € inscrit en compte courant des SNC, dans lesquelles elle est associée, selon de détail ci-dessous.

Ces avances ont été rémunérées au taux fiscalement déductible de 1.35%.

ENTITES	Solde Compte Courant au 30/06/2022	Rémunération
SNC AIO GRANET	- 51 000.00	1 774.38
SNC AIO LURI 2	1 780 529,33	48 616.78
SNC AIO RESIDENCES	3 249 116,23	66 429.10
SNC AIO VEGA	685 100.88	7 300.54
SNC AIO SANLECQUE	179 751.76	5 424.28
SNC AIO PAUL BERT	336 925.03	4 916.68
SNC AIO PVC	-	1 394.64
SNC AIO SURESNES	1 085 758.70	20 162.89
SNC AIO RESIDENCES 2	257 003.51	9 795.88
SNC AIO SAINT VINCENT	1 942 882.40	19 052.92
<b>Total</b>	<b>9 466 067.84</b>	<b>184 868.09</b>

Pour mémoire, le compte courant de chaque SNC liquidée, soldé au 30 juin, a été rémunéré sur l'exercice :

ENTITES	Solde Compte Courant au 30/06/2022	Rémunération 2022
AIO ESPARIAT		6 061.16
AIO RIQUET		123.60
AIO VICTOR HUGO		10 487.77
<b>Total</b>		<b>16 672.53</b>

Au titre de l'exercice clos 30 juin 2022, les intérêts au profit de APPART INVEST ONE se sont élevés à 205 882.90 €, comptabilisés en produits financiers

### Convention d'abandon de comptes courant

#### ▪ Modalités

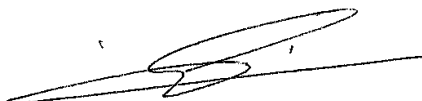
Au cours de l'exercice écoulé, la société APPART INVEST ONE a consenti des abandons en comptes courant sur les sociétés liquidées :

ENTITES	Abandon Compte Courant
AIO ESPARIAT	129 834.63
AIO RIQUET	3 173.07
AIO VICTOR HUGO	653 107.48
<b>Total</b>	<b>786 115.18</b>

Au titre de l'exercice clos 30 juin 2022, une charge financière de 786 115.18€ a été constatée dans les comptes.

Fait à Villars, le 2 décembre 2022

**SAS S.E.C.A. FOREZ**



Pierre GERARD  
Gérant de la SARL FILAUPI - Présidente  
Commissaire aux Comptes  
Région de LYON







**APPART INVEST ONE**  
**CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS 2022**

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE





**APPART INVEST ONE**  
**SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 500 000 €**  
**SIEGE SOCIAL : LYON (69006), 120 RUE MASSENA**  
**831 181 458 RCS LYON**

**RAPPORT DE LA PRÉSIDENTE DU 22 NOVEMBRE 2022**  
**CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS DU 14 DECEMBRE 2022**  
**SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2022**

Chers associés,

Nous vous consultons, par voie de consultation écrite, notamment pour vous rendre compte de l'activité de votre société et des résultats de notre gestion durant l'exercice écoulé, d'une durée exceptionnelle de dix-huit (18) mois, clos le 30 juin 2022, ainsi que pour soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice.

Tous les documents nécessaires à votre information ont été tenus à votre disposition au siège social, dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur. Nous vous demanderons de bien vouloir nous en donner acte.

Nous vous proposons d'examiner les comptes qui traduisent la situation de la société à la clôture de l'exercice écoulé, de vous présenter l'évolution de la situation depuis cette clôture et d'envisager les perspectives de développement.

Votre commissaire aux comptes vous donnera dans son rapport toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

Ces comptes ne comportent aucune modification, que ce soit au niveau de leur présentation ou des méthodes d'évaluation, par rapport à ceux de l'exercice précédent.

**I. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ**

**A. EXAMEN DU COMPTE DE RÉSULTAT**

Le chiffre d'affaires net s'est élevé à la somme de 37 258 € contre 2 779 539 € au titre de l'exercice précédent.

Il convient d'ajouter à cette somme le montant de 15€, correspondant en totalité au poste « Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges ».

Les produits d'exploitation se sont élevés en conséquence à la somme de 37 273 €.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 735 054 € et comprennent les postes suivants :

- |   |           |
|---|-----------|
| – Autres charges externes :               | 736 325 € |
| – Impôts, taxes et versements assimilés : | -1 271 €  |

Le résultat d'exploitation est en conséquence déficitaire d'un montant de -697 781 €, contre -522 722 € pour l'exercice précédent.

Les produits financiers et les charges financières se sont élevés respectivement à la somme de 1 277 217 € et de 2 532 291 €.

Les charges financières enregistrent des pertes sur créances liées à des participations d'un montant total de 786 115,18 € portant sur les opérations immobilières suivantes :

- |   |           |
|---|-----------|
| - Liquidation de la société AIO ESPARIAT, à hauteur de    | 129 834 € |
| - Liquidation de la société AIO RIQUET, à hauteur de      | 3 173 €   |
| - Liquidation de la société AIO VICTOR HUGO, à hauteur de | 653 107 € |



En conséquence, le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de -1 952 854 €.

Le résultat de l'exercice est en conséquence une perte de -1 952 854,94 €.

## **B. COMMENTAIRES – FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE – PROGRÈS RÉALISÉS – DIFFICULTÉS RENCONTRÉES – ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE LA SOCIÉTÉ**

Au cours de l'exercice, la société a continué ses opérations de désinvestissement immobilier par la réitération de cessions et la signature de promesses de vente. Parmi les événements importants, nous vous signalons la cession d'un actif sis 267 rue Marie Curie, à Hérouville-Saint-Clair, intervenue pour un prix de 1 217 500 €.

À titre liminaire, nous vous rappelons que les événements d'ordre juridique et les opérations suivantes sont intervenues au cours de l'exercice :

- Modification de la date de clôture de l'exercice social pour la porter du 31 décembre au 30 juin décidée par consultation écrite du 30 novembre 2021 ; L'exercice devant se clore initialement le 31 décembre 2021, a donc été prolongé jusqu'au 30 juin 2022.
- Prorogation de la durée de la Société d'une année à compter du 27 juillet 2022 jusqu'au 27 juillet 2023 décidée par décision du Président du 16 mai 2022.

Nos participations continuent d'être liquidées au fil de la cession des derniers lots détenus. A la clôture de l'exercice au 30 juin 2022, 80% des lots détenus par le Fonds sont cédés. Presque la moitié des lots restants, soit 42 lots sur 91, sont déjà sous offre acceptée, sous compromis ou ont été cédés depuis la clôture de l'exercice. L'objectif de liquidation de notre Société au 27 juillet 2023 est maintenu, la Société de Gestion produisant ses meilleurs efforts à l'effet de remplir cet objectif.

## **C. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT**

Pour la bonne forme, il est indiqué que la société n'a eu, au cours de l'exercice écoulé, aucune activité en matière de Recherche et Développement.

## **D. INVESTISSEMENTS**

La société pratique une activité de marchand de biens et comptabilise donc ses investissements immobiliers en tant que stock.

La société n'a acquis aucun actif au cours de son exercice.

Outre son activité de marchand de biens développée en direct, nous vous rappelons que l'activité de notre société porte également sur la réalisation d'opérations immobilières indirectement par l'intermédiaire de filiales constituées sous la forme de Sociétés en nom collectif, dans lesquelles nous investissons en prenant des participations majoritaires.

Notre investissement dans ces opérations et les prises de participations qui en résultent sont exposés ci-après en détail au § IV intitulé « PARTICIPATIONS ».

## **II. BILAN**

### **A. EXAMEN DES POSTES D'ACTIF**

Le poste « Immobilisations financières » s'élève à la somme de 7 535 €. Ce poste a fait l'objet de provisions pour un montant global de 800 € liées à la dépréciation des titres dans la société AIO LURI 2.

Les comptes courants détenus par la Société dans ses filiales ont été dépréciés à hauteur de 1 559 633 €. Ces dépréciations ont été calculées sur la base de l'Actif Net Comptable des filiales.

L'actif circulant s'élève à la somme nette de 8 146 296 €, dont 11 700 € de charges constatées d'avance.

Le compte « Clients et comptes rattachés », d'un montant de 37 000 €, n'a fait l'objet d'aucune provision.

### **B. EXAMEN DES POSTES DE PASSIF**

Le capital social est de 500 000 € et le montant des capitaux propres de -118 809 €.

Nous vous précisons que, du fait de la perte apparue au titre de l'exercice écoulé, le montant des capitaux propres est devenu inférieur à la moitié du capital social et qu'il conviendra donc, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du code de commerce, de statuer s'il y a lieu à dissolution anticipée de la société, dans un délai de quatre (4) mois à compter de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022, soit avant le 7 avril 2023.

Cependant, compte-tenu des perspectives en cours, nous vous proposons de prendre dès à présent la décision de ne pas dissoudre la société sans attendre ledit délai.

Le poste « Dettes » s'élève à la somme globale de 8 272 640 € et comprend les postes suivants :

– Autres emprunts obligataires :	8 193 126 €
– Emprunts et dettes financières diverses :	51 000 €
– Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	21 113 €
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	7 400 €

Aucun produit constaté d'avance n'a été comptabilisé.

### **III. ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE DÉBUT DE L'EXERCICE EN COURS**

Aucun événement suffisamment important pour être relaté dans le présent rapport n'est survenu depuis la date de clôture de l'exercice.

### **IV. PARTICIPATIONS**

#### **A. PRISES DE PARTICIPATIONS**

Aucune prise de participation n'a été opérée au cours de l'exercice écoulé.

#### **B. ACTIVITE DES FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES**

##### **1. AI2 SAINT VINCENT**

Notre participation dans cette société est de 60,00 %.

La société AI2 SAINT VINCENT a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un chiffre d'affaires hors taxes de 6 350 725 € et a constaté un bénéfice de 415 965 €.

##### **2. AIO ESPARIAT**

La société AIO ESPARIAT, dans laquelle nous détenons une participation de 80,00%, a été liquidée en date du 28 décembre 2021.

##### **3. AIO GRANET**

Notre participation dans cette société est de 85,00 %.

La société AIO GRANET a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un chiffre d'affaires hors taxes de 395 171 € et a constaté un bénéfice de 98 249 €.

##### **4. AIO LURI 2**

Notre participation dans cette société est de 80,00 %.

La société AIO LURI 2 a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un chiffre d'affaires hors taxes de 14 970 387 € et a constaté un bénéfice de 195 557 €.

##### **5. AIO PAUL BERT**

Notre participation dans cette société est de 80,00 %.

La société AIO PAUL BERT n'a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, aucun chiffre d'affaires et a constaté une perte de -22 193 €.

##### **6. AIO PVC**

Notre participation dans cette société est de 80,00 %.



La société AIO PVC a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un chiffre d'affaires hors taxes de 429 221 € et a constaté un bénéfice de 92 711 €.

#### **7. AIO RESIDENCES**

Notre participation dans cette société est de 90,00 %.

La société AIO RESIDENCES a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un chiffre d'affaires hors taxes de 2 081 976 € et a constaté une perte de -352 071 €.

#### **8. AIO RESIDENCES 2**

Notre participation dans cette société est de 80,00 %.

La société AIO RESIDENCES 2 a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un chiffre d'affaires hors taxes de 872 613 € et a constaté une perte de -197 142 €.

#### **9. AIO RIQUET**

La société AIO RIQUET, dans laquelle nous détenions une participation de 51,00%, a été liquidée en date du 28 décembre 2021.

#### **10. AIO SANLECQUE**

Notre participation dans cette société est de 90,00 %.

La société AIO SANLECQUE a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un chiffre d'affaires hors taxes de 845 846 € et a constaté un bénéfice de 22 562 €.

#### **11. AIO SURESNES**

Notre participation dans cette société est de 95,00 %.

La société AIO SURESNES a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, un chiffre d'affaires hors taxes de 1 370 890 € et a constaté une perte de -398 843 €.

#### **12. AIO VEGA**

Notre participation dans cette société est de 80,00 %.

La société AIO VEGA n'a réalisé aucun chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, et a constaté une perte de -111 065 €.

#### **13. AIO VICTOR HUGO**

La société AIO VICTOR HUGO, dans laquelle nous détenions une participation de 95,00%, a été liquidée en date du 28 décembre 2021.

### **C. PART DU CAPITAL DETENUE PAR LES SOCIETES CONTROLEES**

Les sociétés que nous contrôlons ne détiennent indirectement aucune part de notre capital.

### **V. APPROBATION DES COMPTES – PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT**

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils vous ont été présentés avec toutes les opérations qu'ils traduisent et qui, nous vous le rappelons, font ressortir une perte de -1 952 854,94 € que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

- Au poste « Autres Réserves, pour diminution à due concurrence, à hauteur de -1 284 044,69 €
- Au poste « Report à nouveau » à hauteur du solde, soit -668 810,25 €

### **VI. RAPPEL DES DIVIDENDES ANTÉRIEUREMENT DISTRIBUES**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

<b>Exercices</b>	<b>Dividende</b>	<b>Abattement</b>	<b>Montant éligible à l'abattement</b>
<i>31 décembre 2020</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>	<i>Néant</i>
<i>31 décembre 2019</i>	<i>500 000 €</i>	<i>40 %</i>	<i>500 000 €</i>
<i>31 décembre 2018</i>	<i>500 000 €</i>	<i>40 %</i>	<i>500 000 €</i>

#### **VII. DÉPENSES NON-DÉDUCTIBLES FISCALEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du même Code.

#### **VIII. INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT**

Conformément aux dispositions des articles L. 441-14 et D. 441-6 du Code de commerce, vous trouverez en annexe un tableau détaillant, par tranches de retard de paiement, les factures émises à destination des clients et celles reçues des fournisseurs, dont le terme est échu et qui ne sont pas réglées à la date de clôture de l'exercice.

#### **IX. ACTIONNARIAT DES SALARIÉS**

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, nous vous informons que les salariés de la société ne détiennent au 30 juin 2022 aucun titre de capital de la société dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise, de fonds communs de placement d'entreprise ou des périodes d'incessibilité prévues notamment aux articles L.225-194 et L.225-197 du Code de commerce.

#### **X. CONCLUSION**

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner à votre président quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 30 juin 2022.

**La Présidente**

**Pour AMDG, Vanessa ROUSSET**





**SOCIETE APPART INVEST ONE**  
**FACTURES RECUES ET EMISSIONS NON REGLEES A LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ECHU**  
 (Tableau prévu au I de l'article D.441-4 du code de commerce)  
**EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2022**

	Article D.441 I-1° : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	0					2	0					1
Montant total des factures concernées (préciser : HT ou TTC)	0€	6949,60€ ttc	0€	0€	0€	6949,60€ ttc	0€	0€	0€	0€	37000€ ttc	37000€ ttc
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser : HT ou TTC)	0%	0.85%	0%	0%	0%	0.85%	0%	0%	0%	0%	100%	100%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : HT ou TTC)												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	0											
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)	0€ TTC											
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : 30 jours <input type="checkbox"/> Délais légaux : (Montant TTC de la somme due) x (taux de pénalité) x (nombre de jours de retard / 365)					<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : <b>COMPTANT</b> <input type="checkbox"/> Délais légaux : (Montant TTC de la somme due) x (taux de pénalité) x (nombre de jours de retard / 365)						

**APPART INVEST ONE**  
**SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 500 000 €**  
**SIEGE SOCIAL : LYON (69006), 120 RUE MASSENA**  
**831 181 458 RCS LYON**

---

**TEXTE DES RÉSOLUTIONS**

**SOUMISES A LA CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS INITIÉE LE 14 DECEMBRE 2022**

**Ordre du jour :**

- Examen du rapport de gestion de la Présidente et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et sur les opérations de l'exercice clos le 30 juin 2022,
- Examen du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2022,
- Quitus au président,
- Affectation du résultat,
- Approbation des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce,
- Décision de non dissolution de la Société à prendre en application des dispositions des articles L. 227-1 et L. 225-248 du Code de commerce suite à des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.

---

**RESOLUTIONS DU RESSORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

**PREMIÈRE RÉSOLUTION**

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance des rapports de la Présidente et du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 30 juin 2022 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, faisant ressortir un résultat déficitaire de -1 952 854,94 €.

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, la collectivité des associés prend acte de ce que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductible du résultat fiscal au sens de l'article 39-4 du même Code.

**DEUXIÈME RÉSOLUTION**

La collectivité des associés donne à la Présidente quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice clos le 30 juin 2022.

**TROISIÈME RÉSOLUTION**

La collectivité des associés décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 30 juin 2022, s'élevant à -1 952 854,94 €, de la manière suivante :

- Au poste « Autres Réserves, pour diminution à due concurrence, à hauteur de -1 284 044,69 €
- Au poste « Report à nouveau » à hauteur du solde, soit -668 810,25 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, la collectivité des associés prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes au titre des trois derniers exercices ont été les suivantes :

<b>Exercices</b>	<b>Dividende</b>	<b>Abattement</b>	<b>Montant éligible à l'abattement</b>
31 décembre 2020	Néant	Néant	Néant
31 décembre 2019	500 000 €	40 %	500 000 €
31 décembre 2018	500 000 €	40 %	500 000 €

#### **QUATRIÈME RÉOLUTION**

La collectivité des associés, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes, approuve chaque convention relevant de l'article L. 227-10 du Code de commerce, conclue au cours de l'exercice écoulé, à savoir :

##### **Avances en compte courant au profit de filiales**

La société APPART INVEST ONE a consenti des avances en compte courant au profit de ses filiales SNC, lesdites avances ayant été rémunérées au taux maximum fiscalement déductible de 1,35 % au titre de l'exercice écoulé, étant précisé que les intérêts comptabilisés au profit de la société représentent un produit financier d'un montant global de 205 882,90 €.

#### **RESOLUTIONS DU RESSORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE**

##### **CINQUIÈME RÉOLUTION**

La collectivité des associés, conformément aux articles L. 227-1 et L. 225-248 du Code de commerce, constate que les capitaux propres sont inférieurs à la moitié du capital social et décide de ne pas prononcer la dissolution anticipée de la Société.

---





Les caractéristiques principales du Fonds ainsi que les risques associés sont détaillés dans sa documentation juridique.

**L'investissement dans la SAS APPART INVEST ONE n'est pas garanti en capital. La part peut évoluer à la hausse comme à la baisse. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.**

Les rapports, notices d'information et caractéristiques principales de votre investissement sont disponibles :

Sur internet à l'adresse [www.am-dg.fr/offre/appart-invest/ai0/](http://www.am-dg.fr/offre/appart-invest/ai0/)

Sur simple demande par courrier à AMDG – Service Middle Back Office – 120 rue Masséna – 69006 LYON

Ou par mail à [mbo@am-dg.fr](mailto:mbo@am-dg.fr)



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

**APPART INVEST ONE** | Fonds d'investissement sous forme de Société par Actions Simplifiée (SAS), dédié aux opérations de marchand de biens.

**ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE** | Société agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 11 mai 2017 sous le numéro GP-17000010.

Siège social : 120 rue Masséna – 69006 LYON

Téléphone : 04 81 91 99 22 / Service Investisseurs : 04 81 91 98 01

[www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr) / [contact@am-dg.fr](mailto:contact@am-dg.fr) / [mbo@am-dg.fr](mailto:mbo@am-dg.fr)

Adresse postale : 120 rue Masséna – 69006 LYON

EXPERTISE COMPTABLE

•  
AUDIT  
•  
CONSEIL

Pierre GERARD  
Laurent BECUWE  
Aurélie TRONEL

## **APPART INVEST ONE**

SAS au capital de 500 000 euros

120 Rue Massenat  
69 006 LYON

### **Rapport du Commissaire aux Comptes** **sur les comptes annuels**

**Exercice clos le 30 juin 2022**

Société d'expertise comptable  
inscrite  
à l'ordre des experts-comptables  
Rhône-Alpes

Société de commissariat aux  
comptes inscrite à la Compagnie  
Régionale des Commissaires  
aux Comptes de Lyon

SAS AU CAPITAL DE 440.000 €  
778 149 716 RCS  
SAINT-ETIENNE  
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR 18 778 149 716

**GROUPE SECA**

**WWW.SECA-FOREZ.COM**

**SECA FOREZ**  
7 rue de l'Artisanat - BP 224  
42390 VILLARS  
Tél : 04 77 92 84 20  
Fax : 04 77 92 84 29  
Mail : contact@seca-forez.com

**ARS**  
6 voie Jean Mugniery  
42420 LORETTE  
Tél : 04 77 73 37 07  
Fax : 04 77 73 07 05  
Mail : contact@ars-conseil.com

**ECCS**  
5 rue Jean Desjoyaux  
42480 LA FOUILLOUSE  
Tél : 04 77 30 18 90  
Fax : 04 77 30 52 33  
Mail : eccs@eccs-bm.fr

MEMBRE DU RÉSEAU  
**ABOOLUCE**  
Conseils d'entrepreneurs



**APPART INVEST ONE**  
SAS au capital de 500 000 euros  
120 Rue Massena  
69 006 LYON

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 30 juin 2022

A l'assemblée générale de la société **APPART INVEST ONE**,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **APPART INVEST ONE** relatifs à l'exercice de 18 mois, clos le 30 juin 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### **Observations**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point « Événements principaux de l'exercice » exposé dans la note de l'annexe des comptes annuels concernant l'évolution de la situation sanitaire et la continuité d'exploitation de la société.

*Rapport sur les comptes annuels / exercice clos le 30/06/2022*

---

*APPART INVEST ONE*

## **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

La note « Faits majeurs » de l'annexe expose le traitement comptable des résultats issus des SNC pour l'exercice clos au 30 juin 2022.

Dans le cadre de notre appréciation, nous nous sommes assurés de la conformité de la méthodologie appliquée par votre société aux normes comptables en vigueur, ainsi que sa correcte retranscription.

Nos travaux ont constitué également à apprécier par sondage la formation des résultats issus des SNC.

Enfin, nous avons vérifié l'encadrement juridique des quotes-parts de résultats issus des SNC intégrés dans le résultat comptable de votre société au 30 juin 2022. Nous avons vérifié qu'une information appropriée était donnée dans l'annexe des comptes sociaux.

Les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaire particulier.

Par ailleurs, en référence à la note « informations relatives aux filiales et participations », nous nous sommes assurés de la réalité et de la correcte évaluation des titres de participation comptabilisés à l'actif du bilan à la clôture de l'exercice.

Nos travaux ont constitué à apprécier les données et les hypothèses retenues par la direction. Enfin, nous avons testé la valorisation des titres détenus de toutes les entités présentant un résultat déficitaire.

La valorisation des titres au 30 juin 2022 n'appelle aucun commentaire.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Présidente et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

*Rapport sur les comptes annuels / exercice clos le 30/06/2022*

---

*APPART INVEST ONE*



Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Présidente.

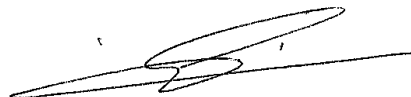
### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Fait à Villars, le 2 décembre 2022,

**SAS S.E.C.A. FOREZ**



Pierre GERARD  
Gérant de la SARL FILAUPI - Présidente  
Commissaire aux Comptes  
Région de LYON



*Rapport sur les comptes annuels / exercice clos le 30/06/2022*

*APPART INVEST ONE*

## **ANNEXE AU RAPPORT**

### **Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes**

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.



## APPART INVEST ONE

<b>Passif</b>		Au 30/06/2022	Au 31/12/2020
<b>Capitaux propres</b>	Capital (dont versé : 500 000 )	500 000	500 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	50 000	50 000
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	1 284 044	1 042 653
	Report à nouveau		
Résultats antérieurs en instance d'affectation			
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-1 952 854	241 391	
<b>Situation nette avant répartition</b>	<b>-118 809</b>	<b>1 834 045</b>	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total</b>	<b>-118 809</b>	<b>1 834 045</b>	
<b>Aut. fonds propres</b>	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>Total</b>			
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total</b>		
<b>Dettes</b>	<b>Emprunts et dettes assimilées</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	8 193 126	15 228 652
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)	51 000	
	<b>Total</b>	<b>8 244 126</b>	<b>15 228 652</b>
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 113	72 645
	Dettes fiscales et sociales		2 357
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	7 400	9 660
Autres dettes		6 356	
Instrument de trésorerie			
<b>Total</b>	<b>28 513</b>	<b>91 018</b>	
Produits constatés d'avance			
<b>Total des dettes et des produits constatés d'avance</b>	<b>8 272 640</b>	<b>15 319 671</b>	
Écarts de conversion passif			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>8 153 831</b>	<b>17 153 716</b>	
Crédit-bail immobilier			
Crédit-bail mobilier			
Effets portés à l'escompte et non échus			
Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an			
à moins d'un an			
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	8 272 640	15 319 671	
(3) dont emprunts participatifs			



## APPART INVEST ONE

		France	Exportation	Du 01/01/2021 Au 30/06/2022 18 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens	37 000		37 000	2 765 000
	- Services	258		258	14 539
	<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>37 258</b>		<b>37 258</b>	<b>2 779 539</b>
	Production stockée				-2 511 561
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			15	1 657
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				0	
Autres produits					
	<b>Total</b>			<b>37 273</b>	<b>269 636</b>
Charges d'exploitation (2)	Marchandises   Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements   Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			736 325	784 672
	Impôts, taxes et versements assimilés			-1 271	7 686
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements			
	• sur actif circulant	provisions			
	• pour risques et charges				
Autres charges				1	
	<b>Total</b>			<b>735 054</b>	<b>792 359</b>
	<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>A</b>		<b>-697 781</b>	<b>-522 722</b>
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			576 122	1 786 861
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			701 095	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	<b>Total</b>			<b>1 277 217</b>	<b>1 786 861</b>
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			1 421 607	839 921
	Intérêts et charges assimilées (5)			1 110 684	182 826
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	<b>Total</b>			<b>2 532 291</b>	<b>1 022 747</b>
	<b>Résultat financier</b>	<b>D</b>		<b>-1 255 073</b>	<b>764 114</b>
	<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)</b>	<b>E</b>		<b>-1 952 854</b>	<b>241 391</b>

## APPART INVEST ONE

		Du 01/01/2021 Au 30/06/2022 18 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
<b>Résultat exceptionnel</b>		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
<b>BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )</b>		<b>-1 952 854</b>	<b>241 391</b>
<b>Renvois</b>			
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées	205 882	177 216
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		



**KPMG ESC & GS**  
**Expertise Comptable, Gestion Sociale, Conseil**  
51 rue de Saint Cyr  
CS 60409  
69338 Lyon Cedex 9

Téléphone : +33 (0)4 37 64 75 00  
Télécopie : +33 (0)4 37 64 75 09  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

Télécopie : +33 (0)4 37 64 75 09  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

# SAS APPART INVEST ONE

**Annexe simplifiée aux comptes annuels de  
l'exercice clos au 30/06/2022  
Montants exprimés en EUR**



Ce rapport contient 11 pages

## Table des matières

1	Faits majeurs	2
1.1	Evènements principaux de l'exercice	2
1.2	Evènements post-clôture	2
1.3	Principes et méthodes comptables	3
2	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	4
2.1	Actif immobilisé	4
2.1.1	Etat de l'actif immobilisé brut	4
2.1.2	Amortissement de l'actif immobilisé	4
2.1.3	Informations relatives aux filiales et participations	4
2.2	Actif circulant	6
2.2.1	Stocks	6
2.2.2	Créances	7
2.2.3	Disponibilités et divers	8
2.3	Capitaux propres	8
2.3.1	Capital social	8
2.3.2	Variation des capitaux propres	8
2.4	Passifs et provisions	9
2.4.1	Dettes financières	9
2.4.2	Autres dettes	9
2.5	Compte de résultat	10
2.5.1	Chiffre d'affaires	10
2.5.2	Charges d'exploitation de la société	10
2.5.3	Résultat financier	10



## 1 **Faits majeurs**

### 1.1 **Evènements principaux de l'exercice**

La date de clôture a été modifiée au cours de l'exercice et est désormais au 30 juin. L'exercice 2021/2022 est ainsi de 18 mois.

La société est un fonds d'investissement alternatif relevant du code monétaire et financier qui a pour objet :

- L'acquisition directe ou indirecte en vue de la revente d'immeubles (y compris en l'état futur d'achèvement) et/ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière ;
- La promotion immobilière ;
- La vente d'immeubles à rénover.

A ce titre, la société réalise des opérations en direct ou au travers de SNC détenues majoritairement et financées notamment par des avances en comptes courants.

La liste de ces SNC, leur pourcentage de détention et leur résultat au 30/06/2022 figurent dans les tableaux des filiales et participations de la présente annexe.

Les quotes-parts de résultats issus des SNC transparentes fiscalement sont systématiquement intégrées dans le résultat fiscal d'Appart Invest One.

Concernant une partie des SNC (cf. tableau des filiales et des participations), conformément à leurs statuts, leurs résultats bénéficiaires au 30/06/2022 ont été intégralement remontés dans le résultat comptable d'Appart Invest One.

Sur l'année 2021, l'économie mondiale a été impactée par la pandémie de Covid-19, avec des conséquences plus ou moins importantes.

La crise sanitaire liée au Covid-19 a eu un impact limité sur l'activité de la société, ses résultats, sa situation financière, son développement et ses perspectives. Les conséquences de la pandémie n'ont induit aucune comptabilisation de dépréciation d'actif dédiée et l'accès aux liquidités de la société a été intégralement préservé.

La crise résultant de la pandémie n'expose pas la société à des incertitudes significatives au regard des actifs et passifs comptabilisés au 30 juin 2022.

### 1.2 **Evènements post-clôture**

Depuis le 30 juin 2022, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées début 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux États qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, même si aucune exposition n'a été détectée à ce jour, les événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés. A ce jour, ces risques



sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 30 juin 2022.

### **1.3 Principes et méthodes comptables**

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.



## 2 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

### 2.1 Actif immobilisé

A leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entité, la valeur des actifs est déterminée dans les conditions suivantes :

- Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ;
- Les actifs produits par l'entité sont comptabilisés à leur coût de production ;
- Les actifs acquis à titre gratuit sont comptabilisés à leur valeur vénale ;
- Les actifs acquis par voie d'échange sont comptabilisés à leur valeur vénale.

Lorsque la valeur actuelle est inférieure la valeur nette comptable, la valeur nette comptable est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation modifiant ainsi de manière prospective la base amortissable.

#### 2.1.1 Etat de l'actif immobilisé brut

Tableau 2054, voir Annexe.

#### 2.1.2 Amortissement de l'actif immobilisé

Tableau 2055, voir Annexe.

#### 2.1.3 Informations relatives aux filiales et participations

Les résultats 2022 des filiales AIO PAUL BERT, et AIO SAINT VINCENT sont déficitaires. Toutefois, compte tenu des perspectives de résultat futur, il n'y a pas lieu de constater de provision sur ces titres ou sur les créances rattachées.

Une dépréciation sur les titres et les créances rattachées des SNC AIO LURI 2, AIO VEGA, AIO SANLECQUE, AIO SURESNES et AIO RESIDENCES 2 a été constatée, compte tenu des pertes réalisées et des perspectives de résultat futur.

La dépréciation constatée en 2022 est de 1 559 633 €.

Les filiales AIO RIQUET, AIO VICTOR HUGO et AIO ESPARIAT et ont été dissoutes sur l'exercice 2022.



**SAS APPART INVEST ONE**

Annexe simplifiée aux comptes annuels de l'exercice clos au 30/06/2022 Montants exprimés en EUR  
KPMG Entreprises



Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
<b>Filiales et participations</b>											
<b>A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus</b>											
<b>1. Filiale (à détailler) (+50% du capital détenu par la société).</b>											
GRANET	1 000	-43 554	85%	850	0	73 207	0	395 172	98 250		
LURI 2	1 000	-639 354	80%	800	0	1 733 492	0	14 970 387	195 558		
RIQUET	1 000	0	0%	0	0	0	0	0	0		Société liquidée
RESIDENCES	1 000	0	90%	900	0	4 005 699	0	2 081 977	-352 072		
VEGA	1 000	-59 457	80%	800	0	680 358	0	0	-111 065		
SANLECQUE	1 000	-252 892	90%	900	0	173 216	0	845 846	22 563		
PAUL BERT	1 000	-49 937	80%	800	0	283 954	0	0	-22 194		
PVC	1 000	0	80%	800	0	45 131	0	429 222	92 712		
SURESNES	1 000	0	95%	950	0	1 083 000	0	1 370 891	-398 844		
RESIDENCES 2	1 000	0	80%	800	0	514 766	0	872 613	-197 143		
VICTOR HUGO	1 000	0	0%	0	0	0	0	0	0		Société liquidée
ESPARIAT	1 000	0	0%	0	0	0	0	0	0		Société liquidée
SAINT VINCENT	1 000	0	60%	600	0	0	0	6 350 726	415 966		

## 2.2 **Actif circulant**

### 2.2.1 **Stocks**

Conformément à l'activité de la société de marchands de biens, les immeubles acquis sont destinés à la revente et comptabilisés en stocks.

#### 2.2.1.1 **Coût d'entrée**

Le coût d'entrée des immeubles ou appartements en stocks doit être évalué selon les règles générales. A son coût d'acquisition sont obligatoirement incorporés les frais d'acquisitions, à savoir :

- TVA non déductible ;
- Honoraires ;
- Commissions sur achats ;
- La participation pour la non-réalisation d'aires de stationnement ;
- Frais d'actes ;
- Droits de mutations.

Ils sont comptabilisés en encours si les modifications effectuées sur l'immeuble changent sa nature et le font passer du stade de « marchandise » à celui d'« en-cours » ou de « produit fini ».

A son coût de production doivent être incorporées au coût d'entrée toutes les charges de production, notamment :

- toutes les charges de remise en état spécifiques au bien
- les frais de démolition destinés à rendre un terrain nu
- les indemnités d'éviction versées, le cas échéant, dès lors qu'elles ont pour objectif de revaloriser l'immeuble avant sa vente
- les frais financiers engagés pendant la période de rénovation et correspondant aux capitaux empruntés pour financer le bien; sur option et dès lors que les travaux réalisés sont nécessaires pour amener le stock dans l'état où il sera prêt à être vendu et la durée des travaux (et non celle de détention du bien pour la revente) dépasse douze mois, des travaux de rénovation légère ne pouvant donc être concernés.



### 2.2.1.2 Valeur d'inventaire

L'immeuble est disponible à la vente, sa valeur actuelle correspond à sa valeur vénale. La valeur vénale correspond à :

- la valeur de marché qu'il peut espérer retirer du bien ;
- diminuée des coûts de sortie, à savoir : les coûts directement attribuables à l'acte de vente (frais d'actes, frais de timbre et taxes similaires...) et les frais de commercialisation (honoraires des agents, commissions sur vente...).

L'immeuble est en cours de transformation : la valeur actuelle correspond à sa valeur d'usage. La valeur d'usage correspond à :

- la valeur vénale de l'immeuble s'il était fini ;
- diminuée des coûts d'achèvement, c'est-à-dire les coûts restant à supporter pour pouvoir mettre l'immeuble en état d'être présenté à la vente, à savoir :
  - o les travaux de remise en état ou de rénovation qui seront incorporables au coût de production du stock, ainsi que les éventuels frais financiers incorporables à ces coûts (dépenses de ravalement, de peinture ...)
  - o et, pour les biens en cours de construction ou de restructuration, les coûts des travaux restant à effectuer, ainsi que les éventuels frais financiers afférents s'ils sont incorporables au coût de ces travaux.

### 2.2.1.3 Dépréciation

Une provision pour dépréciation est appliquée lorsque la valeur d'inventaire du stock est inférieure à sa valeur nette comptable.

### 2.2.1.4 Etat des stocks

Néant.

### 2.2.2 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### 2.2.2.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.





### 2.2.2.2 Dépréciation des créances

Catégorie de créances	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Autres créances	9 600 547	1 559 633	8 040 914
<b>Total</b>	<b>9 600 547</b>	<b>1 559 633</b>	<b>8 040 914</b>

Une dépréciation sur créances rattachées aux titres de participations a été constatée.

### 2.2.2.3 Produits à recevoir

Néant.

### 2.2.3 Disponibilités et divers

Les disponibilités en banque s'élèvent à 56 682 € au 30/06/2022.

## 2.3 Capitaux propres

### 2.3.1 Capital social

Le capital de départ est composé de 500 000 parts sociales de 1 € de valeur nominale.

### 2.3.2 Variation des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	500 000			500 000
Réserve légale	50 000			50 000
Autres réserves	1 042 653	241 391		1 284 044
Résultat	241 391	-1 952 855	241 391	-1 952 855
<b>Total</b>	<b>1 834 045</b>	<b>-1 711 464</b>	<b>241 391</b>	<b>-118 810</b>



## 2.4 Passifs et provisions

### 2.4.1 Dettes financières

#### 2.4.1.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.

##### 2.4.1.1.1 Classement par nature

##### 2.4.1.1.2 Emprunts obligataires

Le 9 octobre 2017, la société a émis un emprunt obligataire simple d'un montant de 24 500 000 € d'une durée de cinq ans, réparti en 24 500 000 obligations simples ne donnant pas accès au capital social, à souscrire uniquement par des titulaires d'Actions et portant intérêt au taux annuel de 2%.

Les obligations peuvent être souscrites uniquement par des associés.

Le solde de cet emprunt s'élève à 8 152 476 € au 30/06/2022.

##### 2.4.1.1.3 Emprunts auprès des établissements de crédits

Néant.

### 2.4.2 Autres dettes

#### 2.4.2.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.

#### 2.4.2.2 Charges à payer

Charges à payer	Montant
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (FNP)	14 164
Emprunts obligataires – Intérêts courus	40 651
Banques	0
Etat – Charge à payer	0
Autres charges à payer	0
<b>Total</b>	<b>54 815</b>



## 2.5 *Compte de résultat*

### 2.5.1 *Chiffre d'affaires*

Secteur d'activité	Montant
Produits d'activités annexes	37 000
Produits locatifs	258
<b>Total</b>	<b>37 258</b>

### 2.5.2 *Charges d'exploitation de la société*

Conformément à la note d'information de la société, la société de gestion perçoit 3% du montant de l'encours géré. La charge constatée en 2022 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 611 572 €.

### 2.5.3 *Résultat financier*

Les produits financiers sont composés de 370 240€ de quotes-parts de résultats bénéficiaires issus des SNC disposants d'une clause de remontée automatique de résultat dans leurs statuts, de 701 752€ de reprise de dépréciation sur créances rattachées à des participations et de 205 883 € d'intérêts sur créances rattachées à des participations.

Les charges financières sont composées de 324 569 € d'intérêts sur obligations, de 786 115 € de pertes sur liquidation de filiales, de 800 € de dotation pour dépréciation des immobilisations financières et de 1 420 807 € de dotation pour dépréciation sur créances rattachées à des participations.



Désignation de l'entreprise		SAS APPART INVEST ONE										30062022		Néant <input type="checkbox"/> *							
CADRE A		IMMOBILISATIONS										Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations							
														Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste					
												1		2		3					
INCORP.	Frais d'établissement et de développement										TOTAL I		CZ		D8		D9				
	Autres postes d'immobilisations incorporelles										TOTAL II		KD		KE		KF				
CORPORELLES	Terrains												KG		KH		KI				
	Constructions	Sur sol propre		Dont Composants		L9								KJ		KK		KL			
		Sur sol d'autrui		Dont Composants		M1								KM		KN		KO			
			Installations générales, agencements* et aménagements des constructions				Dont Composants		M2						KP		KQ		KR		
			Installations techniques, matériel et outillage industriels				Dont Composants		M3						KS		KT		KU		
	Autres immobilisations corporelles			Installations générales, agencements, aménagements divers *												KV		KW		KX	
				Matériel de transport *												KY		KZ		LA	
				Matériel de bureau et mobilier informatique												LB		LC		LD	
				Emballages récupérables et divers *												LE		LF		LG	
			Immobilisations corporelles en cours												LH		LI		IJ		
			Avances et acomptes												LK		LL		LM		
			TOTAL III												LN		LO		LP		
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence												8G		8M		8T			
Autres participations											10460	8U		8V		8W					
Autres titres immobilisés											135	1P		1R		1S					
Prêts et autres immobilisations financières												1T		1U		1V					
TOTAL IV											10595	LQ		1R		1S					
		TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)											10595	ØG		ØH		ØJ			
CADRE B		IMMOBILISATIONS										Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale* ou évaluation par mise en équivalence					
																par virement de poste à poste		par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice	
												1		2		3		4			
INCORP.	Frais d'établissement et de développement										TOTAL I		IN		CØ		DØ		D7		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles										TOTAL II		IO		LV		LW		1X		
CORPORELLES	Terrains												IP		LX		LY		LZ		
	Constructions	Sur sol propre				IQ								MA		MB		MC			
		Sur sol d'autrui				IR								MD		ME		MF			
			Inst. gales, agencés et am. des constructions				IS								MG		MH		MI		
			Installations techniques, matériel et outillage industriels												IT		MJ		MK		
	Autres immobilisations corporelles			Inst. gales, agencés, aménagements divers				IU								MM		MN		MO	
				Matériel de transport				IV								MP		MQ		MR	
			Matériel de bureau et informatique, mobilier				IW								MS		MT		MU		
			Emballages récupérables et divers*				IX								MV		MW		MX		
			Immobilisations corporelles en cours												MY		NA		NB		
		Avances et acomptes												NC		ND		NE		NF	
		TOTAL III												IY		NG		NH		NI	
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence												IZ		ØU		M7		ØW		
	Autres participations												IO		ØX	2260	ØY	8200	ØZ		
	Autres titres immobilisés												I1		2B		2C	135	2D		
	Prêts et autres immobilisations financières												I2		2E		2F		2G		
	TOTAL IV												I3		NJ	2260	NK	8335	2H		
		TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)												I4		ØK	2260	ØL	8335	ØM	



Édité à partir de Loop V4.45.0

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise <u>SAS APPART INVEST ONE</u>	30062022	Néant <input checked="" type="checkbox"/> *
--	----------	---

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement		CY	EL	EM	EN	
Fonds commercial		RE	RF	RI	RJ	
Autres immobilisations incorporelles		PE	PF	PG	PH	
TOTAL I		RK	RM	RN	RO	
Terrains		PI	PJ	PK	PL	
Constructions	Sur sol propre	PM	PN	PO	PQ	
	Sur sol d'autrui	PR	PS	PT	PU	
Inst. générales, agencements et aménagements des constructions		PV	PW	PX	PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ	QA	QB	QC	
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD	QE	QF	QG	
	Matériel de transport	QH	QI	QJ	QK	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL	QM	QN	QO	
	Emballages récupérables et divers	QP	QR	QS	QT	
TOTAL II		QU	QV	QW	QX	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)		ØN	ØP	ØQ	ØR	



CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES									
Immobilisations amortissables	DOTATIONS						REPRISES				Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel					
Frais d'établissements	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6				
Fonds commercial	RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV				
Autres immob. incor	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1				
TOTAL I	RW	RX	RY	RZ	SB	SC	SD				
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8				
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5	R6			
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3	S4			
Inst. gales, agenc et am. des const.		S5	S6	S7	S8	S9	T1	T2			
Inst. techniques mat. et outillage		T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9			
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7			
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4	V5			
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2	W3			
Emballages récup. et divers		W4	W5	W6	W7	W8	W9	X1			
TOTAL II	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8				
Frais d'acquisition de titres de participations	NL				NM				NO		
TOTAL III											
Total général (I + II + III)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV				
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW	Total général non ventilé (NS + NT + NU)			NY	Total général non ventilé (NW - NY)			NZ		

CADRE C		MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*			
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*		Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				Z9	Z8
Primes de remboursement des obligations				SP	SR

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032



Désignation de l'entreprise : <b>SAS APPART INVEST ONE</b>		3.0062022		Néant <input type="checkbox"/> *			
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'un an 3	
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL		UM		UN	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières	UT		UV		UW	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA					
	Autres créances clients	UX	37000		37000		
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * Provision pour dépréciation antérieurement constituée * UO	ZI					
	Personnel et comptes rattachés	UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	VM				
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN				
		Divers	VP				
	Groupe et associés (2)	VC	9574683		9574683		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	25863		25863		
	Charges constatées d'avance	VS	11700		11700		
	<b>TOTAUX</b>		VT	9649246	VU	9649246	VV
RENVIS	(1) Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	- Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
	(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y					
Autres emprunts obligataires (1)		7Z	8193126		8193126		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG					
	à plus d'1 an à l'origine	VH					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A					
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	21113		21113		
Personnel et comptes rattachés		8C					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D					
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E					
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW					
	Obligations cautionnées	VX					
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J	7400		7400		
Groupe et associés (2)		VI	51000		51000		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K					
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ					
Produits constatés d'avance		8L					
<b>TOTAUX</b>		VY	8272640	VZ	8272640		
RENVIS	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL		
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	7000000	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032			

