

SAS APPART INVEST TWO

70 rue Robert – 69006 LYON

RCS Lyon en cours

DOCUMENT D'INFORMATION DES INVESTISSEURS

- Date de mise à jour : 11 mars 2022

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) constitué sous forme de Société par Actions Simplifiée, régie par l'article 214-24 III 1 du Code Monétaire et Financier sous la catégorie « Autres FIA ». Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à l'article 421-34 I du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce FIA et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SAS, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.

1- CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme juridique	Société par Actions Simplifiée (SAS)
Dénomination	SAS APPART INVEST 2 Siège social : 70 rue Robert – 69006 LYON
Date de création de la SAS	25/07/2018
Droit applicable	Droit Français
Capital Social	500.000 euros répartis en 25.000 actions A de 1€ et 475.000 actions B de 1€
Type de Fonds	Fonds fermé
Montant Maximum de collecte autorisée	39.975.000 euros sous forme d'actions B et d'obligations, Soit 475.000 actions B de 1 € de nominal et 39.500.000 obligations de 1€ nominal
Lieu où l'on peut se procurer les derniers documents annuels de la SAS	Les derniers documents annuels (Etats Financiers, Rapport de Gestion, Rapports du Commissaire aux comptes) et les éventuelles informations disponibles sur les performances passées sont adressés dans un délai de quinze (15) jours ouvrés sur simple demande écrite de l'Associé auprès de : ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE 70 rue Robert – 69006 LYON

2- ACTEURS

Société de Gestion	<p>La SAS sera gérée par ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE (AMDG), Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-17000010 avec effet au 11 mai 2017.</p> <p>Conformément aux dispositions du IV de l'article 317-2 du RGAMF, la Société de Gestion couvre les risques éventuels de mise en cause de sa responsabilité professionnelle à l'occasion de la gestion de FIA par ses fonds propres. Le cas échéant, la Société de Gestion pourrait souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle.</p>
Dépositaire conservateur	<p>SOCIETE GENERALE, Établissement de crédit agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel (le « Dépositaire ») Adresse postale : 29 Boulevard Haussmann- 75009 PARIS.</p> <p>Les missions confiées à SOCIETE GENERALE, en tant que dépositaire sont, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none">• la conservation ou la tenue de position et le contrôle de l'inventaire des actifs autres qu'immobiliers de la SAS ;• le contrôle de la régularité des décisions de la SAS et de la Société de Gestion ;• le contrôle de l'inventaire des Actifs Immobiliers de la SAS et des créances d'exploitation,• le suivi des flux de liquidité de la SAS.
Déléataire de la gestion comptable et Expert-comptable	<p>Cabinet IN EXTENSO RHONE ALPES</p> <p>Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 434 713 871</p> <p>Adresse postale : 53, avenue Albert Einstein 69100 Villeurbanne</p> <p>Le déléataire de la gestion comptable assure la fonction d'administration du Fonds (comptabilité et calcul des VL)</p>
Commissaire aux comptes	<p>Cabinet SECA-FOREZ - Mr Pierre GERARD Adresse postale : 7 rue de l'Artisanat BP224 42390 VILLARS RCS 778 149 716 de Saint Etienne Commissaire aux comptes suppléant : Mr. Laurent BECUWE Adresse postale : 7 rue de l'Artisanat BP224 42390 VILLARS</p> <p>Le Commissaire aux comptes est essentiellement en charge de :</p> <ul style="list-style-type: none">• certifier les comptes de la SAS ; et• attester de l'exactitude de l'information périodique publiée.

3- INVESTISSEURS – SOUSCRIPTEURS CONCERNES

Les titres de la SAS (Actions B et obligations) sont destinés à tout investisseur autorisé ayant signé le Bulletin de Souscription, à savoir les clients professionnels ou assimilés, investisseurs étrangers appartenant à une catégorie équivalente, tels que précisés aux articles L 533-16 et D 533-11 à D 533-12 du Code monétaire et financier, c'est-à-dire qui possèdent l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre ses propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus, et ayant manifesté leur volonté de participer à la levée de capitaux. Cette SAS ne fera l'objet d'aucune cotation.

4- POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

4.1. Objectif et stratégie d'investissement

Proposer aux investisseurs une perspective de plus-value sur un patrimoine immobilier principalement constitué d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France, ainsi que des participations immobilières, et d'une poche d'actifs liquides.

L'objectif de la société sera de faire croître sa capitalisation par part, en sélectionnant des investissements susceptibles de représenter une opportunité de plus-value à la cession et le cas échéant de générer des revenus locatifs additionnels.

4.1.1. Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement consiste à rechercher des opportunités d'investissement, à négocier les acquisitions, à créer de la valeur par des aménagements (travaux, extension, changement de destination...) et à mettre, le cas échéant, ces biens en location et à les céder dans les meilleures conditions financières.

La Société a pour vocation :

- la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilières, cotées ou non cotées, dont SCI, SNC, SCICV ou SCCV, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), et les parts d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et, à titre accessoire ;
- la constitution et la gestion d'un portefeuille de titres composés d'OPCVM Monétaire et Obligataire, d'instruments du marché monétaire dont l'horizon de liquidité est inférieur à un an, nécessaire à la gestion de la trésorerie courante.

Plus généralement, la SAS pourra réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières permettant la réalisation de la stratégie d'investissement décrite ci-dessus.

La SAS pourra également détenir des immeubles de manière indirecte au travers de sociétés à prépondérance immobilière dont les stratégies d'investissement seront en ligne avec la stratégie énoncée ci-dessus ou toute autre société ou fonds présentant une opportunité d'investissement.

Ces sociétés ou fonds pourront être gérées par la Société de Gestion AMDG ou par toute société liée.

La constitution de ce patrimoine se fera principalement par la levée de fonds et le recours à l'emprunt selon la Stratégie de financement.

Si le Fonds Appart Invest 2 a une politique d'investissement similaire à celle d'un autre géré par AMDG, il ne pourra commencer sa période d'investissement que lorsque la période d'investissement de l'autre Fonds sera terminée. A titre exceptionnel, un co-investissement entre les deux Fonds pourrait être envisagé si notamment la trésorerie restante du premier Fonds ne permet pas à ce dernier de financer intégralement une opération : dans ce cas, le Fonds Appart Invest 2 pourrait financer le solde de l'opération.

Concernant les éventuels transferts de participation entre Fonds, la Société de Gestion veillera à ce qu'il existe entre le Fonds Vendeur et le Fonds Acquéreur un intérêt commun à réaliser l'opération compte tenu de leur stratégie de gestion et de leurs capacités financières.

REGLES D'ELIGIBILITE ET LIMITES D'INVESTISSEMENT

La SAS pourra détenir jusqu'à 100% de ses actifs en Actifs Immobiliers permettant la réalisation de la stratégie d'investissement mentionnée au paragraphe précédent :

- Actifs Immobiliers détenus en direct :

Immeubles, droits réels portant sur de tels biens :

- 1) Immeubles loués ou offerts à la location à la date de leur acquisition par la SAS ;
- 2) Immeubles que la SAS fait construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location ou de la revente ;
- 3) Terrains nus situés dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme.

Les immeubles mentionnés au 2° peuvent être acquis par des contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter.

La SAS pourra le cas échéant conclure des contrats de promotion immobilière en vue de la construction d'immeubles mentionnés au 2°.

Les actifs immobiliers peuvent être détenus sous les formes suivantes :

- 1) La propriété, la nue-propriété et l'usufruit ;
- 2) L'emphytéose ;
- 3) Les servitudes ;
- 4) Les droits du preneur d'un bail à construction ou à réhabilitation ;
- 5) Tout droit réel conféré par un titre ou par un bail à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale, ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés sur cette dépendance ;
- 6) Les autres droits de superficie ;
- 7) Tout droit relevant d'un droit étranger et comparable à l'un des droits mentionnés aux 1° à 6°.
- 8) Les contrats de crédit-bail.

La SAS ne s'interdit pas d'investir dans tout actif ou droit immobilier non listé précédemment et présentant une opportunité d'investissement conforme à la stratégie d'investissement.

- Actifs Immobiliers détenus sous forme de participations immobilières, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées

Les participations directes ou indirectes dans des sociétés à caractère immobilier, cotées ou non cotées, régulées ou non régulées, respectent les conditions suivantes :

- 1) Ces sociétés établissent des comptes annuels ou des comptes intermédiaires d'une fréquence au moins semestrielle
- 2) Les immeubles et droits réels à l'actif de ces sociétés satisfont aux conditions énoncées aux articles ci-dessus pour les Actifs Immobiliers détenus en direct.

La SAS pourra souscrire en attente d'investissements immobiliers à des instruments financiers liquides visés à l'article R. 214-172 du Code monétaire et financier (dépôts à vue ou à terme, bons du Trésor, titres de créance négociables, obligations d'Etat et assimilées, dont le terme est inférieur à 12 mois, parts et actions d'OPCVM investis à 90% au moins dans ces catégories de titres), ainsi que des contrats de capitalisation permettant une liquidité à 90 jours maximum.

La Société sera en conformité avec les règles de dispersion ci-après :

- Le poids relatif de chaque ligne d'actifs ne peut pas être supérieur à 15% de l'actif net réévalué ;
- La SAS ne peut détenir plus de :
 - 10% du nombre des parts de chaque actif SCPI sous-jacent ;
 - 20% du nombre de parts de chaque actif OPCI sous-jacent ;

- La SAS ne peut détenir plus de 50 % de son actif net réévalué de produits immobiliers collectifs (SCPI et OPCV) gérés par la même société de gestion.

4.1.2. Stratégie de financement et sûretés

La SAS pourra avoir recours à des emprunts bancaires auprès d'établissements de crédit. Les emprunts auront notamment pour objet de financer l'acquisition d'actifs répondant à la stratégie d'investissement, ainsi que la réalisation de travaux de rénovation, de réhabilitation ou de toute autre nature des Actifs Immobiliers.

Par ailleurs, à compter de la date de création de la SAS, et tout au long de sa vie statutaire, la SAS respectera un ratio d'endettement bancaire total maximal, pour ses investissements directs de 45% et pour ses investissements indirects de 85% de la valeur des actifs.

Les établissements de crédit sollicités pour ces emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un État membre de la Communauté européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ou dans un État membre de l'Organisation de coopération et de développement économique. Les emprunts pourront être conclus à taux fixe ou à taux variable.

Dans le cadre des emprunts souscrits, la SAS pourra consentir toute sûreté réelle sur ses actifs, et notamment les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant.

4.2. Profil de risque

La SAS sera principalement investie en actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées aux risques du marché immobilier. La SAS est également exposée au risque de défaillance d'un locataire.

La SAS est par ailleurs exposée aux risques liés à l'effet de levier, car la SAS aura recours en partie à l'endettement pour le financement de ses investissements.

Enfin, la SAS est exposée aux risques de contrepartie et de liquidité.

4.2.1. Risques généraux - risque en capital

La SAS n'offre aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SAS s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte. L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la SAS.

4.2.2. Risque lié à la stratégie d'investissement

4.2.2.1. Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

- Les investissements réalisés par la SAS seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SAS. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SAS.
- Au niveau immobilier, la SAS est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.
- La SAS pourrait également être exposée au risque de liquidité inhérent au marché de l'immobilier au travers de ses investissements directs ou indirects.
- Durant la période d'investissement, la SAS peut être soumise au risque de faible dispersion des risques immobiliers. La SAS pourra momentanément ou tout au long de sa vie être investie dans un nombre restreint d'actifs immobiliers.
- Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI).

La SAS pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SAS aux risques suivants :

- Risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage,
- Risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs,
- Risques liés à la défaillance du promoteur immobilier.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de l'Actif Net Réévalué de la SAS.

4.2.2.2. Risques liés à l'effet de levier

La SAS aura un recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SAS, mais également les risques de perte.

4.2.2.3. Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers qui ne pourront être toutefois que des placements type compte à terme, certificat de dépôt négociable ou sicav monétaire et pour les actifs immobiliers), ou des locataires (pour les actifs immobiliers détenus en direct) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la l'Actif Net Réévalué de la SAS.

4.2.2.4. Risques financiers

- Risque de taux

Ce risque résulte de la sensibilité des actifs de la SAS à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait avoir un impact négatif sur la performance de la SAS.

- Risque de crédit

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- Risque de liquidité

De manière générale, le marché de l'immobilier offre une liquidité restreinte. La vie du Fonds ayant une durée limitée et fixée statutairement à cinq maximum, la clôture du Fonds pourrait avoir une incidence défavorable sur le prix de vente des immeubles ou des participations, qui devront être cédés dans des délais limités, ce qui pourrait impacter défavorablement la valeur de la SAS.

4.2.2.5. Risque de durabilité

Les risques en matière de durabilité désignent, conformément au Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (Règlement SFDR – Sustainable Finance Disclosure Regulation), tout événement ou situation dans le domaine environnemental, social, ou de la gouvernance qui, s'il survenait, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur d'un investissement.

Malgré la politique ESG de la Société de Gestion (telle que visée à la rubrique 9. Politique ESG ci-dessous), la Société de Gestion ne peut pas exclure la survenance de risques en matière de durabilité vis-à-vis d'une société du portefeuille et/ou d'un immeuble que la Société détiendrait indirectement, lesquels pourraient affecter négativement cette société et/ou cet immeuble, par exemple, par des dommages ou une dépréciation de valeur et/ou par des risques de

contentieux et/ou des amendes administratives et donc entraîner une baisse de la valeur liquidative des actions de la Société.

L'attention des Investisseurs doit également être attirée sur le fait qu'en raison de la nature des risques de durabilité et de la prise en considération accrue par les pouvoirs publics de certains sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que des risques en matière de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

5- DURÉE DE PLACEMENT MAXIMUM

La durée de vie statutaire de la SAS est de CINQ (5) ans, la SAS étant dissoute à l'issue de cette période, excepté en cas de décision unanime des Associés de proroger la durée de vie de la SAS. Cette prolongation ne pourra excéder 2 ans en plus des 5 ans de la durée initiale prévue.

Néanmoins, l'objectif cible est de rembourser la totalité des capitaux au terme d'environ 3 ans.

Cette durée cible comprend :

- une phase d'investissement sur 12 mois environ ;
- une phase de création de valeur sur 14 mois environ ;
- une phase de désinvestissement avec une phase transitoire de mise en location et une phase de mise en vente sur 10 mois environ.

6- MODALITE DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

6.1. Souscription de parts

Les modalités de souscription de parts composées d'actions et d'obligations, sont régies par les statuts de la SAS Appart Invest 2.

6.2. Rachat des parts

De manière statutaire, le souscripteur n'a pas de possibilité de sortir avant la dissolution de la SAS. Il n'y a donc pas de calcul de valeur liquidative de parts permettant le rachat de parts pendant la durée de vie de la SAS.

6.3. Remboursement partiel des souscripteurs et coupons obligataires

Durant la période de désinvestissement, la SAS va revendre les biens immobiliers initialement acquis. La SAS pourra procéder à des remboursements partiels auprès des souscripteurs, au prorata de leurs apports.

Un coupon au taux annuel de 2% sur la part obligataire sera versé trimestriellement.

6.4. Versement de dividendes et boni de liquidation

Chaque année, après clôture de l'exercice, des dividendes pourront être versés aux souscripteurs.

A la fin de la période, la SAS est liquidée et le solde avec les plus-values est versé aux souscripteurs sous deux formes :

- remboursement final de la part obligataire si les remboursements partiels précédents n'ont pas encore atteint l'apport initial ;
- versement d'un boni de liquidation soumis fiscalement au traitement des dividendes (selon la fiscalité en vigueur).

7- FRAIS ET COMMISSIONS

Les frais et commissions supportés par l'investisseur en direct ou par la SAS, peuvent être au bénéfice de la Société de Gestion (Liste 1) ou répartis entre la SAS et la Société de Gestion (Liste 2) :

Liste 1 : Rémunération de la Société de Gestion

Frais à la charge de l'investisseur au bénéfice de la Société de Gestion	Assiette	Taux barème
Droits d'entrée (a)	Montant total de la souscription	5% maximum
Frais de suivi des immeubles détenus en direct (organisation, supervision et contrôle des prestataires de services) nécessaires au bénéfice de la Société de Gestion	NEANT	NEANT
Frais de gestion administrative, financière, comptable et juridique au bénéfice de la Société de Gestion(b)	Encours géré	3%
Partage de la Plus-Value au bénéfice de la Société de Gestion: Carried Interest	Performance du Fonds à la liquidation mesurée par tranche de TRI final : Jusqu'à 6% Au-delà de 6%	0% 50%
Frais & commissions liées aux transactions immobilières et financières : - Commission d'acquisition d'immeuble ou droit immobilier détenu en direct ou non, géré par la Société de Gestion - Commission d'arbitrage d'immeuble ou droit immobilier détenu en direct ou non, géré par la Société de Gestion	Prix d'achat (c) Prix de vente (c)	0.3% HT 0.3% HT

- (a) En l'état actuel de la réglementation, les commissions et honoraires ci-dessus ne sont pas assujetties à la TVA.
- (b) Pour la gestion administrative, financière, comptable et juridique, la Société de Gestion percevra un honoraire annuel équivalent à 3% sur l'encours géré. Cette rémunération sera payable par quart et par avance au 1^{er} jour de chaque trimestre (les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre) par prélèvement sur le compte bancaire du Fonds.
- (c) Hors droits et honoraires.

Liste 2 : Répartition des frais entre la SAS et la Société de Gestion

Outre la rémunération de la Société de Gestion détaillée ci-dessus, la SAS supporte également, de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- A.** Les frais et charges liés à l'administration de la SAS et à sa vie sociale, notamment ceux :
- du commissaire aux comptes, de l'expert-comptable,
 - de fonctionnement des organes de gouvernance le cas échéant, notamment la rémunération de leurs membres, les éventuels frais de publication.
- B.** Les frais d'exploitation immobilière :

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux, fonction de la stratégie de la SAS et des conditions de marché :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les taxes ou redevances sur les bureaux et locaux commerciaux, les fournitures d'éclairage, d'eau, de chauffage, de climatisation, de ventilation, et généralement toute consommation d'énergie et de fluides quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes, les frais du personnel affecté au gardiennage, à la sécurité, les honoraires d'administration de biens et de « property management », l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ;
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et évaluateurs, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres, entrant dans le cadre de l'activité de la SAS.

C. Frais liés aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers :

Ces frais recouvrent l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment :

- les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents,
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents aux travaux, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et évaluateurs, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions ou des travaux, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

Toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration directe de la société.

Lorsque la Société de Gestion fait appel à des prestataires liés, les investisseurs recevront, au titre de l'information périodique relative au Fonds qui est mise à leur disposition par la Société de Gestion, un suivi sur ce type de frais supportés par le Fonds (au moins une fois par an).

En particulier, la Société de Gestion informe les investisseurs qu'une commission sur les transactions immobilières pourra être versée selon le barème dégressif suivant :

Assiette, montant unitaire de la transaction	Pourcentage maximum de la commission
De 1€ à 200.000€	8% TTC
De 200.001€ à 500.000€	7% TTC
De 500.001€ à 900.000€	6% TTC
Au-delà de 900.001€	5% TTC

8- EVALUATION DE L'ACTIF NET REEVALUE (ANR)

L'Actif Net réévalué est établi chaque fin de semestre civil à la "Date d'Etablissement de l'Actif Net Réévalué", selon la procédure interne de valorisation des actifs constituant le portefeuille.

Conformément aux Statuts de la SAS AIO, la périodicité de cette évaluation sera semestrielle.

La Société de Gestion pourra transmettre la valeur de l'Actif Net Réévalué sur demande de chaque associé auprès de la Société de Gestion.

8.1. Evaluation des actifs immobilisés

Les Actifs immobilisés sont évalués à leur valeur de marché selon les règles de valorisation suivantes :

- les immeubles, bâtis ou en cours de construction, détenus en direct sont évalués sous le contrôle de la Société de Gestion à leur valeur de marché hors droits.
- les parts de SCPI à capital variable en pleine propriété sont valorisées à leur valeur de retrait
- les parts de SCPI à capital fixe en pleine propriété sont valorisées en faisant la moyenne des 4 derniers prix d'exécution trimestriels, plus une décote de dix pourcents.
- les parts d'OPCI sont valorisées à leur dernière valeur liquidative, hors quote-part de résultat dont la distribution sera effective sur l'exercice suivant.
- les parts de SCI, SAS, SARL, SNC sont valorisées à leur dernier ANR par part.
- les parts de SCPI en usufruit sont valorisées à leur valeur nette comptable (prix d'acquisition amorti sur la durée de l'usufruit, selon la méthode de l'amortissement linéaire).
- les fonds en euros sont valorisés à leur valeur de rachat augmentée des intérêts courus au taux minimum garanti par le contrat.
- les OPCVM et obligations monétaires sont valorisés à leur dernier cours d'exécution.
- les autres actifs financiers sont valorisés à leur valeur de marché.

8.2. Evaluation des actifs circulants

Les actifs circulants (disponibilités et créances d'exploitation et diverses) sont valorisés à leur valeur nette comptable auquel sont rajoutés les produits à recevoir.

Les produits à recevoir prévisionnels des immeubles et participations immobilières et financières sont pris en compte dans le calcul de l'évaluation semestrielle du portefeuille d'actif de façon linéaire. Ces derniers sont estimés sur la base des distributions prévisionnelles communiquées par les sociétés de gestion. A réception des coupons, dividendes et loyers réels, l'écart entre les montants provisionnés et ceux réellement perçus impacte directement le calcul de l'évaluation semestrielle du portefeuille d'actif de la SAS.

La fiscalité différée sur les plus ou moins-values latentes n'est pas prise en compte dans le calcul de la valeur de la part. Les frais d'acquisition des parts d'OPCI et des actifs immobiliers détenus directement sont amortis sur 5 ans. En effet, ces actifs « moins liquides » (période de lock-up et délais de conservation des actifs) permettent d'amortir ces frais sur la période minimum de détention.

8.3. Evaluation de l'endettement

Les dettes d'exploitation et les dettes diverses sont valorisées à leur valeur nette comptable.

La SAS valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus et non échus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

9- – POLITIQUE ESG

Le Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 (Règlement SFDR – *Sustainable Finance Disclosure Regulation*) sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers crée de nouvelles obligations relatives à :

- l'intégration des risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement ;
- la prise en compte des effets négatifs des décisions d'investissement sur le développement durable ;
- la publication d'informations relatives au développement durable (informations environnementales, sociales et de gouvernance).

L'objectif de la présente politique est de recenser et de décrire les risques en matière de durabilité pris en compte par AMDG, dans son processus de décisions d'investissement.

Le Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) définit les risques en matière de durabilité comme tout évènement ou situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative sur la valeur de l'investissement.

Les risques en matière de durabilité pris en compte par la Société de Gestion, dans sa politique d'investissement :

Dans le cadre de sa politique d'investissement, AMDG ne s'impose pas de prendre en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance, la Société a donc été classifiée par AMDG « article 6 » au sens du Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

9.1. Les risques environnementaux

La Société de Gestion tient compte dans son processus de recherche, d'analyse et de décision d'investissement des risques en matière de changement climatiques, des risques de pollution, de risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie et des risques en matière d'amiante et matériaux toxiques.

La Société de Gestion cherche également dans la gestion des actifs immobiliers à améliorer l'impact environnemental en :

- réalisant des travaux de rénovation et d'équipement (y compris des travaux d'isolation et de désamiantage, de remplacement des systèmes de production collective par des systèmes plus récents, plus propres et moins coûteux) conformément à la stratégie de ses fonds ;
- utilisant des matériaux légers et plus responsables.

9.2. Les risques sociaux

La Société de Gestion tient compte des risques en matière de sécurité des bâtiments et des occupants dans la sélection et le suivi de ses investissements. Elle intègre dans sa politique de gestion des actifs, la réalisation de travaux de :

- rénovation (notamment façades et des parties communes) ;
- mise aux normes PMR ;
- réfection (d'ascenseur ou encore de toitures).

La Société de Gestion considère également dans sa politique d'investissement, les risques en matière d'hygiène en mettant notamment en place, pour ses actifs, des contrats de dératisation et désinsectisation.

La Société de Gestion intègre dans son processus de sélection et de suivi de ses prestataires des critères qualitatifs. Elle prend en considération la manière dont les principales parties prenantes (property manager, administrateur de biens, ...) interagissent positivement avec l'immeuble, ses occupants et tout en étant en ligne avec la stratégie des fonds.

9.3. Les risques en matière de gouvernance

La Société de Gestion intègre dans son processus d'investissement des risques en matière de gouvernance et notamment les risques en matière de blanchiment de capitaux, financement du terrorisme et de corruption tant vis-à-vis des prestataires qu'elle sélectionne que des contreparties des opérations d'acquisitions et de cessions d'immeubles.

La Société de Gestion a mis en place, tient à jour et applique des procédures internes en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme et en matière de prévention et de gestion des conflits d'intérêts. Elle dispose également d'un code de déontologie intégrant les questions de gouvernance.

10- COMPETENCE - ELECTION DE DOMICILE

Toutes contestations relatives au FIA qui peuvent s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le dépositaire, sont soumises à la loi et à la juridiction des tribunaux compétents.

11- RESPONSABILITE DES ASSOCIES

A l'égard des tiers, la responsabilité des souscripteurs est limitée au montant de leurs apports initiaux (Actions B + Obligations) pendant toute la durée de vie de la SAS et jusqu'à sa dissolution.

12- INFORMATIONS DES ASSOCIES

Les documents d'information relatifs à la SAS sont constitués des statuts, du document d'informations clés (DIC PRIIPS), de la note d'information du Fonds, du rapport annuel intégrant :

- le rapport de gestion ;
- des comptes annuels ;
- les rapports du Commissaire aux comptes.

Et tout autre document prévu par les statuts.

Ces documents d'information pourront être adressés par la Société de Gestion par courrier à chacun des Associés, à leur demande.

Le cas échéant, les Associés pourront également demander des informations sur les performances passées de la SAS.

La Société de Gestion informe l'investisseur de tout changement substantiel concernant ces informations.

13- AUTRES INFORMATIONS

Toute demande d'information relative à la SAS peut être adressée à la Société de Gestion.

De plus, la politique de gestion des conflits d'intérêts est consultable sur demande au siège de la Société de Gestion.

Les statuts, le document d'information des investisseurs, le rapport annuel intégrant le rapport de gestion, les comptes annuels et les rapports du Commissaire aux comptes peuvent être obtenus sur simple demande de l'Associé auprès de :

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

Adresse : 70 rue Robert 69006 LYON