



APPART INVEST 2

RAPPORT ANNUEL 2020

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le rapport annuel 2020 du Fonds APPART INVEST 2.

Au cours de ce deuxième exercice, votre Fonds a poursuivi le processus de cession d'actifs immobiliers initié l'année précédente. Ainsi, au 31 décembre 2020, le cumul des cessions réalisées et en cours s'élève à 37,3 millions d'euros en prix net vendeur, hors intérêts minoritaires. La marge nette intermédiaire des opérations déjà débouclées au 31 décembre 2020 est de 15,48%.

À la même date, la valeur de l'action APPART INVEST 2 s'établit à **2,46 euros** sur la base d'une valorisation interne du portefeuille immobilier. Après comptabilisation des coupons versés aux actionnaires, **la performance totale* sur l'intégralité de votre investissement en actions et obligations est de 5,3% en 26 mois**. La marge latente sur les opérations en cours de débouclage n'est pas intégrée dans cette performance et viendra la bonifier.

La crise sanitaire du Covid-19 a eu plusieurs effets sur l'activité du Fonds : interdiction de réaliser des visites de biens immobiliers, resserrement des conditions de crédit pour les acquéreurs et report des départs des locataires sur le portefeuille résidentiel. APPART INVEST 2 a eu le temps d'investir et de déboucler ses premières opérations avant la mise en place du premier confinement de mars 2020. La phase de création de valeur reste devant nous et toute l'équipe est déterminée dans sa recherche des meilleures performances.

L'Equipe de Gestion



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

01. APPART INVEST 2 EN RÉSUMÉ 07

Chiffres clés	08
Objectifs de gestion et risques	08
Organes de direction et de contrôle	09
Évolutions et perspectives du marché	10

02. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE 11

Patrimoine immobilier	12
Stratégie capitalistique	17
Performances comptables et fiscalité	18

03. COMPTES ANNUELS 21

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	23
Comptes annuels certifiés de l'exercice 2020	29
Rapport spécial des Commissaires aux comptes	41

04. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021 45

Rapport de Gestion de la Présidente	46
Texte des résolutions proposées à l'assemblée du 16 juin 2021	54



APPART INVEST 2 EN RÉSUMÉ

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

40 millions €

Souscriptions actionnaires

38,73 millions €

Valeur titres et obligations

129 millions €

Acquisitions immobilières cumulées
Intérêts minoritaires inclus

40,86 millions €

Cessions réalisées et en cours
Intérêts minoritaires inclus

25 390 m²

Surface sous gestion

129,6 millions €

Valeur immobilière hors droits

417

Nombre de lots détenus

21

Nombre de sites

17

Nombre de filiales actives

60,42 millions €

Dette bancaire part du Fonds

OBJECTIFS DE GESTION ET RISQUES

OBJECTIFS DE GESTION

L'objectif est de 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 de participations immobilières et d'une poche d'actifs liquides.

L'objectif de la société est 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.

RISQUES

La SAS est 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, en ayant recours en partie à l'endettement bancaire pour le financement de ses investissements.

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

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 délégataire : 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 des 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.

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

ÉVOLUTIONS 2020 ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ RESIDENTIEL ET TERTIAIRE

Evolution du marché immobilier | La dynamique observée depuis plusieurs années sur le marché français des logements anciens a été mise à mal par l'épidémie de Covid-19. Après être tombées sous le seuil de million d'unités au mois de juillet 2020, les ventes se sont graduellement redressées pour finir l'année avec 1 024 000 transactions, un nombre en léger recul sur un an (-4%) mais nettement supérieur à la moyenne décennale.

Cette résistance de l'ancien n'est pas comparable au logement neuf qui a subi les répercussions de la crise sanitaire avec une chute de -27% des mises en vente et -24% des réservations.

En termes d'investissement, plus de 5,5 milliards d'euros ont été investis en immobilier résidentiel, un chiffre historique, en hausse de 41% en un an. Cette donnée est alimentée par les portefeuilles d'envergure en VEFA, acquis notamment dans le cadre du « plan de relance 2020 » lancé par CDC HABITAT auprès des promoteurs.

Le panel des investisseurs actifs à l'acquisition sur le segment résidentiel ne cesse de s'élargir : à côté des acteurs traditionnels de ce segment (compagnies d'assurances, SCPI-OPCI essentiellement), les fonds d'investissement montent en puissance et affichent des velléités d'augmenter leur exposition à cette classe d'actifs résiliente et moins sujette à la disruption des usages liée à la crise sanitaire.

Dans l'ancien, sur un an, l'évolution de prix s'est accélérée avec +6,40% sur les métropoles régionales et Paris (+14,20% à Lyon, +4,10% à Bordeaux, +10,70% à Nantes, +5,30% à Paris ou +7,40%, à Toulouse) participant ainsi à une évolution à 5 ans de +19%.

Les taux de rendement bruts continuent de baisser depuis 2016. Paris oscille entre 1,75% et 2,50%, suivent Lyon à 2,85% et Bordeaux à 3%.

Perspectives 2021 | Les perspectives pour les mois à venir sont positives. En effet, les investisseurs gardent une certaine appétence pour les actifs résidentiels, dont l'activité à l'acquisition a dépassé pour la première fois celle des commerces (4,3 milliards d'euros) et les entrepôts logistiques (3,4 milliards d'euros).

Les intentions d'investissement pour 2021 montrent clairement une volonté de la part de nouveaux venus de s'inscrire dans cette mouvance pro-résidentielle. L'activité du marché devrait ainsi rester soutenue cette année, sous réserve d'identifier des opportunités d'investissement tant sur le segment neuf que sur celui des actifs existants.

Avec 830 000 m² commercialisés en 2020, le marché des bureaux en régions accuse une baisse de 40% en un an et 28% par rapport à la moyenne des cinq dernières années. La métropole du Grand Lyon, seule à franchir les 200 000 m² arrive en tête, suivie de Lille (140 000 m²) et Aix-Marseille (135 000 m²).

Fin décembre 2020, près de 1 500 000 m² étaient disponibles, soit un volume en hausse de 21%. Cette année en repli a été marquée par l'arrêt généralisé de l'économie au printemps, interrompant les réflexions immobilières des entreprises qui n'ont pas toutes abandonné leurs projets immobiliers, souhaitant les adapter à de nouvelles stratégies territoriales et aux nouvelles normes émergentes.

Sources : Notaires de France, Seloger, BNP Paribas Real Estate et JLL.



APPART INVEST 2

ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

PATRIMOINE IMMOBILIER

STRATÉGIE

APPART INVEST 2 investit 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.

La durée de détention cible de chaque actif est inférieure à 2 ans et l'objectif de durée de vie du Fonds est de 3 ans. APPART INVEST 2 a recours à l'endettement bancaire pour faire bénéficier ses actionnaires de l'effet de levier. Au regard du contexte actuel, la stratégie a été adaptée afin de préserver et sécuriser les marges prévues dans les business plans.

ACQUISITIONS DU FONDS

La phase d'investissement du Fonds APPART INVEST 2 a démarré en décembre 2018 et s'est achevée en janvier 2020. Le patrimoine immobilier acquis au cours de cette période s'élève à 129 millions d'euros, hors droits et frais d'acquisition. A la date d'acquisition des actifs, le patrimoine représente 32 147 m² répartis en 500 lots identifiés.

Opération	Type de biens	Pourcentage de détention	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD (base 100%)	Surface	Nb. lots
AIX-EN-PROVENCE - 10 rue Félicien David	Résidentiel	80%	juin-19	1 660 000 €	388 m ²	5
AIX-EN-PROVENCE - 36/38 rue Espariat	Résidentiel	80%	août-19	2 600 000 €	657 m ²	14
AIX-EN-PROVENCE - 45 Impasse de la Draille	Bureaux	100%	juil.-19	1 305 000 €	1 061 m ²	1
BORDEAUX - 111 cours Gallieni	Mixte	51%	mars-19	1 700 000 €	1 373 m ²	10
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	Résidentiel	100%	janv.-20	940 000 €	269 m ²	5
BORDEAUX - 6 rue Saint Benoit	Résidentiel	51%	juil.-19	1 900 000 €	676 m ²	14
GRENOBLE - 44 Quai de France	Bureaux	60%	déc.-18	2 350 000 €	1 864 m ²	6
LEVALLOIS PERRET - 43 rue Marjolin	Résidentiel	95%	mai-19	5 670 000 €	974 m ²	27
LILLE - 2 rue de Thionville	Résidentiel	100%	juil.-19	1 240 000 €	404 m ²	7
LILLE - 7 rue Brûle Maison	Résidentiel	80%	sept.-19	2 270 000 €	841 m ²	10
LYON 1 - 9 rue Lanterne	Résidentiel	90%	nov.-19	5 000 000 €	1 027 m ²	14
LYON 1 - Quai Saint Vincent	Résidentiel	21%	déc.-18	12 350 000 €	3 893 m ²	52
LYON 2 - 2 rue du Plat	Résidentiel	80%	juin-19	12 810 000 €	3 046 m ²	25
LYON 3 - 113 Cours Albert Thomas	Bureaux	80%	juin-19	3 126 000 €	1 643 m ²	11
LYON 4 - 5 Cours d'Herbouville	Mixte	80%	mars-19	2 350 000 €	739 m ²	10
LYON 6 - 12 Petite rue de la Viabert	Résidentiel	80%	mai-19	1 950 000 €	618 m ²	10
LYON 6 - 90 rue des Charmettes	Résidentiel	80%	mars-19	3 480 000 €	986 m ²	17
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	Résidentiel	90%	oct.-19	3 047 620 €	1 065 m ²	19
PARIS 12 - 4 Square Georges Lesage	Résidentiel	90%	déc.-19	11 000 000 €	1 209 m ²	21
PARIS 14 - 5 rue Couche	Résidentiel	90%	nov.-19	2 970 000 €	376 m ²	10
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	Résidentiel	90%	déc.-19	24 540 000 €	2 468 m ²	53
PUTEAUX - 69 rue Eichenberger	Résidentiel	90%	déc.-19	9 000 000 €	1 559 m ²	31
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	Résidentiel	51%	juil.-19	1 410 000 €	352 m ²	10
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	Résidentiel	100%	mars-19	1 875 000 €	637 m ²	21
VILLEURBANNE - 2 rue Antonin Perrin	Résidentiel	100%	déc.-19	975 000 €	356 m ²	8
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	Résidentiel	90%	nov.-19	11 550 000 €	4 281 m ²	89
Total des acquisitions réalisées				129 068 620 €	32 147 m²	500

HD : Hors droits.

Prix de revient prévisionnel

Après incorporation des frais et des travaux réalisés sur les biens immobiliers, en accord avec la stratégie, le prix de revient prévisionnel du patrimoine s'élève à 154,6 millions d'euros. Le prix de revient prévisionnel du patrimoine s'aligne sur les règles et méthodes comptables appliquées par le Fonds et ses filiales et comprend, outre le prix d'acquisition :

- ✓ Les honoraires d'intermédiation à l'achat ou à la vente ;
- ✓ Les impôts, taxes et droits de toute nature grevant les transactions immobilières ;
- ✓ Les frais financiers ;
- ✓ Les frais de restructuration des actifs (travaux, remise en état) ;

Cette valorisation est budgétée au moment de l'acquisition des actifs. Elle n'est définitivement arrêtée que lorsque l'opération est débloquée.

CESSIONS DU FONDS

Le Fonds APPART INVEST 2 a une activité de marchand de biens. Le patrimoine immobilier acquis a la nature de stock qui a vocation à être cédé.

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix de cession NV (base 100%)	Prix de cession NV (quote-part propre)	Marge(**) (base 100%)	Marge(**) (%)
Cessions antérieures au 01/01/2020	8		2 034 138 €	592 469 €	493 490 €	24,26%
BORDEAUX - 111 cours Gallieni	2	51%	551 000 €	281 010 €		
LYON 1 - Quai Saint Vincent	6	21%	1 483 138 €	311 459 €		
Cessions actées au 31/12/2020	71		19 998 709 €	13 378 317 €	2 917 729 €	14,59%
AIX-EN-PROVENCE - 10 rue Félicien David	5	80%	1 940 000 €	1 552 000 €		
AIX-EN-PROVENCE - 45 Impasse de la Draille	1	100%	2 230 093 €	2 230 093 €		
BORDEAUX - 111 cours Gallieni	9	51%	2 308 103 €	1 177 133 €		
BORDEAUX - 6 rue Saint Benoit	14	51%	2 450 020 €	1 249 510 €		
GRENOBLE - 44 Quai de France	6	60%	2 730 000 €	1 638 000 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	1	80%	335 856 €	268 685 €		
LYON 1 - Quai Saint Vincent	9	21%	2 272 994 €	477 329 €		
LYON 6 - 90 rue des Charmettes	17	80%	4 100 000 €	3 280 000 €		
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	4	90%	754 980 €	679 482 €		
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	2	90%	505 771 €	455 194 €		
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	3	100%	370 892 €	370 892 €		
Cessions cumulées au 31 décembre 2020	79		22 032 846 €	13 970 786 €	3 411 218 €	15,48%
Offres et compromis en cours à la clôture	76		18 825 557 €	16 713 320 €		
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	3	100%	788 571 €	788 571 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	3	80%	694 286 €	555 429 €		
LYON 2 - 2 rue du Plat	3	80%	1 510 000 €	1 208 000 €		
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	3	90%	746 204 €	671 584 €		
PARIS 14 - 5 rue Couche	4	90%	1 197 080 €	1 077 372 €		
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	1	90%	195 238 €	175 714 €		
PUTEAUX - 69 rue Eichenberger	33	90%	9 570 313 €	8 613 282 €		
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	2	51%	346 047 €	176 484 €		
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	6	100%	468 483 €	468 483 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	18	90%	3 309 335 €	2 978 402 €		
Total des ventes en cours			40 858 403 €	30 684 106 €		

NV : Net Vendeur.

(*) Prix net vendeur incluant les minoritaires.

(**) 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 montant des cessions antérieures au 1^{er} janvier 2020 s'élève à 2,03 millions d'euros*.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, APPART INVEST 2 a cédé pour 19,99 millions d'euros* d'actifs immobiliers. Les cessions en cours (offres acceptées et compromis signés) au 31 décembre 2020 s'élèvent à 18,82 millions d'euros*.

Depuis le lancement du Fonds, le cumul des cessions débouclées et en cours atteint 40,86 millions d'euros*.

(*) Prix net vendeur incluant les minoritaires.

CONFLITS D'INTÉRÊT

Au cours de l'exercice 2020, il est à noter que les cessions d'actifs immobiliers confiées à des prestataires externes représentent 65,43% des cessions de l'année. Les cessions intervenues en 2020 confiées au groupe Appart Immo (appartenant à Madame V. Rousset) représentent 34,57% des cessions totales.

Le barème des honoraires appliqué par Appart Immo a été établi en calculant une moyenne des tarifs pratiqués par trois agences concurrentes, conformément à notre programme d'activité. Ce barème, imposé à Appart Immo, est révisé deux fois par an.

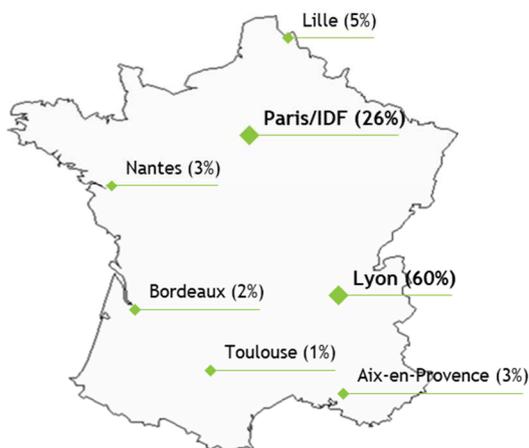
INVENTAIRE AU 31 DECEMBRE 2020

Au 31 décembre 2020, APPART INVEST 2 détient un patrimoine de 19 immeubles, correspondant à 417 lots sur 21 sites pour une surface de 25 390 m².

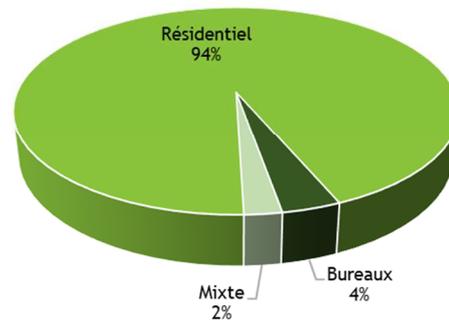
Ville	Adresse	Type de bien	Surfaces	Nb. lots
AIX-EN-PROVENCE	36/38 rue Espariat	Résidentiel	657 m ²	17
BORDEAUX	111 cours Gallieni	Résidentiel	292 m ²	3
BORDEAUX	34 rue Louis Mie	Résidentiel	261 m ²	5
LEVALLOIS-PERRET	43 rue Marjolin	Résidentiel	973 m ²	27
LILLE	2 rue de Thionville	Résidentiel	403 m ²	7
LILLE	7 rue Brûle Maison	Résidentiel	747 m ²	9
LYON	9 rue Lanterne	Résidentiel	1 027 m ²	15
LYON	Quai Saint Vincent	Résidentiel	3 109 m ²	43
LYON	2 rue du Plat	Résidentiel	3 045 m ²	33
LYON	113 Cours Albert Thomas	Bureaux	1 642 m ²	11
LYON	5 Cours d'Herbouville	Résidentiel	738 m ²	10
LYON	12 Petite rue de la Viabert	Résidentiel	617 m ²	10
NANTES	15 rue des Hauts Pavés	Résidentiel	784 m ²	14
PARIS 12	4 Square Georges Lesage	Résidentiel	1 209 m ²	21
PARIS 14	5 rue Couche	Résidentiel	375 m ²	13
PARIS 17	5 rue des Dardanelles	Résidentiel	2 425 m ²	51
PUTEAUX	69 rue Eichenberger	Résidentiel	1 559 m ²	33
TOULOUSE	50 rue Benjamin Constant	Résidentiel	352 m ²	10
VILLEURBANNE	1 rue de l'Espoir	Résidentiel	538 m ²	12
VILLEURBANNE	59 rue Paul Verlaine	Résidentiel	4 281 m ²	65
VILLEURBANNE	2 rue Antonin Perrin	Résidentiel	356 m ²	8
			25 390 m²	417

A la clôture de l'exercice 2020, 17% des lots acquis ont été vendus. Le patrimoine restant à la clôture de l'exercice est constitué à 94% d'immeubles résidentiels.

Répartition géographique du patrimoine AI2 (% des surfaces)



Répartition du portefeuille par typologie d'actif (en valeur estimée hors droits)



Situation géographique

Les surfaces restantes sont situées en majorité dans l'agglomération Lyonnaise (60% des surfaces), Paris et l'Île-de-France (26%) et de façon diversifiée dans les principales métropoles françaises.

Valorisation à la clôture de l'exercice

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par le Fonds APPART INVEST 2 est valorisé par la Société de Gestion à 129,66 millions d'euros hors droits, incluant les intérêts minoritaires et 105,35 millions d'euros hors droits, en quote-part de détention.

Schéma de détention

APPART INVEST 2 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 2 détient directement quatre immeubles et le Fonds est investi indirectement dans 20 SNC. Le montant des fonds propres résiduels au 31 décembre 2020 s'élève à 30,87 millions d'euros (voir page suivante).

Opération	Structure de détention	Pourcentage de détention	Fonds propres résiduels
AIX-EN-PROVENCE - 10 rue Félicien David	SNC AI2 FELICIEN DAVID	80%	0 €
AIX-EN-PROVENCE - 36/38 rue Espariat	SNC AI2 ESPARIAT 2	80%	366 780 €
AIX-EN-PROVENCE - 45 Impasse de la Draille	Direct (SAS AI2)	100%	0 €
BORDEAUX - 111 cours Gallieni	SNC AI2 GALLIENI (*)	51%	-48 100 €
BORDEAUX - 6 rue Saint Benoit	SNC AI2 SAINT BENOIT	51%	0 €
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	Direct (SAS AI2)	100%	1 075 464 €
GRENOBLE - 44 Quai de France	SNC AI2 LURI	60%	0 €
LEVALLOIS PERRET - 43 rue Marjolin	SNC AI2 MARJOLIN	95%	1 937 745 €
LILLE - 2 rue de Thionville	Direct (SAS AI2)	100%	1 354 961 €
LILLE - 7 rue Brûle Maison	SNC AI2 LILLE BM	80%	500 720 €
LYON 1 - 9 rue Lanterne	SNC AI2 LANTERNE	90%	1 765 595 €
LYON 1 - Quai Saint Vincent	SNC AI2 SAINT VINCENT (**)	21%	1 053 278 €
LYON 2 - 2 rue du Plat	SNC AI2 RUE DU PLAT	80%	2 947 906 €
LYON 3 - 113 Cours Albert Thomas	SNC AI2 ALBERT THOMAS	80%	1 052 341 €
LYON 4 - 5 Cours d'Herbouville	SNC AI2 HERBOUVILLE	80%	651 147 €
LYON 6 - 12 Petite rue de la Viabert	SNC AI2 VIABERT	80%	544 265 €
LYON 6 - 90 rue des Charmettes	SNC AI2 CHARMETTES	80%	96 683 €
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	SNC AI2 HAUTS PAVES	90%	661 006 €
PARIS 12 - 4 Square Georges Lesage	SNC AI2 LESAGE	90%	2 915 962 €
PARIS 14 - 5 rue Couche	SNC AI2 RUE COUCHE	90%	703 591 €
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	SNC AI2 RIVE OUEST	90%	5 399 324 €
PUTEAUX - 69 rue Eichenberger	SNC AI2 RIVE OUEST	90%	2 699 730 €
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	SNC AI2 TOULOUSE	51%	468 956 €
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	Direct (SAS AI2)	100%	1 195 197 €
VILLEURBANNE - 2 rue Antonin Perrin	Direct (SAS AI2)	100%	623 710 €
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	SNC AI2 VERLAINE	90%	2 907 822 €
Total Fonds propres investis à ce jour			30 874 083 €

(*) AI2 GALLIENI dispose d'un compte-courant d'associé débiteur sur APPART INVEST 2 au 31 décembre 2020.

(**) AI2 SAINT VINCENT est détenue à 60% par APPART INVEST ONE, Fonds commercialisé par AMDG.

TRAVAUX ET FRAIS DE RESTRUCTURATION

Par nature, les opérations de marchand de biens 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.

Au 31 décembre 2020, la Société de Gestion évalue le budget de travaux et frais de restructuration restant à engager sur le portefeuille à hauteur de 12,71 millions d'euros. Les frais de travaux engagés sur les biens déjà vendus s'élèvent à 2,85 millions d'euros.

STRATEGIE CAPITALISTIQUE

CAPITALISATION DU FONDS APPART INVEST 2

Type d'actions	Nombre	Montant du capital	Montant obligataire	Nombre d'actionnaires
Actions A	25 625	25 000 €	2 024 375 €	1
Actions B	474 375	475 000 €	37 475 625 €	68
	500 000	500 000 €	39 500 000 €	68 (*)

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

Capital social

Le capital social de la SAS APPART INVEST 2 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 2, 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 79 euros d'obligations émises par APPART INVEST 2 pour chaque euro souscrit au capital social, soit une répartition de 1,25% d'actions et 98,75% d'obligations.

Les obligations émises par APPART INVEST 2 portent un intérêt annuel de 2,0%, versé trimestriellement. Les coupons acquis au 31 décembre 2020 représentent un montant total de 1 369 836 euros.

Le montant nominal de l'emprunt obligataire au 31 décembre 2020 est de 39 500 000 euros soit 79 euros par obligation souscrite.

RECOURS A L'ENDETTEMENT ET LEVIER BANCAIRE

Afin de financer les acquisitions d'actifs immobiliers, APPART INVEST 2 et ses filiales ont levé des lignes de crédit auprès de 12 banques différentes. Au 31 décembre 2020, l'endettement bancaire direct ou indirect du portefeuille s'élève à 60,4 millions d'euros en quote-part de détention.

Les ratios d'endettement du Fonds à la clôture de l'exercice figurent dans le tableau suivant. Les produits des cessions d'actifs sont 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	72 924 157 €			
Coût comptable des immeubles détenus		119 622 012 €	61,0%	
Valeur vénale des immeubles détenus		129 660 661 €		56,2%

(*) 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 31 décembre 2020 d'APPART INVEST 2 fait ressortir un déficit de -819 752 euros. Aucune charge d'impôt sur les sociétés n'est constatée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat fiscal APPART INVEST 2	-1 561 547 €	-2 335 465 €
Résultat avant impôt APPART INVEST 2	-819 752 €	-1 953 863 €
Résultats des SNC	-83 846 €	-381 602 €
Déductions et réintégrations fiscales	-657 949 €	0 €
Charge d'impôt sur les sociétés (IS)	0 €	0 €
Résultat net comptable APPART INVEST 2	-819 752 €	-1 953 863 €
dont proposition de dividende	0 €	0 €
dont mise en report à nouveau	-819 752 €	-1 953 863 €

Ce mécanisme de création de valeur et de matérialisation des plus-values lors de la phase de cession des actifs correspond au cycle de vie normal d'un fonds d'investissement (courbe en « J ») où les bénéfices comptables sont différés dans le temps sur les exercices fiscaux ultérieurs.

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'ACTION ET PERFORMANCE

	Souscription (31/10/2018)	31/12/2020 (26 mois)	31/12/2020 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	2,46 €	3 076 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	79,00 €	75,00 €	93 750 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	80,00 €	77,46 €	96 826 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		4,00 €	5 000 €
(v) Produits intérêts oblig.		2,74 €	3 425 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		6,74 €	8 425 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	80,00 €	84,20 €	105 250 €
Performance totale depuis la souscription*		5,3%	

La valeur de l'action APPART INVEST 2 calculée par la Société de Gestion au regard de la juste valeur estimée des actifs immobiliers sous-jacents au 31 décembre 2020 s'élève à 2,46 euros.

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

Pour 100 000 euros investis dans APPART INVEST 2, le cumul au 31 décembre 2020 de la valeur de la part, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 105 250 euros, soit une performance indicative de 5,3%*.

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

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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 2 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 2 à une activité de marchand de biens, 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

Ces indications fiscales synthétiques 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 2 dans le cadre de sa situation personnelle globale.

APPART INVEST 2 | 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 le 11 mai 2017 sous le numéro GP-17000010.

Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON - Téléphone : 04 81 91 99 22

www.am-dg.fr

Adresse postale : 120 rue Masséna - 69006 LYON - Mail : contact@am-dg.fr

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE