



# APPART INVEST 2

## RAPPORT ANNUEL 2021

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE



Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le rapport annuel 2021 du Fonds APPART INVEST 2.

Au cours de l'exercice, votre Fonds a poursuivi le processus de cession d'actifs immobiliers. Ainsi, au 31 décembre 2021, le cumul des cessions réalisées et en cours s'élève à 52,27 millions d'euros en prix net vendeur, intérêts minoritaires inclus. La marge nette intermédiaire des opérations déjà débouclées au 31 décembre 2021 est de 12,75%.

Sur le second semestre 2021, la valeur de l'action APPART INVEST 2 a progressé pour s'établir à 4,32 euros, sur la base d'une valorisation interne du portefeuille immobilier. Après comptabilisation des coupons versés aux actionnaires, la performance totale\* estimée sur l'intégralité de votre investissement en actions et obligations est de 9,19% depuis le lancement du Fonds. Pour mémoire, la crise sanitaire a décalé le démarrage et la progression des chantiers sur les actifs. A ce jour, 60% de la valeur du portefeuille APPART INVEST 2 fait l'objet de gros travaux de valorisation.

Dans ce contexte, l'équipe de gestion a identifié et mis en œuvre de nouvelles pistes de création de valeur additionnelle, pour atténuer l'impact de l'allongement de la durée de débouclage de certaines opérations.

L'Equipe de Gestion

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



<b>01. APPART INVEST 2 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	11
<b>02. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE</b>	<b>13</b>
Patrimoine immobilier	14
Stratégie capitalistique	19
Performances comptables et fiscalité	20
Autres informations	21
<b>03. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS 2021</b>	<b>25</b>
<b>04. CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS</b>	<b>49</b>
Rapport de Gestion de la Présidente	50
Texte des résolutions soumises à la consultation écrite	55





# APPART INVEST 2 EN RÉSUMÉ

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

**40 millions €**

Souscriptions actionnaires

**37,66 millions €**

Valeur titres et obligations

**129 millions €**

Acquisitions immobilières cumulées  
Intérêts minoritaires inclus

**52,27 millions €**

Cessions réalisées et en cours  
Intérêts minoritaires inclus

**19 842 m<sup>2</sup>**

Surface sous gestion

**114,3 millions €**

Valeur immobilière hors droits

**338**

Nombre de lots détenus

**17**

Nombre de sites

**15**

Nombre de filiales actives

**55,37 millions €**

Dettes bancaires 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 2 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 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.

#### 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

### SOCIÉTÉ GÉNÉRALE 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

Le marché immobilier retrouve en 2021 son niveau d'activité d'avant la crise sanitaire, avec un nombre de 1,2 million de ventes réalisées. Cependant, cette tendance est moins marquée, pour l'instant, dans les grandes métropoles françaises, qui, conformément à notre stratégie, constituent nos zones d'investissement. Cette tendance 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.

En termes de prix, si la tendance globale de l'ensemble du marché est haussière, cette augmentation des prix s'observe davantage dans les régions qu'en Île-de-France. Sur les zones d'investissement ciblées par notre Fonds APPART INVEST 2, nous constatons un bon maintien du niveau des prix.

On observe aussi des disparités entre le neuf et l'ancien au sein de cette croissance du marché immobilier. Le prix des logements anciens poursuit sa hausse en affichant +7% sur l'année écoulée tandis que le prix des logements neufs connaît une croissance plus modérée de +2,5%.

Le marché de l'investissement résidentiel atteint 7,4 milliards d'euros soit une hausse de +7% par rapport à 2020. L'année 2021 révèle une transformation du type d'investissement. En effet, les ventes en VEFA (Vente en l'État 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.

Concernant le marché des bureaux en région, ce dernier a repris un dynamisme en 2021 avec une hausse de +35% du volume des transactions, soutenu en grande partie par les bureaux neufs, ainsi qu'une hausse de la demande placée de +20%. Parmi les villes les plus dynamiques : Lyon, Lille, Aix/Marseille et Nantes.

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





# APPART INVEST 2

## ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

## PATRIMOINE IMMOBILIER

### STRATÉGIE

APPART INVEST 2 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 2 a recours à l'endettement bancaire pour faire bénéficier ses actionnaires de l'effet de levier. Au regard du contexte actuel et comme indiqué dans l'éditorial, la stratégie a été adaptée afin d'exploiter de nouvelles pistes de création de valeur additionnelle.

### 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. Le patrimoine acquis représente 32 147 m<sup>2</sup> répartis en 500 lots.

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

Nous indiquons dans le Bulletin Semestriel N°6 du second semestre 2021 que le Fonds APPART INVEST 2 avait envisagé d'augmenter sa participation dans la SNC AI2 Saint Vincent, pour une valeur de 4 millions d'euros. Cependant, cette opération a été abandonnée à cause du frottement fiscal engendré par la transaction. Le Fonds APPART INVEST 2 conserve une participation à hauteur de 21% de la société portant l'actif situé à Lyon 2 - 22 quai Saint Vincent.

<sup>1</sup> Hors Droits.

### PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL

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. 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 168,8 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 ;
- ✓ 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 et actualisée au fil des opportunités de création de valeur. Elle n'est définitivement arrêtée que lorsque l'opération est débloquée. A la clôture de l'exercice 2021, la Société de Gestion a déjà engagé 4,72 millions d'euros de travaux et frais de restructuration sur le portefeuille détenu. Les opportunités de création de valeur additionnelle identifiées font progresser le budget restant à engager sur le portefeuille à hauteur de 14,04 millions d'euros, ce qui porte le budget global de travaux à 18,76 millions d'euros sur l'ensemble du portefeuille.

### CESSIONS DU FONDS

Le Fonds APPART INVEST 2 a acquis un patrimoine immobilier ayant la nature de stock qui a été cédé ou va l'être.

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix de cession NV <sup>1</sup> (base 100%)	Prix de cession NV <sup>1</sup> (quote-part propre)	Marge(**) (base 100%)	Marge(**) (%)
<b>Cessions antérieures au 01/01/2021</b>	<b>79</b>		<b>22 032 846 €</b>	<b>13 970 786 €</b>	<b>3 411 218 €</b>	<b>15,48%</b>
<b>Cessions réitérées au 31/12/2021</b>	<b>110</b>		<b>26 176 346 €</b>	<b>19 090 480 €</b>	<b>2 736 611 €</b>	<b>10,45%</b>
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	4	100%	867 157 €	867 157 €		
BORDEAUX - 111 cours Gallieni	3	51%	557 140 €	284 141 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	3	80%	694 286 €	555 429 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	17	21%	5 935 342 €	1 246 422 €		
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	5	90%	1 215 629 €	1 094 066 €		
PARIS 14 - 5 rue Couche	2	90%	644 699 €	580 229 €		
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	2	90%	498 556 €	448 700 €		
PUTEAUX - 69 rue Eichenberger	33	90%	9 570 313 €	8 613 282 €		
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	6	51%	1 060 617 €	540 915 €		
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	10	100%	1 047 928 €	1 047 928 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	17	90%	2 724 679 €	2 452 211 €		
VILLEURBANNE - 2 rue Antonin Perrin	8	100%	1 360 000 €	1 360 000 €		
<b>Cessions cumulées au 31 décembre 2021</b>	<b>189</b>		<b>48 209 192 €</b>	<b>33 061 266 €</b>	<b>6 147 829 €</b>	<b>12,75%</b>
<b>Offres et compromis en cours à la clôture</b>	<b>15</b>		<b>4 059 785 €</b>	<b>2 862 795 €</b>		
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	1	100%	280 952 €	280 952 €		
LEVALLOIS-PERRET - 43 rue Marjolin	2	95%	450 000 €	427 500 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	1	80%	285 238 €	228 190 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	4	21%	857 519 €	180 079 €		
LYON 2 - 2 rue du Plat	3	80%	1 510 000 €	1 208 000 €		
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	1	51%	180 500 €	92 055 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	3	90%	495 576 €	446 018 €		
<b>Total des ventes en cours</b>			<b>52 268 977 €</b>	<b>35 924 061 €</b>		

<sup>1</sup> Prix net vendeur incluant les associés 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<sup>er</sup> janvier 2021 s'élève à 22,03 millions d'euros\*. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, APPART INVEST 2 a cédé pour 26,17 millions d'euros\* d'actifs immobiliers. Les cessions en cours (offres acceptées et compromis signés) au 31 décembre 2021 s'élèvent à 4,05 millions d'euros\*.

Depuis le lancement du Fonds, le cumul des cessions débloquées et en cours atteint 52,27 millions d'euros\*.

\* Prix net vendeur incluant les associés minoritaires.

## CONFLITS D'INTÉRÊT

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

Sur l'exercice 2021, 91,9% des cessions réitérées ont été confiées à des prestataires externes et 8,1% ont été réalisées grâce à un mandat de vente confié à une société du groupe VRH.

Pour prévenir tout conflit d'intérêt 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 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, APPART INVEST 2 détient un patrimoine de 17 immeubles, correspondant à 338 lots sur 17 sites, pour une surface sous gestion de 19 842 m<sup>2</sup>.

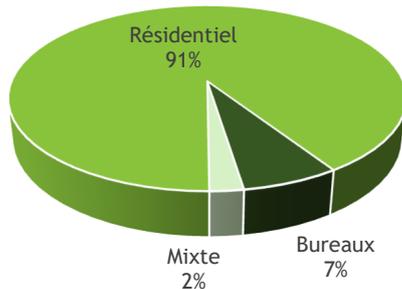
Ville	Adresse	Type de bien	Surfaces	Nb. Lots
AIX-EN-PROVENCE	36/38 rue Espariat	Résidentiel	657 m <sup>2</sup>	17
LEVALLOIS-PERRET	43 rue Marjolin	Résidentiel	973 m <sup>2</sup>	27
LILLE	2 rue de Thionville	Résidentiel	403 m <sup>2</sup>	7
LILLE	7 rue Brûle Maison	Résidentiel	575 m <sup>2</sup>	6
LYON 1	9 rue Lanterne	Résidentiel	1 027 m <sup>2</sup>	15
LYON 2	22 quai Saint Vincent	Résidentiel	1 871 m <sup>2</sup>	32
LYON 2	2 rue du Plat	Résidentiel	3 045 m <sup>2</sup>	33
LYON 3	113 Cours Albert Thomas	Bureaux	1 642 m <sup>2</sup>	11
LYON 4	5 Cours d'Herbouville	Mixte	738 m <sup>2</sup>	10
LYON 6	12 Petite rue de la Viabert	Résidentiel	646 m <sup>2</sup>	12
NANTES	15 rue des Hauts Pavés	Résidentiel	494 m <sup>2</sup>	9
PARIS 12	4 Square Georges Lesage	Résidentiel	1 209 m <sup>2</sup>	21
PARIS 14	5 rue Couche	Résidentiel	309 m <sup>2</sup>	11
PARIS 17	5 rue des Dardanelles	Résidentiel	2 383 m <sup>2</sup>	49
TOULOUSE	50 rue Benjamin Constant	Résidentiel	199 m <sup>2</sup>	4
VILLEURBANNE	1 rue de l'Espoir	Résidentiel	240 m <sup>2</sup>	8
VILLEURBANNE	59 rue Paul Verlaine	Résidentiel	3 431 m <sup>2</sup>	66
			<b>19 842 m<sup>2</sup></b>	<b>338</b>

A la clôture de l'exercice 2021, 32% des lots acquis ont été vendus, contre 17% à la clôture de l'exercice précédent.

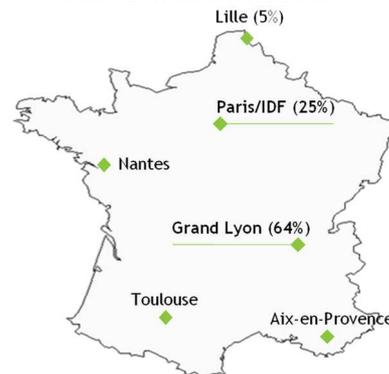
### Situation géographique et typologie d'actifs

Les surfaces sous gestion à la clôture de l'exercice restent situées en grande majorité dans l'agglomération Lyonnaise (64% des surfaces), Paris et l'Île-de-France (25%) et de façon diversifiée dans d'autres métropoles françaises principales. Le patrimoine restant à la clôture de l'exercice est constitué à 91% d'immeubles résidentiels.

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



#### Répartition du portefeuille par zone géographique en fonction des surfaces



### Valorisation à la clôture de l'exercice

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier encore détenu directement ou indirectement par le Fonds APPART INVEST 2 est valorisé par la Société de Gestion à 114,28 millions d'euros hors droits, incluant les associés minoritaires et 95,27 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 a acquis directement quatre immeubles et le Fonds est investi indirectement dans 20 SNC.

Opération	Structure de détention	Pourcentage de détention	Fonds propres investis
AIX-EN-PROVENCE - 10 rue Félicien David	SNC AI2 FELICIEEN DAVID	80%	0 €
AIX-EN-PROVENCE - 36/38 rue Espariat	SNC AI2 ESPARIAT 2	80%	693 167 €
AIX-EN-PROVENCE - 45 Impasse de la Draille	Direct (SAS AI2)	100%	0 €
BORDEAUX - 111 cours Gallieni	SNC AI2 GALLIENI	51%	0 €
BORDEAUX - 6 rue Saint Benoit	SNC AI2 SAINT BENOIT	51%	0 €
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	Direct (SAS AI2)	100%	0 €
GRENOBLE - 44 Quai de France	SNC AI2 LURI	60%	0 €
LEVALLOIS PERRET - 43 rue Marjolin	SNC AI2 MARJOLIN	95%	2 132 888 €
LILLE - 2 rue de Thionville	Direct (SAS AI2)	100%	0 €
LILLE - 7 rue Brûle Maison	SNC AI2 LILLE BM	80%	527 017 €
LYON 1 - 9 rue Lanterne	SNC AI2 LANTERNE	90%	1 889 081 €
LYON 1 - Quai Saint Vincent	SNC AI2 SAINT VINCENT (*)	21%	3 894 000 €
LYON 2 - 2 rue du Plat	SNC AI2 RUE DU PLAT	80%	4 778 424 €
LYON 3 - 113 Cours Albert Thomas	SNC AI2 ALBERT THOMAS	80%	1 173 581 €
LYON 4 - 5 Cours d'Herbouville	SNC AI2 HERBOUVILLE	80%	765 118 €
LYON 6 - 12 Petite rue de la Viabert	SNC AI2 VIABERT	80%	603 912 €
LYON 6 - 90 rue des Charmettes	SNC AI2 CHARMETTES	80%	0 €
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	SNC AI2 HAUTS PAVES	90%	720 623 €
PARIS 12 - 4 Square Georges Lesage	SNC AI2 LESAGE	90%	2 957 453 €
PARIS 14 - 5 rue Couche	SNC AI2 RUE COUCHE	90%	744 849 €
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	SNC AI2 RIVE OUEST	90%	5 200 240 €
PUTEAUX - 69 rue Eichenberger	SNC AI2 RIVE OUEST	90%	0 €
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	SNC AI2 TOULOUSE	51%	535 557 €
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	Direct (SAS AI2)	100%	584 688 €
VILLEURBANNE - 2 rue Antonin Perrin	Direct (SAS AI2)	100%	0 €
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	SNC AI2 VERLAINE	90%	2 883 664 €
<b>Total Fonds propres investis</b>			<b>30 084 264 €</b>

(\*) AI2 SAINT VINCENT est détenu à 60% par APPART INVEST ONE, Fonds d'investissement commercialisé par AMDG.

### STRATÉGIE CAPITALISTIQUE

#### CAPITALISATION DU FONDS APPART INVEST 2

Type d'actions	Nombre	Montant du capital	Montant obligatoire restant dû	Nombre d'actionnaires
Actions A	25 625	25 000 €	1 819 375 €	1
Actions B	474 375	475 000 €	33 680 625 €	68
	<b>500 000</b>	<b>500 000 €</b>	<b>35 500 000 €</b>	<b>68 (*)</b>

(\*) 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 obligatoire

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 obligataires bruts acquis au 31 décembre 2021 représentent un montant total de 2 105 198 euros. Le montant nominal de l'emprunt obligatoire au 31 décembre 2021 est de 35 500 000 euros soit 71 euros par obligation souscrite.

#### RECOURS À 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 2021, l'endettement bancaire direct ou indirect du portefeuille s'élève à 55,3 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	63 605 895 €			
Coût comptable des immeubles détenus		98 995 351 €	64,3%	
Valeur vénale des immeubles détenus		114 288 870 €		55,7%

(\*) 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 2021 d'APPART INVEST 2 fait ressortir un déficit de -1 104 425 euros. Aucune charge d'impôt sur les sociétés n'est constatée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Résultat fiscal APPART INVEST 2</b>	<b>-2 335 973 €</b>	<b>-1 561 547 €</b>	<b>-2 335 465 €</b>
Résultat avant impôt APPART INVEST 2	-1 104 425 €	-819 752 €	-1 953 863 €
Résultats des SNC	-765 576 €	-83 846 €	-381 602 €
Déductions et réintégrations fiscales	-465 972 €	-657 949 €	0 €
Charge d'impôt sur les sociétés (IS)	0 €	0 €	0 €
<b>Résultat net comptable APPART INVEST 2</b>	<b>-1 104 425 €</b>	<b>-819 752 €</b>	<b>-1 953 863 €</b>
dont proposition de dividende	0 €	0 €	0 €
dont mise en report à nouveau	-1 104 425 €	-819 752 €	-1 953 863 €

#### Formation du résultat net

Le Fonds APPART INVEST 2 supporte depuis sa création des frais classiques de gestion d'un Fonds et le versement des coupons obligataires perçus par les souscripteurs du Fonds et les dotations aux provisions.

Le résultat net de l'exercice de -1,1 million d'euros ci-dessus comprend la charge des coupons à hauteur de 0,73 millions d'euros mais aussi les provisions comptables fiscalement non déductibles (liées aux dépréciations des comptes-courants d'associés des filiales de la Société) à hauteur de 0,75 millions d'euros. 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. Cette obligation comptable et réglementaire enregistrée sur l'exercice ne correspond pas à la réalité économique des opérations immobilières du Fonds.

Le schéma de détention des actifs immobiliers du portefeuille du Fonds APPART INVEST 2 s'opère au travers de structures juridiques dédiées (SNC), chaque immeuble étant détenu par une société qui lui est dédiée 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.

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

	Souscription (31/10/2018)	31/12/2021 (38 mois)	31/12/2021 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	4,32 €	5 400 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	79,00 €	71,00 €	88 750 €
<b>(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))</b>	<b>80,00 €</b>	<b>75,32 €</b>	<b>94 150 €</b>
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		8,00 €	10 000 €
(v) Produits intérêts oblig.		4,03 €	5 038 €
<b>(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))</b>		<b>12,03 €</b>	<b>15 038 €</b>
<b>Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))</b>	<b>80,00 €</b>	<b>87,35 €</b>	<b>109 188 €</b>
<b>Performance totale depuis la souscription*</b>		<b>9,19%</b>	

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 2021 s'élève à 4,32 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 2021 de la valeur de la part, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 109 188 euros, soit une performance indicative de 9,19%\*.

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

### FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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.

#### 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 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% +	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	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'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'INTÉRÊT

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 31 décembre 2021, les montants des rémunérations attribuées par la Société de Gestion à son personnel (24,7 ETP) se sont élevés à 769 781 euros pour la partie rémunération fixe et 73 148 euros pour la partie rémunération variable.

## **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.