



# APPART INVEST 2 RAPPORT ANNUEL 2022

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE



Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le rapport annuel 2022 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 2022, le cumul des cessions réalisées et en cours s'élève à 58,13 millions d'euros en prix net vendeur, intérêts minoritaires inclus. La marge nette intermédiaire des opérations déjà débloquées au 31 décembre 2022 est de 12,05%.

Le rythme des ventes a été ralenti par le contexte de hausse des taux d'intérêt et la baisse de production de crédit immobiliers. Néanmoins, au cours de la période, votre Fonds a cédé pour 6,87 millions d'euros d'actifs, tandis que 3 millions d'euros supplémentaires étaient sous offre ou compromis à la clôture de l'exercice 2022. Depuis le lancement du Fonds, 40% des surfaces acquises ont été cédées. 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.

Conformément aux statuts de la SAS APPART INVEST 2 et afin de pouvoir terminer le programme de désinvestissement du Fonds dans les meilleures conditions, la Présidente a décidé, le 22 mai 2023, de proroger la durée de vie de la société pour une durée de 12 mois, pour la porter à six ans. L'échéance initiale, fixée au 25 juillet 2023, a donc été repoussée au 25 juillet 2024. Dans le même temps, les investisseurs sont invités à proroger le contrat obligataire conclu avec la société par le biais d'un avenant, afin de sécuriser les remboursements obligataires à venir.

Dans ce contexte, l'Equipe de Gestion met en œuvre les pistes de création de valeur additionnelle pour atténuer l'impact de l'allongement de la durée de débouclage de certaines opérations. Afin de pallier la hausse des taux d'intérêt sur nos financements, la priorité est donnée au désinvestissement en bloc sur certains programmes, dans le but de désendetter rapidement le stock restant à vendre pour procéder aux remboursements obligataires. En parallèle, les dépenses en capital ont été revues à un niveau optimal permettant d'assurer la bonne valorisation des actifs tout en mobilisant les financements dans les meilleures conditions.

L'Equipe de Gestion



# APPART INVEST 2

## RAPPORT ANNUEL 2022

### SOMMAIRE

ÉDITO.....	3
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022.....	8
OBJECTIFS DE GESTION ET RISQUES .....	8
ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE .....	9
CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022.....	11
PATRIMOINE IMMOBILIER .....	14
STRATÉGIE CAPITALISTIQUE .....	18
PERFORMANCES COMPTABLES ET FISCALITÉ DE LA SOCIÉTÉ.....	19
AUTRES INFORMATIONS.....	22
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS .....	25
CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS.....	47





# APPART INVEST 2 EN RÉSUMÉ

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

**40 millions €**

Souscriptions des actionnaires

**41,1 millions €**

Valorisation des souscriptions à la clôture

**129 millions €**

Acquisitions immobilières hors droits cumulées  
Intérêts minoritaires inclus

**58,1 millions €**

Cessions réalisées et en cours  
Intérêts minoritaires inclus

**93,9 millions €**

Valeur comptable des actifs immobiliers en stock

**107,6 millions €**

Valeur vénale hors droits des stocks

**62,9 millions €**

Dette bancaire – capital restant dû

**58%**

LTV (Loan-to-Value)

Endettement rapporté à la valeur vénale des actifs

**19 439 m<sup>2</sup>**

Surfaces sous gestion

**16**

Nombre de sites

## 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 potentielles 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 Alexandre CARROT occupe le poste de Directeur Général depuis le 15 décembre 2022.

#### 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 et notamment lorsqu'un dossier d'investissement présente un ou plusieurs conflits d'intérêts potentiels. 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**

### **SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES**

Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS.

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

## CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2022

Le marché immobilier, après avoir connu un rythme soutenu et des hausses de prix récurrentes, se rééquilibre, tant par l'inertie de la crise sanitaire que par la remontée des taux immobiliers qui, par leur faiblesse, avait aisément dopé le marché. Le volume des ventes en résidentiel diminue en 2022, avec un nombre de 1,1 million de transactions réalisées. La baisse du volume de transactions s'est subitement accélérée au cours de la fin d'année 2022. Cette diminution est à corréliser avec la hausse de l'inflation pesant sur le pouvoir d'achat : l'INSEE l'estime à +5,5% sur l'année 2022. Il est à noter que l'inflation devrait continuer à venir altérer la demande et ainsi faire baisser les volumes de transactions.

Les délais de vente se sont allongés et les acquéreurs solvables se raréfient, notamment en raison du resserrement des conditions de crédit et de la hausse des taux d'intérêt. Le profil des acheteurs a donc changé, la part des primo-accédants dans les acquisitions passant de 44% en mars 2022 à 33% en novembre 2022. Du côté des investisseurs, ceux-ci représentent presque 25% en novembre contre 15% d'entre eux en mars 2022.

Par ailleurs, si les prix ont globalement observé une stabilisation au cours de l'année 2022, les projections issues des avant-contrats montrent que les prix des logements anciens en France métropolitaine subiraient un changement de tendance important sur l'année 2023. Après la décélération progressive de la hausse des prix constatée depuis septembre 2022, ces derniers ne seraient plus qu'en très légère hausse pour le début d'année 2023 (+1,3% sur un an), laissant augurer une baisse à venir.

Concernant le marché de l'ancien, il est important de faire état de la hausse du prix des matières premières et ainsi pour les matériaux nécessaires à la rénovation de ces biens, et ce face au contexte d'inflation issu en partie par le conflit russo-ukrainien. A cet effet, l'INSEE indique une hausse de l'ICC (Indice du coût de la construction) de +8,8% sur un an au quatrième trimestre 2022.

Enfin, la réglementation concernant la rénovation énergétique des logements continue à s'étendre au fil des ans. Le risque est de voir les propriétaires se précipiter quant à la mise en vente des nombreuses « passoires énergétiques » existantes sur le marché. L'effet « stock » face à des acheteurs n'ayant pas la possibilité de rénover leurs acquisitions pourrait également avoir pour conséquence une dégradation des prix ou un délaissement des lots à rénover.

Quant à lui, le marché des bureaux en régions a enregistré une belle dynamique au cours de l'année écoulée en dépit de la conjoncture économique et financière défavorable. Ce dynamisme se traduit par une hausse du volume placé de 5% par rapport à l'année 2021 et de 22% par rapport à la moyenne décennale. Cette hausse s'explique par la volonté des entreprises de choisir les meilleurs actifs afin de capter et retenir les talents. Désormais, les marchés régionaux concentrent près de la moitié de la demande placée au niveau national, contre seulement un tiers il y a dix ans. Lyon, Lille, Aix/Marseille et Nantes sont parmi les villes les plus dynamiques.

Sources : Notaires de France – Nexity – BNP Real Estate - JLL





# 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'accélérer le désinvestissement du Fonds pour permettre son désendettement.

### 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%)	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>

<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 146,9 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 2022, la Société de Gestion a déjà engagé 6,95 millions d'euros de travaux et frais de restructuration sur le portefeuille détenu. La Société de Gestion a identifié des opportunités de création de valeur additionnelle faisant progresser le budget restant à engager à hauteur de 5,46 millions d'euros. Le budget global de travaux a diminué compte tenu des stratégies adoptées, portant ainsi celui-ci à 12,41 millions d'euros sur l'ensemble du portefeuille (contre 18,76 millions d'euros estimés à la clôture de l'exercice précédent).

## CESSIONS DU FONDS

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

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix de cession net vendeur (base 100%)	Prix de cession net vendeur (quote-part propre)	Marge(*) (base 100%)	Marge(*) (%)
<b>Cessions antérieures au 01/01/2022</b>	<b>189</b>		<b>48 209 192 €</b>	<b>33 061 266 €</b>	<b>6 147 829 €</b>	<b>12,75%</b>
<b>Cessions réitérées au 31/12/2022</b>	<b>28</b>		<b>6 875 078 €</b>	<b>5 229 607 €</b>	<b>489 632 €</b>	<b>7,12%</b>
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	1	100%	280 952 €	280 952 €		
LILLE - 2 rue de Thionville	8	100%	1 610 000 €	1 610 000 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	3	80%	898 530 €	718 824 €		
LYON 2 - 22 quai Saint Vincent	5	21%	1 334 575 €	280 261 €		
LYON 2 - 2 rue du Plat	3	80%	1 510 000 €	1 208 000 €		
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	2	90%	421 877 €	379 689 €		
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	1	100%	146 503 €	146 503 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	5	90%	672 642 €	605 378 €		
<b>Cessions cumulées au 31 décembre 2022</b>	<b>217</b>		<b>55 084 270 €</b>	<b>38 290 873 €</b>	<b>6 637 461 €</b>	<b>12,05%</b>
<b>Offres et compromis en cours à la clôture</b>	<b>12</b>		<b>3 050 649 €</b>	<b>2 017 910 €</b>		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	1	80%	321 530 €	257 224 €		
LYON 2 - 22 quai Saint Vincent	3	21%	1 008 001 €	211 680 €		
PARIS 14 - 5 rue Couche	2	90%	520 000 €	468 000 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	6	90%	1 201 118 €	1 081 006 €		
<b>Total des ventes réalisées ou en cours</b>			<b>58 134 919 €</b>	<b>40 308 783 €</b>		

(\*) 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 des opérations.

Le montant des cessions antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2022 s'élève à 48,21 millions d'euros\*. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, APPART INVEST 2 a cédé pour 6,88 millions d'euros\* d'actifs immobiliers. Les cessions en cours (offres acceptées et compromis signés) au 31 décembre 2022 s'élèvent à 3,05 millions d'euros\*. Depuis le lancement du Fonds, le cumul des cessions débloquées et en cours atteint 58,13 millions d'euros\*.

\* Prix net vendeur incluant les associés minoritaires.

## CONFLITS D'INTÉRÊTS

Pour prévenir tout conflit d'intérêts avec les sociétés du groupe VRH, la Société de Gestion établit un barème d'honoraires maximum imposé à ces sociétés. Ce barème est déterminé en calculant

une moyenne des tarifs pratiqués par des agences concurrentes, conformément à notre programme d'activité. Il est révisé deux fois par an.

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 2022, 94,5% des cessions réitérées ont été confiées à des prestataires externes et 5,5% ont été réalisées grâce à un mandat de vente confié à une société du groupe VRH.

## INVENTAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

Au 31 décembre 2022, APPART INVEST 2 détient un patrimoine de 16 immeubles, correspondant à 276 lots sur 16 sites, pour une surface sous gestion de 19 439 m<sup>2</sup>.

Opération	Type de bien	Surfaces	Nb. Lots	Valeur comptable	Valeur vénale
AIX-EN-PROVENCE - 36 / 38 rue Espariat	Résidentiel	657 m <sup>2</sup>	14	3 204 363 €	3 204 363 €
LEVALLOIS-PERRET - 43 rue Marjolin	Résidentiel	973 m <sup>2</sup>	24	6 066 295 €	7 527 919 €
LILLE - 7 rue Brûle Maison	Résidentiel	575 m <sup>2</sup>	2	915 230 €	1 053 061 €
LYON 1 - 9 rue Lanterne	Résidentiel	1 027 m <sup>2</sup>	15	5 313 617 €	5 313 617 €
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	Résidentiel	1 871 m <sup>2</sup>	11	4 742 274 €	5 562 561 €
LYON 2 - 2 rue du Plat	Résidentiel	3 045 m <sup>2</sup>	38	14 631 744 €	19 013 656 €
LYON 3 - 113 Cours Albert Thomas	Bureaux	1 642 m <sup>2</sup>	11	3 593 401 €	5 036 000 €
LYON 4 - 5 Cours d'Herbouville	Mixte	738 m <sup>2</sup>	7	2 084 197 €	2 084 197 €
LYON 6 - 12 Petite rue de la Viabert	Résidentiel	646 m <sup>2</sup>	12	2 260 735 €	2 260 735 €
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	Résidentiel	494 m <sup>2</sup>	6	1 371 631 €	1 371 631 €
PARIS 12 - 4 Square Georges Lesage	Résidentiel	1 209 m <sup>2</sup>	14	11 773 812 €	13 570 291 €
PARIS 14 - 5 rue Couche	Résidentiel	309 m <sup>2</sup>	7	2 456 972 €	2 456 972 €
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	Résidentiel	2 383 m <sup>2</sup>	49	24 587 941 €	27 110 692 €
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	Résidentiel	199 m <sup>2</sup>	4	657 710 €	672 226 €
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	Résidentiel	240 m <sup>2</sup>	7	579 158 €	579 158 €
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	Résidentiel	3 431 m <sup>2</sup>	55	9 699 723 €	10 794 341 €
		<b>19 439 m<sup>2</sup></b>	<b>276</b>	<b>93 938 803 €</b>	<b>107 611 420 €</b>

A la clôture de l'exercice 2022, 45% des lots acquis ont été vendus, contre 32% à la clôture de l'exercice précédent.

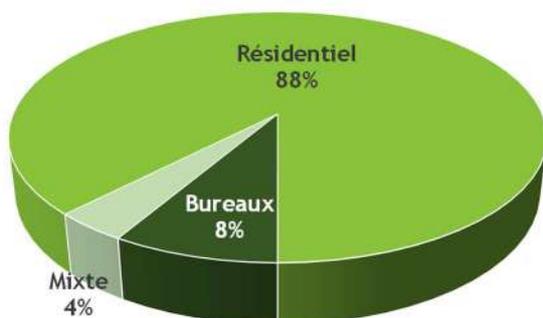
### Situation géographique et typologie d'actifs

Les surfaces sous gestion à la clôture de l'exercice restent situées en grande majorité dans l'agglomération Lyonnaise (65% 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 92% d'immeubles résidentiels ou dits mixtes car contenant un ou plusieurs locaux commerciaux en pied d'immeuble (voir en page suivante).

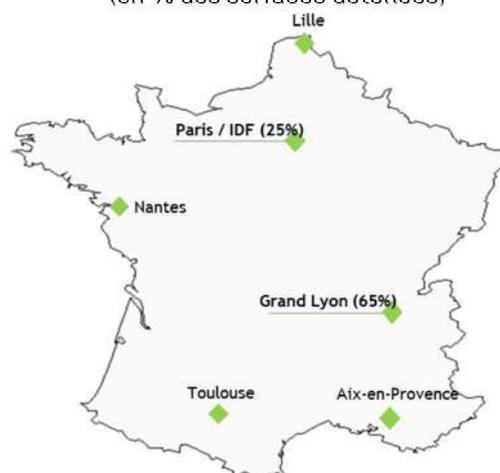
### Valorisation à la clôture de l'exercice

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier encore détenu directement ou indirectement par le Fonds APPART INVEST 2 est valorisé par la Société de Gestion à 107,61 millions d'euros hors droits, incluant les associés minoritaires, pour un stock comptable de 93,94 millions d'euros.

**Répartition du portefeuille par typologie d'actif**  
(en % des surfaces détenues)



**Répartition géographique du portefeuille**  
(en % des surfaces détenues)



### 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.

Le montant des fonds propres investis dans les filiales s'élève à 30,11 millions d'euros, intérêts minoritaires exclus. Le montant du levier bancaire s'élève à 63,19 millions d'euros, incluant les intérêts courus non échus.

Opération	Structure de détention	Pourcentage de détention	Fonds propres investis	Levier bancaire (100%)
AIX-EN-PROVENCE - 10 rue Félicien David	SNC AI2 FELICIEN DAVID	80%	- €	- €
AIX-EN-PROVENCE - 36 / 38 rue Espariat	SNC AI2 ESPARIAT 2	80%	1 033 326 €	2 422 412 €
AIX-EN-PROVENCE - 45 impasse de la Draille	Direct (SAS AI2)	100%	- €	- €
BORDEAUX - 111 cours Gallieni	SNC AI2 GALLIENI	51%	- €	- €
BORDEAUX - 6 rue Saint Benoît	SNC AI2 SAINT BENOIT	51%	- €	- €
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	Direct (SAS AI2)	100%	- €	- €
GRENOBLE - 44 Quai de France	SNC AI2 LURI	60%	- €	- €
LEVALLOIS-PERRET - 43 rue Marjolin	SNC AI2 MARJOLIN	95%	2 723 853 €	4 089 000 €
LILLE - 2 rue de Thionville	Direct (SAS AI2)	100%	- €	- €
LILLE - 7 rue Brûle Maison	SNC AI2 LILLE BM	80%	574 938 €	157 085 €
LYON 1 - 9 rue Lanterne	SNC AI2 LANTERNE	90%	2 139 416 €	3 551 777 €
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	SNC AI2 SAINT VINCENT (*)	21%	1 668 496 €	- €
LYON 2 - 2 rue du Plat	SNC AI2 RUE DU PLAT	80%	4 788 959 €	10 493 728 €
LYON 3 - 113 Cours Albert Thomas	SNC AI2 ALBERT THOMAS	80%	1 322 483 €	2 421 016 €
LYON 4 - 5 Cours d'Herbouville	SNC AI2 HERBOUVILLE	80%	892 811 €	1 800 162 €
LYON 6 - 12 Petite rue de la Viabert	SNC AI2 VIABERT	80%	672 663 €	1 637 153 €
LYON 6 - 90 rue des Charmettes	SNC AI2 CHARMETTES	80%	- €	- €
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	SNC AI2 HAUT PAVES	90%	846 751 €	340 218 €
PARIS 12 - 4 Square Georges Lesage	SNC AI2 LESAGE	90%	3 273 890 €	8 680 438 €
PARIS 14 - 5 rue Couche	SNC AI2 RUE COUCHE	90%	856 107 €	1 795 847 €
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	SNC AI2 RIVE OUEST	90%	5 432 351 €	19 854 342 €
PUTEAUX - 69 rue Eichenberger	SNC AI2 RIVE OUEST	90%	- €	- €
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	SNC AI2 TOULOUSE	51%	577 096 €	- €
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	Direct (SAS AI2)	100%	- €	- €
VILLEURBANNE - 2 rue Antonin Perrin	Direct (SAS AI2)	100%	- €	- €
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	SNC AI2 VERLAINE	90%	3 310 828 €	5 948 814 €
<b>Total Fonds investis au 31 décembre 2022</b>			<b>30 113 967 €</b>	<b>63 191 992 €</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 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 la SAS APPART INVEST 2 portent un intérêt annuel de 2,0%, versé trimestriellement. Les coupons obligataires bruts acquis au 31 décembre 2022 représentent un montant total de 2 816 601 euros. Le montant nominal de l'emprunt obligataire au 31 décembre 2022 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 2022, l'endettement bancaire direct ou indirect du portefeuille s'élève à 54,89 millions d'euros, en quote-part de détention et 62,86 millions d'euros au total. Les intérêts courus non échus à la clôture de l'exercice représentent 0,33 millions d'euros.

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	62 862 492 €			
Coût comptable des immeubles détenus		93 938 803 €	<b>66,9%</b>	
Valeur vénale des immeubles détenus		107 611 420 €		<b>58,4%</b>

(\*) 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 2022 de la SAS APPART INVEST 2 fait ressortir un déficit de -2 105 554 euros. Aucune charge d'impôt sur les sociétés n'est constatée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Résultat fiscal APPART INVEST 2</b>	<b>-4 181 071 €</b>	<b>-2 335 943 €</b>	<b>-1 561 547 €</b>	<b>-2 335 465 €</b>
Résultat avant impôt APPART INVEST 2	-2 105 554 €	-1 104 425 €	-819 752 €	-1 953 863 €
Résultats des SNC	-2 960 022 €	-765 576 €	-83 846 €	-381 602 €
Déductions et réintégrations fiscales	884 506 €	-465 972 €	-657 949 €	0 €
Charge d'impôt sur les sociétés (IS)	0 €	0 €	0 €	0 €
<b>Résultat net comptable APPART INVEST 2</b>	<b>-2 105 554 €</b>	<b>-1 104 425 €</b>	<b>-819 752 €</b>	<b>-1 953 863 €</b>
dont proposition de dividende	0 €	0 €	0 €	0 €
dont mise en report à nouveau	-2 105 554 €	-1 104 425 €	-819 752 €	-1 953 863 €

#### Formation du résultat net

Le Fonds APPART INVEST 2 supporte depuis sa création des frais de gestion d'un Fonds (3% HT de l'encours de collecte géré) et des commissions d'arbitrage (0,3% HT du prix de cession), le versement des coupons obligataires aux souscripteurs du Fonds et les dotations aux provisions financières sur les sommes investies par le Fonds dans les filiales portant les opérations immobilières.

Le résultat net de l'exercice de -2,1 million d'euros ci-dessus comprend la charge des coupons versés aux obligataires à hauteur de 0,71 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 1,03 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 ou moins-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)	31/12/2022 (50 mois)	31/12/2022 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	3,37 €	4 213 €
(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>74,37 €</b>	<b>92 963 €</b>
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		8,00 €	10 000 €
(v) Produits intérêts oblig.		5,63 €	7 042 €
<b>(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))</b>		<b>13,63 €</b>	<b>17 042 €</b>
<b>Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))</b>	<b>80,00 €</b>	<b>88,00 €</b>	<b>110 004 €</b>
<b>Performance totale depuis la souscription*</b>		<b>10,00%</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 2022 s'élève à 3,37 euros.

Cette performance indicative 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'arrêté et les événements postérieurs à la clôture de l'exercice.

Pour 100 000 euros investis dans APPART INVEST 2, le cumul au 31 décembre 2022 de la valeur de la part, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 110 004 euros, soit une performance indicative de 10,00%\*.

\* 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)

Depuis le 1er janvier 2018, l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) remplace l'Impôt Sur la Fortune (ISF). Le seuil d'imposition (1,3 millions d'euros) et le barème sont inchangés mais cet impôt ne cible désormais que l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable, à l'exception des biens à caractère professionnel.

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% + Prélèvements sociaux au taux de 17,2%	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	(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'INTÉRÊTS

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

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

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

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

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

### POLITIQUE ESG ET DE DURABILITÉ

#### Concernant l'évaluation ESG

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

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

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

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

### Concernant le risque de durabilité

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

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

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

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

## POLITIQUE DE VOTE

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

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

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

## POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL

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

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

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

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

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

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les montants des rémunérations attribuées par la Société de Gestion à son personnel (26,5 ETP) se sont élevés à 1 152 277 euros pour la partie rémunération fixe et 185 578 euros pour la partie rémunération variable.

Les montants des rémunérations versées par la Société de Gestion au personnel dont les activités ont une influence significative sur le profil de risque du Fonds, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022, s'élèvent à la somme de 722 551 euros pour la partie fixe et 124 632 euros pour la partie 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.



**APPART INVEST 2**  
**COMPTES ANNUELS 2022**  
**RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

EXPERTISE COMPTABLE

•  
AUDIT

•  
CONSEIL

Pierre GERARD  
Laurent BECUWE  
Aurélie TRONEL

## **APPART INVEST 2**

SAS au capital de 500.000 euros

120 Rue Masséna  
69 006 LYON

### **RAPPORT SPECIAL**

### **DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

### **SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2022

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

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

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

**GROUPE SECA**

**WWW.SECA-FOREZ.COM**

#### **SECA FOREZ**

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

#### **ARS**

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

#### **ECCS**

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

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



**APPART INVEST 2**  
SAS au capital de 500 000 euros  
120 Rue Masséna  
69 006 LYON

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'assemblée générale de la société **APPART INVEST 2**,

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

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

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

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

---

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

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

**Convention comptes courant intra-groupe**

▪ **Modalités :**

Au cours de l'exercice écoulé, la société APPART INVEST 2 a consenti des avances de trésorerie pour un montant total de 30 113 966,50 € inscrit en compte courant des SNC, dans lesquelles elle est associée, selon de détail ci-dessous.

Ces avances ont été rémunérées au taux maximum fiscalement déductible de 2.25 %.

ENTITES	Solde Compte Courant au 31/12/2022	Rémunération 2022
AI2 SAINT VINCENT	1 668 495,66	54 092
AI2 HERBOUVILLE	892 810,54	18 718
AI2 RUE DU PLAT	4 788 959,08	100 610
AI2 VIABERT	672 662,63	14 318
AI2 MARJOLIN	2 723 852,72	51 562
AI2 ALBERT THOMAS	1 322 482,89	27 299
AI2 TOULOUSE	577 096,13	12 343
AI2 LILLE BM	574 937,92	12 180
AI2 ESPARIAT 2	1 033 326,18	18 686
AI2 RUE COUCHE	856 106,90	17 940
AI2 HAUTS PAVES	846 751,28	17 905
AI2 LANTERNE	2 139 415,58	45 729
AI2 VERLAINE	3 310 827,85	68 941
AI2 LESAGE	3 273 890,02	69 294
AI2 RIVE OUEST	5 432 351,12	118 385
Total	30 113 966,50	648 002

Au titre de l'exercice clos 31 décembre 2022 les intérêts au profit d'APPART INVEST 2 se sont élevés à 648 022,43 €, comptabilisés en produits financiers

Fait à Villars, le 14 juin 2023

SAS S.E.C.A. FOREZ




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

EXPERTISE COMPTABLE

•  
AUDIT  
•  
CONSEIL

Pierre GERARD  
Laurent BECUWE  
Aurélie TRONEL

## APPART INVEST 2

SAS au capital de 500 000 euros

120 Rue Massena  
69 006 LYON

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

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

**GROUPE SECA**

**WWW.SECA-FOREZ.COM**

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

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

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

MEMBRE DU RÉSEAU  
**ABSOOLUCE**  
CONSEILS D'ENTREPRENEURS



**APPART INVEST 2**  
SAS au capital de 500 000 euros  
120 Rue Massena  
69 006 LYON

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société **APPART INVEST 2**,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **APPART INVEST 2** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### *Référentiel d'audit*

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

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

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> Janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## **Observation**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point « Évènements principaux de l'exercice » exposé dans la note de l'annexe des comptes annuels concernant l'évolution du conflit Russie/Ukraine, les conditions macroéconomiques actuelles et la continuité d'exploitation de la société.

## **Justification des appréciations**

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

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

### Autres créances

Au 31 décembre 2022, le poste « Autres créances » s'élève à 29 007 K€ valeur nette. Il représente l'un des postes les plus significatif du bilan Actif.

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

Nos travaux ont constitué à apprécier les données et les hypothèses retenues par la direction.

Enfin, nous avons testé la valorisation des titres détenus de toutes les entités présentant un résultat déficitaire, et apprécié le calcul de dépréciation. Nous validons la dépréciation sur les créances rattachées à ces filiales de 1 911 K€.

La valorisation des titres au 31 décembre 2022 n'appelle aucun commentaire.

### Autres emprunts obligataires

Par ailleurs, à la clôture 2022, le poste « Autres Emprunts obligataires » s'élèvent à 35 679 K€, il représente le poste le plus significatif du Bilan Passif. Dans le cadre de nos contrôles, nous nous sommes assurés de la correcte comptabilisation de ces souscriptions ainsi que la conformité des informations retranscrites dans la note « Emprunts obligataires » par rapprochement des données financières transmises par la direction en corrélation avec le contrat obligataire.

### Chiffre d'affaires

Enfin, au titre de cet exercice 2022, le chiffre d'affaires de votre société s'élève à 2 074 K€. Nous avons réalisé divers contrôles nous permettant de nous assurer de son existence. Nous avons ainsi rapproché le chiffre d'affaires lié aux cessions comptabilisé avec les actes notariés correspondant aux ventes, ainsi que le chiffre d'affaires constaté en lien avec la levée de fonds.

### **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Présidente.

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

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

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

Fait à Villars, le 14 juin 2023,

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



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

## **ANNEXE AU RAPPORT**

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

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

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



## APPART INVEST 2

<b>Passif</b>		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
<b>Capitaux propres</b>	Capital (dont versé : 500 000 )	500 000	500 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
Résultats antérieurs en instance d'affectation	-3 878 041	-2 773 615	
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-2 105 554	-1 104 425	
<i>Situation nette avant répartition</i>	<b>-5 483 596</b>	<b>-3 378 041</b>	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total</b>	<b>-5 483 596</b>	<b>-3 378 041</b>	
<b>Aut. fonds propres</b>	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>Total</b>			
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
<b>Total</b>			
<b>Dettes</b>	<b>Emprunts et dettes assimilées</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	35 678 959	35 678 959
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		800
	Emprunts et dettes financières divers (3)	796	796
	<b>Total</b>	<b>35 679 755</b>	<b>35 680 555</b>
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	52 292	125 551
	Dettes fiscales et sociales	659	17 105
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	11 538	11 538
Autres dettes	21 756	30 758	
Instrument de trésorerie			
<b>Total</b>	<b>86 245</b>	<b>184 952</b>	
Produits constatés d'avance			
<b>Total des dettes et des produits constatés d'avance</b>	<b>35 766 000</b>	<b>35 865 507</b>	
Écarts de conversion passif			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>30 282 404</b>	<b>32 487 466</b>	
Crédit-bail immobilier			
Crédit-bail mobilier			
Effets portés à l'escompte et non échus			
Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an			
à moins d'un an			
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	35 766 000	35 865 507	
(3) dont emprunts participatifs		800	





## APPART INVEST 2

		France	Exportation	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois	
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises					
	Production vendue : - Biens	2 057 500		2 057 500	3 344 800	
	- Services	16 829		16 829	22 545	
	<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>2 074 329</b>		<b>2 074 329</b>	<b>3 367 345</b>	
	Production stockée			-1 745 542	-2 727 341	
	Production immobilisée					
	Produits nets partiels sur opérations à long terme					
	Subventions d'exploitation			4 292	2 800	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1	1		
Autres produits						
			<b>Total</b>	<b>333 080</b>	<b>642 806</b>	
Charges d'exploitation (2)	Marchandises   Achats					
	Variation de stocks					
	Matières premières et autres approvisionnements   Achats				1 952	
	Variation de stocks					
	Autres achats et charges externes (3)			1 429 050	1 699 060	
	Impôts, taxes et versements assimilés			16 884	11 901	
	Salaires et traitements					
	Charges sociales					
Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements				
	• sur actif circulant	provisions				
	• pour risques et charges		46 419	71 324		
Autres charges						
			<b>Total</b>	<b>1 492 354</b>	<b>1 784 238</b>	
			<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>A</b>	<b>-1 159 274</b>	<b>-1 141 431</b>
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B			
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C			
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			800 375	1 334 786	
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)					
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				975	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				211 481	
	Différences positives de change					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
			<b>Total</b>	<b>800 375</b>	<b>1 547 243</b>	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			1 036 879	756 314	
	Intérêts et charges assimilées (5)			709 777	753 923	
	Différences négatives de change					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
			<b>Total</b>	<b>1 746 656</b>	<b>1 510 237</b>	
			<b>Résultat financier</b>	<b>D</b>	<b>-946 280</b>	<b>37 006</b>
			<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)</b>	<b>E</b>	<b>-2 105 554</b>	<b>-1 104 425</b>

## APPART INVEST 2

		Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
<b>Résultat exceptionnel</b>		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
<b>BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )</b>		<b>-2 105 554</b>	<b>-1 104 425</b>
<b>Renvois</b>			
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées	800 375	1 334 786
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		





## **1 Faits majeurs**

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

Le conflit Russie/Ukraine et les conditions macroéconomiques actuelles sont des événements majeurs de l'année 2022. Le manque de visibilité sur leur évolution est à l'origine d'une période de forte incertitude. La société Appart Invest 2 n'est pas exposée directement au conflit Russie/Ukraine en cours. Néanmoins les pressions inflationnistes, la hausse des taux d'intérêts bancaires sont des conséquences directes à ce conflit, engendrant un ralentissement dans le secteur immobilier.

Le Président reste vigilant par rapport à l'impact de cette crise sur l'économie mondiale et à ses répercussions possibles sur les performances de la société. En connaissance des événements actuels, la continuité d'exploitation de la société ne saurait donc être remise en cause par ce conflit.

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

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

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

La liste de ces SNC, leur pourcentage de détention et leur résultat au 31/12/2022 figurent dans les tableaux des filiales et participations de la présente annexe.

Les quotes-parts de résultats issus des SNC transparentes fiscalement sont systématiquement intégrées dans le résultat fiscal d'Appart Invest 2.

Concernant une partie des SNC (CF tableau des filiales et des participations), conformément à leurs statuts, leurs résultats bénéficiaires au 31/12/2022 ont été intégralement remontés dans le résultat comptable d'Appart Invest 2.

### **1.2 Evènements post-clôture**

Aucun évènement post-clôture n'est à signaler.

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

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

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



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

### 2.1 Actif immobilisé

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

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

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

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

Tableau 2054, voir Annexe.

#### 2.1.2 Amortissement de l'actif immobilisé

Tableau 2055, voir Annexe.

#### 2.1.3 Informations relatives aux filiales et participations

Le résultat 2022 des filiales AI2 RUE DU PLAT, AI2 MARJOLIN, AI2 ALBERT THOMAS, AI2 VERLAINE, AI2 LESAGE et AI2 RIVE OUEST sont déficitaires. Toutefois, compte tenu des perspectives de résultat futur, il n'y a pas lieu de constater de provision sur tous les titres ou sur toutes les créances rattachées.

Une dépréciation sur les titres et les créances rattachées des SNC AI2 VIABERT, AI2 HERBOUVILLE, AI2 TOULOUSE, AI2 RUE COUCHE, AI2 LANTERNE et AI2 ESPARIAT 2 a été constatée, compte tenu des pertes réalisées et des perspectives de résultat futur. La dépréciation constatée en 2022 est de 1 910 906 €.





Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
<b>Filiales et participations</b>											
<b>A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus</b>											
<b>1. Filiale (à détailler) (+50% du capital détenu par la société).</b>											
A12 VIABERT	1 000	-94 456	80%	800		672 663		16 052	-85 258		Remontée auto des résultats
A12 HERBOUVILLE	1 000	-210 298	80%	800		892 811		0	-567 115		Remontée auto des résultats
A12 RUE DU PLAT	1 000	-602 678	80%	800		4 788 959		1 526 951	-910 141		Remontée auto des résultats
A12 TOULOUSE	1 000	0	51%	510		577 096		7 454	-33 799		Remontée auto des résultats
A12 RUE COUCHE	1 000	0	90%	900		856 107		0	-297 877		Remontée auto des résultats
A12 MARJOLIN	650	-246 927	95%	618		2 723 853		53 794	-171 010		Remontée auto des résultats
A12 ALBERT THOMAS	1 000	-181 129	80%	800		1 322 483		0	-172 858		Remontée auto des résultats
A12 LANTERNE	1 000	-513 870	90%	900		2 139 416		37 494	-58 633		Remontée auto des résultats
A12 HAUTS PAVES	1 000	0	90%	900		846 751		489 783	89 536		Remontée auto des résultats
A12 LILLE BM	1 000	0	80%	800		574 938		959 268	22 815		Remontée auto des résultats
A12 ESPARIAT 2	1 000	-433 551	80%	800		1 033 326		23 569	-6 483		Remontée auto des résultats
A12 VERLAINE	1 000	0	90%	900		3 310 828		988 522	-44 765		Remontée auto des résultats
A12 LESAGE	1 000	-324 326	90%	900		3 273 890		114 559	-265 828		Remontée auto des résultats
A12 RIVE OUEST	1 000	-740 886	90%	900		5 432 351		267 297	-713 553		Remontée auto des résultats
<b>2. Participations (à détailler) (10 à 50% du capital détenu par la société).</b>											
A12 SAINT VINCENT	1 000	0	21%	210		1 668 496		1 456 686	254 949		Remontée auto des résultats

APPART INVEST 2  
Annexe aux comptes annuels clos au 31/12/2022





## 2.2 Actif circulant

### 2.2.1 Stocks

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

#### 2.2.1.1 Coût d'entrée

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

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

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

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

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

#### 2.2.1.2 Valeur d'inventaire

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

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



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

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

### 2.2.1.3 Dépréciation

Afin d'apprécier la valeur d'inventaire du stock à la clôture de l'exercice, la société retient le principe de la « juste valeur » déterminée à partir de trois méthodes de valorisation :

- La méthode de valorisation par comparaison
- La méthode de valorisation par capitalisation de revenu
- La méthode de valorisation par actualisation des flux financiers

Le service « Asset management » est en charge d'évaluer la valeur d'inventaire du stock en appliquant nécessairement une des méthodes de valorisation mentionnées. Il retient la méthode la plus appropriée selon leur analyse et leur connaissance des actifs.

Cette méthode est appliquée également au sein des filiales de la société Appart Invest 2.

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

### 2.2.1.4 Etat des stocks

Catégorie de stocks	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Encours de production de biens	696 901	117 743	579 158
<b>Total</b>	<b>696 901</b>	<b>117 743</b>	<b>579 158</b>

### 2.2.2 Créances

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

#### 2.2.2.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.





#### 2.2.2.2 Dépréciation des créances

Catégorie de créances	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Créances clients	0	0	0
Autres créances	30 917 618	1 910 906	29 006 712
<b>Total</b>	<b>30 917 618</b>	<b>1 910 906</b>	<b>29 006 712</b>

#### 2.2.2.3 Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
Filiales et participations	800 376
<b>Total</b>	<b>800 376</b>

#### 2.2.3 Disponibilités et divers

Les disponibilités en banque s'élèvent à 684 995 € au 31/12/2022.

### 2.3 Capitaux propres

#### 2.3.1 Capital social

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

#### 2.3.2 Variation des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	500 000			500 000
Report à nouveau	- 2 773 616	- 1 104 426		-3 878 041
Résultat	- 1 104 426	- 2 105 554	- 1 104 426	-2 105 554
<b>Total</b>	<b>- 3 378 031</b>	<b>- 3 209 980</b>	<b>- 1 104 426</b>	<b>- 5 483 596</b>

### 2.4 Passifs et provisions

#### 2.4.1 Dettes financières

##### 2.4.1.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.





#### 2.4.1.1.1 Classement par nature

#### 2.4.1.1.2 Emprunts obligataires

Le 8 Octobre 2018, la société a émis un emprunt obligataire simple d'un montant de 39 500 000 € d'une durée de cinq ans, réparti en 39 500 000 obligations simples ne donnant pas accès au capital social, à souscrire uniquement par des titulaires d'Actions et portant intérêt au taux annuel de 2%.

Les obligations peuvent être souscrites uniquement par des associés.

La Société peut à tout moment et sans pénalité procéder au remboursement total ou partiel des Obligations, sous réserve que chaque tranche de remboursement s'opère de manière proportionnelle entre les porteurs d'Obligations.

Le solde de cet emprunt s'élève à 35 500 000 € au 31/12/2022.

#### 2.4.1.1.3 Emprunts auprès des établissements de crédits

Néant.

#### 2.4.2 Autres dettes

##### 2.4.2.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe.

##### 2.4.2.2 Charges à payer

Charges à payer	Montant
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (FNP)	44 789
Emprunts obligataires – Intérêts courus	178 959
Etat – charges à payer	659
Banques	0
<b>Total</b>	<b>224 407</b>

## 2.5 Compte de résultat

### 2.5.1 Chiffre d'affaires

Secteur d'activité	Montant
Cessions de biens immobiliers	2 057 500
Produits locatifs	16 829
<b>Total</b>	<b>2 074 329</b>



### 2.5.2 Charges d'exploitation de la société

Conformément à la note d'information de la société, la société de gestion perçoit 3% du montant de l'encours géré. La charge constatée en 2022 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 1 296 000 €.

Conformément à la note d'information de la société, la société de gestion perçoit des commissions d'acquisition à hauteur 0.3% du prix d'acquisition d'un immeuble ou d'un droit immobilier détenu en direct ou non. La charge constatée en 2022 au titre de ces commissions est nulle.

Conformément à la note d'information de la société, la société de gestion perçoit des commissions d'arbitrage à hauteur 0.3% du prix de vente d'un immeuble ou d'un droit immobilier détenu en direct ou non. La charge constatée en 2022 au titre de ces commissions s'établit à 25 540 €.

### 2.5.3 Résultat financier

Les produits financiers sont composés de 152 373 € de quotes-parts de résultats bénéficiaires issus des SNC disposants d'une clause de remontée automatique de résultat dans leurs statuts et de 648 002 € d'intérêts sur créances rattachées à des participations.

Les charges financières sont composées de 709 850 € d'intérêts sur obligations, de 72 € d'intérêts sur emprunts et de 1 036 879 € de dotations aux dépréciations sur créances rattachées à des participations.





# APPART INVEST 2

## CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS

**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

## APPART INVEST 2

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 500 000 €

SIEGE SOCIAL : LYON (69006), 120 RUE MASSENA

841 337 900 RCS LYON

### RAPPORT DE LA PRÉSIDENTE

À LA CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS DU 15 JUIN 2023 AU 17 JUILLET 2023

SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Chers associés,

Nous vous consultons, par voie de consultation écrite, notamment pour vous rendre compte de l'activité d'APPART INVEST 2 (la « Société ») et des résultats de notre gestion durant l'exercice écoulé, clos le 31 décembre 2022, ainsi que pour soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice.

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

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

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

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

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

##### **A. EXAMEN DU COMPTE DE RÉSULTAT**

Le chiffre d'affaires net s'est élevé à la somme de 2 074 329 € contre 3 367 345 € au titre de l'exercice précédent.

Il convient d'ajouter à cette somme les montants suivants :

– Production stockée :	-1 745 542 €
– Reprise sur amortissements et provisions, transfert de charges :	4 292 €
– Autres produits :	1 €

Les produits d'exploitation se sont élevés en conséquence à la somme de 333 080 €.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 1 492 354 € et comprennent les postes suivants :

– Autres charges externes :	1 429 050 €
– Impôts, taxes et versements assimilés :	16 884 €
– Dotations aux provisions sur actif circulant :	46 419 €

Le résultat d'exploitation est en conséquence déficitaire d'un montant de -1 159 274 €, contre -1 141 431 € pour l'exercice précédent.

Les produits financiers et les charges financières se sont élevés respectivement à la somme de 800 375 € et de 1 746 656 €.

En conséquence le résultat courant avant impôts s'élève à la somme de -2 105 554 €.

Le résultat de l'exercice est en conséquence une perte de -2 105 554,82 €.

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

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

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

A ce titre, la Société a réalisé des opérations immobilières indirectement par l'intermédiaire de ses filiales constituées sous forme de société en nom collectif dans lesquelles nous prenons des participations majoritaires.

La liste de ces filiales, leur pourcentage de détention et leur résultat au 31 décembre 2022 est détaillé plus bas.

Après la crise sanitaire ayant marqué les années 2020 et 2021, le conflit Russie/Ukraine a marqué l'année 2022.

Bien que la Société n'ait pas été directement exposée à ce conflit, cet évènement majeur de l'année 2022 a entraîné un climat d'incertitude et de frilosité dans le domaine de l'immobilier, notamment en raison du contexte inflationniste, de la hausse des taux bancaires, de l'augmentation du prix de l'énergie et des matières premières utiles à la construction.

Ce contexte incite à la prudence, mais ne saurait remettre en question la continuation d'exploitation de la Société.

Nous restons attentifs en conséquence attentifs à nos différents postes de charges et poursuivons les efforts sur l'exercice en cours.

## **C. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT**

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

## **D. INVESTISSEMENTS**

Il n'a été procédé à aucun investissement au cours de l'exercice.

## **II. BILAN**

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

Le poste « Immobilisations financières » s'élève à la somme de 11 538 €.

Aucune provision n'a été comptabilisée sur ce poste.

L'actif circulant s'élève à la somme nette de 30 270 866 €.

Aucune charge constatée d'avance n'a été comptabilisée.

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

Le capital social est de 500 000 € et le montant des capitaux propres de -5 483 596 €.

Nous vous rappelons qu'aux termes d'une consultation écrite des associés initiée le 22 septembre 2020, la présidente a constaté en date du 13 octobre 2020 que le montant des capitaux propres était inférieur à la moitié du capital social et la collectivité des associés a décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du Code de commerce, de ne pas dissoudre la Société.

A la lecture des comptes de l'exercice écoulé, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués et sont toujours inférieurs à la moitié du capital social. Cependant, compte-tenu des perspectives en cours, nous vous proposons de renouveler votre décision de ne pas prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Le poste « Dettes » s'élève à la somme globale de 35 766 000 € et comprend les postes suivants :

– Autres emprunts obligataires :	35 678 959 €
– Emprunts et dettes financières diverses :	796 €
– Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	52 292 €
– Dettes fiscales et sociales :	659 €
– Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :	11 538 €
– Autres dettes :	21 756 €

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

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

Après avoir constaté que le programme d'investissement de la Société est en cours de débouclage et que l'ensemble des opérations de désinvestissement ne seront pas définitivement réalisées le 25 juillet 2023, la présidente a décidé en date du 22 mai 2023, de proroger la durée de la Société d'une année pour la porter de cinq (5) à six (6) années, soit jusqu'au 25 juillet 2024, et ce, conformément à l'article 9 des Statuts de la Société.

Il a été proposé par courrier à chaque associé de proroger par avenant le terme du contrat obligataire conclu avec la Société pour une durée égale à la durée de la Société, soit jusqu'au 24 juillet 2024.

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

## **IV. PARTICIPATIONS**

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

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

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

Le tableau annexé à notre bilan vous donne toute information concernant les filiales et participations de notre société.

Nous compléterons toutefois ces indications par les éléments suivants :

#### **1. Société AI2 SAINT VINCENT**

Notre participation dans cette société est de 21 %.

La société **A12 SAINT VINCENT** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 1 456 686,07 € et a constaté une perte de -254 948,67 €.

**2. Société A12 ESPARIAT 2**

Notre participation dans cette société est de 80 %.

La société **A12 ESPARIAT 2** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 23 568,86 € et a constaté une perte de -6 482,80 €.

**3. Société A12 ALBERT THOMAS**

Notre participation dans cette société est de 80 %.

La société **A12 ALBERT THOMAS** n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et a constaté une perte de -172 857,61 €.

**4. Société A12 HAUTS PAVÉS**

Notre participation dans cette société est de 90 %.

La société **A12 HAUTS PAVÉS** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 489 782,90 € et a constaté un bénéfice de 89 535,53 €.

**5. Société A12 HERBOUVILLE**

Notre participation dans cette société est de 80 %.

La société **A12 HERBOUVILLE** n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos 31 décembre 2022 et a constaté une perte de -567 115,15 €.

**6. Société A12 LANTERNE**

Notre participation dans cette société est de 90 %.

La société **A12 LANTERNE** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 37 494,05 € et a constaté une perte de -58 633,41 €.

**7. Société A12 LESAGE**

Notre participation dans cette société est de 90 %.

La société **A12 LESAGE** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 114 558,68 € et a constaté une perte de -265 828,31 €.

**8. Société A12 LILLE BM**

Notre participation dans cette société est de 80 %.

La société **A12 LILLE BM** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 959 267,63 € et a constaté un bénéfice de 22 815,06 €.

**9. Société A12 RIVE OUEST**

Notre participation dans cette société est de 90 %.

La société **A12 RIVE OUEST** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 267 297,32 € et a constaté une perte de -713 552,80 €.

**10. Société A12 RUE COUCHE**

Notre participation dans cette société est de 90 %.

La société **A12 RUE COUCHE** n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et a constaté une perte de -297 877,43 €.

**11. Société A12 RUE DU PLAT**

Notre participation dans cette société est de 80 %.

La société **A12 RUE DU PLAT** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 1 526 950,83 € et a constaté une perte de -910 140,71 €.

**12. Société A12 TOULOUSE**

Notre participation dans cette société est de 51 %.

La société **A12 TOULOUSE** a réalisé, au cours de l'exercice clos 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 7 454,02 € et a constaté une perte de -33 798,96 €.

**13. Société A12 VERLAINE**

Notre participation dans cette société est de 90 %.

La société **A12 VERLAINE** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 988 522,21 € et a constaté une perte de - 44 765,01 €.

**14. Société A12 VIABERT**

Notre participation dans cette société est de 80 %.

La société **A12 VIABERT** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 16 052,36 € et a constaté une perte de -85 258,07 €.

**15. Société A12 MARJOLIN**

Notre participation dans cette société est de 95,08 %.

La société **A12 MARJOLIN** a réalisé, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, un chiffre d'affaires hors taxes de 53 793,67 € et a constaté une perte de -171 010,34 €.

**PART DU CAPITAL DETENUE PAR LES SOCIETES CONTROLEES**

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

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

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils vous ont été présentés avec toutes les opérations qu'ils traduisent et qui, nous vous le rappelons, font ressortir une perte de -2 105 554,82 € que nous vous proposons d'affecter en totalité au compte Report à nouveau.

**VI. RAPPEL DES DIVIDENDES ANTÉRIEUREMENT DISTRIBUÉS**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices.

**VII. DÉPENSES NON-DÉDUCTIBLES FISCALEMENT**

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

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

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

**IX. CONCLUSION**

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner à votre présidente quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Pour ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE, Présidente  
Alexandre CARROT, directeur général



**APPART INVEST 2**  
**EXERCICE CLOS LE 31/12/2022**

**FACTURES REÇUES ET EMISES NON REGLEES A LA DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE DONT LE TERME EST ECHU**  
**(Tableau prévu au I de l'article D.441-6 du code de commerce)**

		Article D.441-6-1-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-6-1-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>														
Nombre de factures concernées	0							0						
	7 349,29 € TTC	0 €	0 €	0 €	153,97 €	153,97 €	0 € TTC	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Montant total des factures concernées (préciser : HT ou TTC)	0,51% TTC	0%	0%	0%	0,01%	0,01%								
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser : HT ou TTC)														
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>														
Nombre de factures exclues	0						0							
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)	0€						0€							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L441-10 du code de commerce)</b>														
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : 30 jours <input type="checkbox"/> Délais légaux : (Montant TTC de la somme due) x (taux de pénalité) x (nombre de jours de retard / 365).						<input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : Comptant <input type="checkbox"/> Délais légaux : (Montant TTC de la somme due) x (taux de pénalité) x (nombre de jours de retard / 365).							

**APPART INVEST 2**  
**SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 500 000 €**  
**SIEGE SOCIAL : LYON (69006), 120 RUE MASSENA**  
**841 337 900 RCS LYON**

**LISTE DES CONVENTIONS VISÉES  
PAR L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

En application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance les conventions visées audit article intervenues au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

**Concernant la rémunération des créances en comptes courants :**

La société **APPART INVEST 2** (la « **Société** ») a consenti des avances en compte courant au profit de ses filiales SAS, lesdites avances ayant été rémunérées au taux de 2,25 % au titre de l'exercice écoulé :

Société	MONTANT COMPTE COURANT 2022	Intérêts 2022			TOTAL INTERETS 2022
		A12	partenaire	AIO	
A12 SAINT VINCENT	1 668 495,66 €	54 092 €	18 827 €	35 474 €	108 393 €
A12 VIABERT	672 662,63 €	14 318 €	2 493 €		16 811 €
A12 HERBOUVILLE	892 810,54 €	18 718 €	3 010 €		21 728 €
A12 RUE DU PLAT	4 788 959,08 €	100 610 €	14 297 €		114 907 €
A12 TOULOUSE	577 096,13 €	12 343 €	1 654 €		13 997 €
A12 RUE COUCHE	856 106,90 €	17 940 €	1 731 €		19 671 €
A12 MARJOLIN	2 723 852,72 €	51 562 €	528 €		52 090 €
A12 ALBERT THOMAS	1 322 482,89 €	27 299 €	3 808 €		31 107 €
A12 LANTERNE	2 139 415,58 €	45 729 €	3 098 €		48 827 €
A12 HAUTS PAVES	846 751,28 €	17 905 €	1 777 €		19 682 €
A12 LILLE BM	574 937,92 €	12 180 €	2 880 €		15 060 €
A12 ESPARIAT 2	1 033 326,18 €	18 686 €	2 814 €		21 500 €
A12 VERLAINE	3 310 827,85 €	68 941 €	8 686 €		77 627 €
A12 LESAGE	3 273 890,02 €	69 294 €	6 873 €		76 167 €
A12 RIVE OUEST	5 432 351,12 €	118 385 €	13 174 €		131 559 €
<b>TOTAUX</b>	<b>30 113 966,50 €</b>	<b>648 002 €</b>	<b>85 650 €</b>	<b>35 474 €</b>	<b>769 126 €</b>

Nous vous remercions d'en prendre acte.

**APPART INVEST 2**  
**SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE AU CAPITAL DE 500 000 €**  
**SIEGE SOCIAL : LYON (69006), 120 RUE MASSENA**  
**841 337 900 RCS LYON**

---

<b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS SOUMISES A LA CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIES</b> <b>INITIÉE DU 15 JUIN AU 17 JUILLET 2023</b>
---

**Ordre du jour :**

- Examen du rapport de gestion de la présidente et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels et les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Examen du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- Quitus à la présidente,
- Affectation du résultat,
- Approbation des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce.

---

**PREMIÈRE RÉSOLUTION**

***(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)***

La collectivité des associés, après avoir entendu la lecture des rapports de la présidente et du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels arrêtés à la date du 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, faisant ressortir une perte de -2 105 554,82 €.

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

**DEUXIÈME RÉSOLUTION**

***(Quitus à la présidente)***

La collectivité des associés donne à la présidente quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

**TROISIÈME RÉSOLUTION**

***(Affectation du résultat)***

La collectivité des associés décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2022, s'élevant à -2 105 554,82 €, en totalité au compte "Report à nouveau".

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, la collectivité des associés prend acte qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes depuis la constitution de la société.

#### **QUATRIÈME RÉOLUTION**

*(Approbation des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce)*

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

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

La Société a consenti des avances en compte courant au profit de ses filiales SAS pour un montant global de 30 113 966,50 €, lesdites avances ayant été rémunérées au taux de 2,25 % au titre de l'exercice écoulé, étant précisé que les intérêts comptabilisés au profit de la Société représentent un produit financier d'un montant global de 648 002,42 €.

---

**Pour ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE - AMDG, présidente  
Alexandre CARROT, directeur général**

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

**L'investissement dans le Fonds APPART INVEST 2 n'est pas garanti en capital.**

**La part peut évoluer à la hausse comme à la baisse.**

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

Les rapports, notices d'information et caractéristiques principales de votre investissement sont disponibles :  
sur internet à l'adresse [www.am-dg.fr/offre/appart-invest/ai2/](http://www.am-dg.fr/offre/appart-invest/ai2/)  
sur simple demande par courrier à AMDG – Service Middle-Back Office – 120 rue Masséna – 69006 LYON  
ou par mail à [mbo@am-dg.fr](mailto:mbo@am-dg.fr)



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

**APPART INVEST 2** | Fonds d'investissement dédié aux opérations de marchand de biens géré par AMDG

**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](http://www.am-dg.fr)

Mail : [contact@am-dg.fr](mailto:contact@am-dg.fr)

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01