



APPART INVEST 3

RAPPORT ANNUEL 2020



Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le premier rapport annuel du Fonds APPART INVEST 3.

Depuis le lancement du Fonds en décembre 2019, la Société de Gestion AMDG a mené une politique d'investissement conforme à son programme d'activité. Le Fonds APPART INVEST 3 investit dans des immeubles d'habitation et de bureaux ou des portefeuilles d'actifs, avec un objectif de création de valeur à la revente.

Au cours de cette année 2020, le Fonds a poursuivi sa phase d'investissement en acquérant pour plus de 81 millions d'euros d'actifs localisés dans plusieurs métropoles françaises : Lyon, Montpellier, Paris, Strasbourg. APPART INVEST 3 a également réalisé ses premières cessions au cours du deuxième semestre 2020. Les actifs cédés et en cours de cession au 31 décembre s'élèvent à un montant de 9,69 millions d'euros net vendeur.

Les acquisitions se poursuivent malgré les effets de la crise sanitaire sur notre activité. Notre équipe sélectionne avec finesse les meilleures opportunités afin d'assurer des performances maximales pour votre investissement.

L'Equipe de Gestion



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

01. APPART INVEST 3 EN RÉSUMÉ	07
Chiffres clés	08
Objectifs de gestion et risques	08
Organes de direction et de contrôle	09
Évolutions et perspectives du marché	10
02. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE	11
Patrimoine immobilier	12
Stratégie capitalistique	19
Performances comptables et fiscalité	20
03. COMPTES ANNUELS	23
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	25
Comptes certifiés de l'exercice clos le 31 décembre 2020	31
Rapport spécial des Commissaires aux comptes	43
04. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021	47
Rapport de Gestion de la Présidente	48
Texte des résolutions proposées à l'assemblée du 16 juin 2021	56



APPART INVEST 3 EN RÉSUMÉ

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

47 millions €

Souscriptions actionnaires

47 millions €

Valeur titres et obligations

85,80 millions €

Acquisitions immobilières cumulées

9,69 millions €

Cessions réalisées et en cours

16 413 m²

Surface sous gestion

87,28 millions €

Valeur immobilière hors droits

239

Nombre de lots détenus

13

Nombre de sites

12

Nombre de filiales actives

16,13 millions €

Dettes bancaires

OBJECTIFS DE GESTION ET RISQUES

OBJECTIFS DE GESTION

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

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

RISQUES

La SAS est principalement investie en actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. La performance et l'évolution du capital investi sont donc exposées aux risques du marché immobilier.

La SAS est également exposée au risque de défaillance d'un locataire.

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

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

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE (« AMDG »)

Société par actions simplifiée au capital social de 250 000 euros, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro unique d'identification 822 396 040. Siège social : 120 rue Masséna – 69006 LYON

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

Direction

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

Responsables de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)

RCCI dirigeant : Monsieur Robert MANCINI.

RCCI délégataire : 2AM, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro unique d'identification 440 482 248. Siège social : 9 rue d'Edimbourg – 75008 PARIS

SÉLECTION DES INVESTISSEMENTS

Comité d'Investissement

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

Comité Consultatif

Le Comité Consultatif rend des avis sur les dossiers d'investissement présentés. Il est composé de représentants d'investisseurs du Fonds et, le cas échéant, de membres nommés en considération de leur expertise et de leur expérience.

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

SECA FOREZ

Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, inscrite au Tableau de l'Ordre des experts-comptables Rhône-Alpes et à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON. Société par actions simplifiée au capital de 440 000 euros, immatriculée au RCS de Saint-Etienne sous le numéro unique d'identification 778 149 716. Siège social : 7 rue de l'Artisanat – 42930 VILLARS

BANQUE DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

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

EVOLUTIONS 2020 ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ RESIDENTIEL ET TERTIAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



APPART INVEST 3

ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

PATRIMOINE IMMOBILIER

STRATÉGIE

APPART INVEST 3 investit dans des actifs résidentiels et de bureaux présentant un potentiel de création de valeur à court terme à travers la réalisation de travaux, l'amélioration de l'état locatif, la mise en copropriété ou encore le changement de destination des actifs.

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

ACQUISITIONS DU FONDS

La phase d'investissement du Fonds APPART INVEST 3 a démarré au deuxième semestre 2019 et n'est pas encore achevée. Le patrimoine immobilier acquis au cours de cette période s'élève à 85,8 millions d'euros, hors droits et frais d'acquisition.

A la date d'acquisition des actifs, le patrimoine représente 32 147 m² répartis en 247 lots identifiés.

Opération	Type de biens	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD	Surface	Nb. lots
LILLE - 21 rue Jacquemars Gielée	Résidentiel	mai-20	1 095 000 €	308 m ²	6
LILLE - 42 rue des Pyramides	Résidentiel	mars-20	974 000 €	360 m ²	6
LYON 1 - 37 rue Leynaud	Résidentiel	déc. -19	1 840 000 €	466 m ²	10
LYON 1 - 6 place Sathonay	Mixte	oct. -20	8 300 000 €	1 908 m ²	33
LYON 1 - 6 rue de la République	Résidentiel	déc. -20	25 025 000 €	4 268 m ²	21
LYON 3 - 267 rue Vendôme	Résidentiel	avr. -20	2 100 000 €	490 m ²	14
LYON 9 - 15 rue Tissot	Résidentiel	déc. -20	1 300 000 €	318 m ²	5
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	Résidentiel	mars-20	3 220 000 €	979 m ²	22
MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem	Mixte	sept. -20	6 150 000 €	1 804 m ²	16
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis	Résidentiel	déc. -19	2 350 000 €	259 m ²	6
PARIS 5 - 102 rue Mouffetard	Mixte	déc. -20	6 400 000 €	482 m ²	22
PARIS 9 - 46 rue Richer	Mixte	nov. -20	16 450 000 €	1 663 m ²	30
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	Mixte	mars-20	10 600 000 €	3 453 m ²	56
Total des acquisitions réalisées			85 804 000 €	32 147 m²	247

HD : Hors droits.

PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis

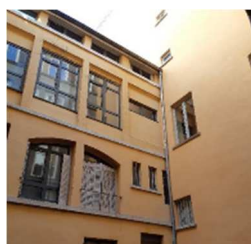
6 appartements dans une copropriété de 180 lots.



Acquisition : décembre 2019
Prix d'acquisition : 2 350 000 €
Surface totale : 259 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 77% environ.
Stratégie de valorisation : Revente unitaire des appartements après travaux de rénovation.

LYON 1 - 37 rue René Leynaud

Immeuble de 10 logements de petites surfaces du RDC au R+3.



Acquisition : décembre 2019
Prix d'acquisition : 1 840 000 €
Surface totale : 466 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 50% environ.
Stratégie de valorisation : Achat en bloc puis revente à la découpe après des travaux légers en parties privatives.

STRASBOURG - Portefeuille de 6 actifs

6 immeubles mixtes situés dans 3 secteurs différents de la ville de Strasbourg.



Acquisition : mars 2020
Prix d'acquisition : 10 600 000 €
Surface totale : 3 453 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 75% environ.
Stratégie de valorisation : Achat en portefeuille et revente à la découpe des 55 lots.

LILLE - 42 rue des Pyramides

Immeuble de 6 appartements acquis aux enchères.



Acquisition : mars 2020
Prix d'acquisition : 974 000 €
Surface totale : 360 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 80% environ.
Stratégie de valorisation : Revente à la découpe des appartements après travaux.

LYON 9 - 25 rue Bourgogne

Immeuble de 22 lots d'habitation avec des surfaces inférieures à 50 m².



Acquisition : avril 2020
Prix d'acquisition : 3 220 000 €
Surface totale : 979 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 75% environ.
Stratégie de valorisation : Revente à la découpe après travaux en parties privatives.

LYON 3 - 267 rue Vendôme

Immeuble composé d'un local commercial et de 10 appartements.



Acquisition : avril 2020
Prix d'acquisition : 2 100 000 €
Surface totale : 516 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 77% environ.
Stratégie de valorisation : Revente des lots à la découpe après travaux de rénovation.

LILLE - 21 rue Jacquemars Gielée

Immeuble vide à usage de bureaux et d'habitations dans le centre-ville de Lille.



Acquisition : mai 2020
Prix d'acquisition : 1 095 000 €
Surface totale : 319 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 82% environ.
Stratégie de valorisation : Revente des lots à la découpe après travaux de distribution.

MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem

Dans le vieux Montpellier, immeuble de caractère en bloc, composé de 3 commerces, 9 appartements et 4 locaux professionnels.



Acquisition : septembre 2020
Prix d'acquisition : 5 859 371 €
Surface totale : 1 821 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 75% environ.
Stratégie de valorisation : Revente en bloc.

LYON 1 - 6 place Sathonay

Au cœur du 1^{er} arrondissement de Lyon, immeuble composé de 16 appartements, 1 bureau et 6 commerces.



Acquisition : octobre 2020
Prix d'acquisition : 8 300 000 €
Surface totale : 1 908 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 80% environ.
Stratégie de valorisation : Revente en bloc des commerces et revente unitaire des appartements après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

LYON 2 - 6 rue de la République

Externalisation du siège historique de la Société Générale. Composé de 21 lots résidentiels, commerciaux et tertiaires. Bail 6/9 ans avec la Société Générale. Solde des surfaces vacantes.



Acquisition : décembre 2020
Prix d'acquisition : 25 025 000 €
Surface totale : 4 268 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 75% environ.
Stratégie de valorisation : Revente unitaire des commerces, bureaux et appartements ou revente en bloc après travaux de rénovation en parties communes et privatives et relocation.

PARIS 5 - 102 rue Mouffetard

Au cœur du 5^e arrondissement de Paris, immeuble composé de 18 appartements, 2 bureaux et 2 commerces.



Acquisition : décembre 2020
Prix d'acquisition : 6 540 800 €
Surface totale : 488 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 79% environ.
Stratégie de valorisation : Revente unitaire des commerces et appartements après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

PARIS 9 - 46 rue Richer

Secteur Folies Bergères, immeuble de 26 lots d'habitation et 3 commerces.



Acquisition : décembre 2020
Prix d'acquisition : 17 096 965 €
Surface totale : 1 663 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 74% environ.
Stratégie de valorisation : Revente unitaire des commerces et appartements après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

LYON 9 - 15 rue Tissot

Secteur Vaise, immeuble de 5 logements composé de T3 du RdC au R+2.



Acquisition : décembre 2020
Prix d'acquisition : 1 367 600 €
Surface totale : 320 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 76% environ.
Stratégie de valorisation : Achat en bloc puis revente à la découpe après travaux en parties privatives.

Patrimoine en cours d'acquisition

La phase d'investissement du Fonds APPART INVEST 3 n'est pas encore terminée. Les opérations réalisées postérieurement au 31 décembre 2020 ou qui sont en voie d'acquisition à la date d'établissement de ce rapport sont présentées ci-dessous.

PARIS 15 - 44 rue Labrouste

Immeuble de six étages, composé de 2 locaux commerciaux et 13 logements.



Acquisition : janvier 2021
Prix d'acquisition : 4 500 000 €
Surface totale : 359 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 78% environ.
Stratégie de valorisation : Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

STRASBOURG - 11 boulevard d'Anvers

Dans le quartier de l'Orangerie à Strasbourg, immeuble élevé sur sous-sol composé de 12 lots d'habitation.



Acquisition : mars 2021
Prix d'acquisition : 4 700 000 €
Surface totale : 1 401 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 77% environ.
Stratégie de valorisation : Revente des lots à la découpe, après travaux de rénovation en parties privatives et communes.

LYON 4 - 32/34 Grande Rue de la Croix-Rousse

Au cœur du quartier historique de la Croix-Rousse, immeuble sur 2 étages comprenant 2 commerces et 5 logements.



Acquisition : avril 2021
Prix d'acquisition : 1 830 000 €
Surface totale : 365 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 79% environ.
Stratégie de valorisation : Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

VILLEURBANNE - 20 rue J.-B. Clément

Dans un quartier calme de Villeurbanne, immeuble sur 2 étages à usage exclusif d'habitation, composé de 6 logements.



Acquisition : avril 2021
Prix d'acquisition : 810 000 €
Surface totale : 260 m²
Structuration : Financement prévu à hauteur de 80% environ.
Stratégie de valorisation : Revente des lots à la découpe, après travaux de rénovation en parties privatives.

Acquisitions préemptées

Malgré toute l'attention que l'équipe de Gestion apporte aux opportunités d'investissement, il arrive que certaines opérations fassent l'objet d'une préemption par les services municipaux. Les quatre acquisitions présentées ci-dessous n'ont pas pu être menées à leur terme.

LYON 7 - 315 rue Duguesclin

Immeuble résidentiel en bloc, composé de 22 appartements et garages.



Préemption : septembre 2020
Prix : 3 570 000 €
Surface totale : 942 m²

LYON 7 - 39 rue Creuzet

Immeuble résidentiel en bloc, composé de 12 appartements.



Préemption : septembre 2020
Prix : 2 160 000 €
Surface totale : 498 m²

LYON 6 - 100 rue Bugeaud

Immeuble en bloc, entre la Part-Dieu et le Cours Vitton, composé de 33 logements et parkings.



Préemption : octobre 2020
Prix : 13 900 000 €
Surface totale : 2 604 m²

PARIS 18 - 24 rue Hermel

Immeuble en bloc sur jardin, composé de 8 appartements. La préemption des locataires par le biais d'accord collectifs ne permettait plus la création de valeur.



Préemption : mars 2021
Prix : 2 200 000 €
Surface totale : 288 m²

Prix de revient prévisionnel

Après incorporation des frais et des travaux réalisés sur les biens immobiliers présentés précédemment, en accord avec la stratégie, le prix de revient prévisionnel du patrimoine s'élève à 98,77 millions d'euros.

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

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

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

CESSIONS DU FONDS

Le Fonds APPART INVEST 3 a une activité de marchand de biens. Le patrimoine immobilier acquis a la nature de stock qui a vocation à être cédé.

Les premières cessions immobilières sont intervenues en 2020. Au cours de l'exercice, APPART INVEST 3 a cédé pour 2,1 millions d'euros d'actifs immobiliers. Les cessions en cours (offres acceptées et compromis signés) au 31 décembre 2020 s'élèvent à 7,58 millions d'euros.

Opération	Nb. lots	Prix de cession NV
Cessions antérieures au 01/01/2020	0	0 €
Cessions réitérées au 31/12/2020	8	2 109 257 €
LYON 1 - 37 rue Leynaud	1	232 750 €
LYON 3 - 267 rue Vendôme	3	731 146 €
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	2	344 200 €
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis	2	801 161 €
Cessions cumulées au 31 décembre 2020	8	2 109 257 €
Offres et compromis en cours à la clôture	43	7 585 000 €
LYON 1 - 37 rue Leynaud	4	882 075 €
LYON 3 - 267 rue Vendôme	4	489 925 €
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	1	188 000 €
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	34	6 025 000 €
Total des ventes en cours		9 694 257 €

NV : Net Vendeur.

CONFLITS D'INTÉRÊT

Au cours de l'exercice 2020, certaines acquisitions réalisées par le Fonds APPART INVEST 3 ont pu être apportées par le groupe Appart Immo, appartenant à Madame V. Rousset. Ces acquisitions ne représentent que 7,29% du total des acquisitions de l'exercice.

De la même façon, il est à noter que les cessions d'actifs immobiliers confiées à des prestataires externes représentent 27,35% des cessions de l'année. Les cessions intervenues en 2020 confiées au groupe Appart Immo (appartenant à Madame V. Rousset) représentent 72,65% des cessions totales.

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

INVENTAIRE AU 31 DECEMBRE 2020

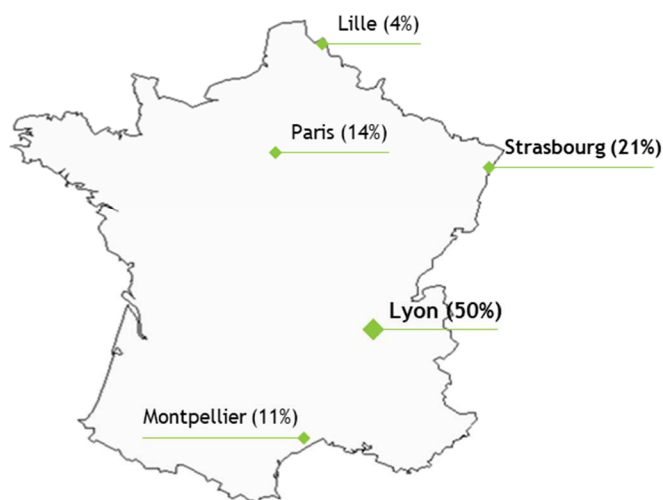
Au 31 décembre 2020, APPART INVEST 3 détient un patrimoine de 18 immeubles, dont 6 sont réunis dans le portefeuille Strasbourgeois. La surface sous gestion représente 16 413 m².

Opération	Type de bien	Surfaces	Nb. lots
LILLE - 21 rue Jacquemars Gielée	Résidentiel	308 m ²	6
LILLE - 42 rue des Pyramides	Résidentiel	360 m ²	6
LYON 1 - 37 rue Leynaud	Résidentiel	413 m ²	9
LYON 1 - 6 place Sathonay	Mixte	1 908 m ²	33
LYON 1 - 6 rue de la République	Résidentiel	4 268 m ²	21
LYON 3 - 267 rue Vendôme	Résidentiel	350 m ²	11
LYON 9 - 15 rue Tissot	Résidentiel	318 m ²	5
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	Résidentiel	902 m ²	20
MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem	Mixte	1 804 m ²	16
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis	Résidentiel	184 m ²	4
PARIS 5 - 102 rue Mouffetard	Mixte	482 m ²	22
PARIS 9 - 46 rue Richer	Mixte	1 663 m ²	30
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	Mixte	3 453 m ²	56
		16 413 m²	239

Le patrimoine restant à la clôture de l'exercice est constitué en majorité d'immeubles résidentiels ou mixtes, contenant au moins un lot à usage commercial ou de bureaux.

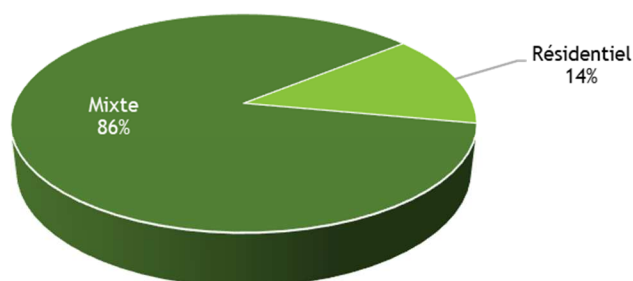
Répartition géographique du patrimoine AI3

(% des surfaces)



Répartition du portefeuille par typologie d'actif

(en valeur estimée hors droits)



Situation géographique

Les surfaces sous gestion sont situées pour moitié dans l'agglomération Lyonnaise (50% des surfaces). Le portefeuille Strasbourgeois représente 21% des surfaces.

Valorisation à la clôture de l'exercice

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par le Fonds APPART INVEST 3 est valorisé par la Société de Gestion à 87,28 millions d'euros hors droits.

Schéma de détention

APPART INVEST 3 a organisé son patrimoine à travers la détention indirecte de ses actifs immobiliers dans des Sociétés par actions simplifiées (SAS) dont elle est associée unique. Tous les biens sont ainsi détenus à 100% par APPART INVEST 3. Au 31 décembre 2020, seul 1 actif est détenu en direct par la SAS APPART INVEST 3.

APPART INVEST 3 a investi 24,20 millions d'euros en fonds propres et a avancé, le temps des refinancements bancaires, 16,07 millions d'euros.

Opération	Structure de détention	Fonds propres investis	Avances de financement
LILLE - 21 rue Jacquemars Gielée	SAS AI3 JACQUEMARS	322 325 €	0 €
LILLE - 42 rue des Pyramides	SAS AI3 PYRAMIDES	273 022 €	0 €
LYON 1 - 37 rue Leynaud	SAS AI3 (Direct)	1 002 992 €	0 €
LYON 1 - 6 place Sathonay	SAS AI3 SATHONAY	1 835 011 €	6 950 000 €
LYON 1 - 6 rue de la République	SAS AI3 REPUBLIQUE	7 605 161 €	1 251 250 €
LYON 3 - 267 rue Vendôme	SAS AI3 VENDOME	599 365 €	0 €
LYON 9 - 15 rue Tissot	SAS AI3 TISSOT	376 957 €	1 025 000 €
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	SAS AI3 BOURGOGNE	861 170 €	0 €
MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem	SAS AI3 FOCH	2 010 627 €	0 €
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis	SAS AI3 FAUBOURG SD	620 684 €	0 €
PARIS 5 - 102 rue Mouffetard	SAS AI3 MOUFFETARD	1 413 405 €	5 202 000 €
PARIS 9 - 46 rue Richer	SAS AI3 RICHER	4 503 400 €	1 645 000 €
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	SAS AI3 STRASBOURG	2 778 305 €	0 €
Total Fonds propres investis au 31 décembre 2020		24 202 426 €	16 073 250 €

TRAVAUX ET FRAIS DE RESTRUCTURATION

Par nature, les opérations de marchand de biens impliquent d'engager des dépenses de travaux et de restructuration des actifs immobiliers.

Ces dépenses portent principalement sur les rénovations de parties communes ou privatives, les divisions ou regroupements de lots, les mises en copropriété, les ravalements de façades, remplacements de toitures ou encore des projets de surélévation.

Au 31 décembre 2020, la Société de Gestion évalue le budget de travaux et frais de restructuration à engager sur le portefeuille déjà acquis à hauteur de 7,70 millions d'euros.

STRATÉGIE CAPITALISTIQUE

CAPITALISATION DU FONDS APPART INVEST 3

Type d'actions	Nombre	Montant du capital social	Montant obligatoire versé	Montant obligatoire souscrit non versé	Nombre d'actionnaires
Actions A	30 000	30 000 €	0 €	0 €	1
Actions B	470 000	470 000 €	46 380 000 €	150 000 €	109
	500 000	500 000 €	46 380 000 €		110

Capital social

Le capital social de la SAS APPART INVEST 3 s'élève à 500 000 euros. Il est composé de 500 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro.

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 3, article 14) en cas d'atteinte d'une performance TRI investisseur supérieur à 6,0%.

Emprunt obligatoire

Concomitamment à sa souscription au capital social, chaque associé a souscrit à 99 euros d'obligations émises par APPART INVEST 3 pour chaque euro souscrit au capital social.

Les obligations émises par APPART INVEST 3 portent un intérêt annuel de 2,0%, versé trimestriellement. Les coupons acquis au 31 décembre 2020 représentent un montant total de 746 837 euros.

Le montant nominal de l'emprunt obligatoire au 31 décembre 2020 est de 46 530 000 euros, soit 99 euros par obligation. L'encours au 31 décembre 2020 s'élève à 46 380 000 euros.

RECOURS À L'ENDETTEMENT ET LEVIER BANCAIRE

Afin de financer les acquisitions d'actifs immobiliers, APPART INVEST 3 et ses filiales ont levé des lignes de crédit auprès de 12 banques différentes. Au 31 décembre 2020, l'endettement bancaire direct ou indirect du portefeuille s'élève à 49,10 millions d'euros (encours débloqué).

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 donc baissé par rapport au niveau déployé lors des acquisitions.

	Endettement	Patrimoine	Ratio LTC (*)	Ratio LTV (**)
Dettes bancaires cumulées	49 102 447 €			
Coût comptable des immeubles détenus		87 283 940 €	56,3%	
Valeur vénale des immeubles détenus		87 283 940 €		56,3%

(*) LTC : Loan-to-Cost, dette bancaire / coût de revient
(**) LTV : Loan-to-Value, dette bancaire / valeur vénale

PERFORMANCES COMPTABLES ET FISCALITÉ DE LA SOCIÉTÉ

RESULTAT NET DE L'EXERCICE 2020

Le résultat net comptable au 31 décembre 2020 d'APPART INVEST 2 fait ressortir un déficit de - 2 552 445 euros. Compte-tenu de ce déficit, aucune charge d'impôt sur les sociétés n'est constatée au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

	31/12/2020
Résultat fiscal APPART INVEST 3	-2 552 445 €
Résultat avant impôt APPART INVEST 3	-2 552 445 €
Résultats des SASU	0 €
Déductions et réintégrations fiscales	0 €
Charge d'impôt sur les sociétés (IS)	0 €
Résultat net comptable APPART INVEST 3	-2 552 445 €
dont proposition de dividende	0 €
dont mise en report à nouveau	0 €

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'ACTION ET PERFORMANCE

	Souscription (3/12/2019)	31/12/2020 (13 mois)	31/12/2020 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	1,00 €	1 000 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	99,00 €	99,00 €	99 000 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	100,00 €	100,00 €	100 000 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		- €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		0,00 €	0 €
(v) Produits intérêts oblig.		1,59 €	1 590 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		1,59 €	1 590 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	100,00 €	101,59 €	101 590 €
Performance totale depuis la souscription*		1,59%	

La valeur de l'action APPART INVEST 3 calculée par la Société de Gestion au regard de la juste valeur estimée des actifs immobiliers sous-jacents au 31 décembre 2020 s'élève à 1,00 euro.

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

Pour 100 000 euros investis dans APPART INVEST 3, le cumul au 31 décembre 2020 de la valeur de la part, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 101 590 euros, soit une performance indicative de 1,59%*.

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

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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

Sous réserve des positions à venir de l'administration fiscale, les titres détenus par un associé de la société APPART INVEST 3 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 3 à une activité de marchand de biens, commerciale par nature, seraient exclus du champ d'application de l'IFI.

Fiscalité des revenus des associés

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

Ces indications fiscales synthétiques sont fournies à titre indicatif et ne constituent pas un conseil fiscal. Il appartient à chaque associé d'évaluer l'impact fiscal de son investissement dans APPART INVEST 2 dans le cadre de sa situation personnelle globale.



APPART INVEST 3 | Fonds d'investissement sous forme de Société par Actions Simplifiée (SAS), dédié aux opérations de marchand de biens.

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

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

www.am-dg.fr

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

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01