



APPART INVEST 3

RAPPORT ANNUEL 2021

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le Rapport Annuel 2021 du Fonds APPART INVEST 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.

Le Fonds termine actuellement sa phase d'investissement (voir paragraphe « Prix de revient prévisionnel », page 18).

Les cessions démarrées au cours de l'année se sont poursuivies, avec un montant cumulé au 31 décembre 2021 de 14,22 millions d'euros net vendeur.

Notre équipe poursuit activement le processus de création de valeur et de cessions afin d'assurer des performances maximales pour votre investissement.

L'Equipe de Gestion

01. APPART INVEST 3 EN RÉSUMÉ 07

Chiffres clés	08
Objectifs de gestion et risques	08
Organes de direction et de contrôle	09
Caractéristiques du marché immobilier en 2021	11

02. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE 13

Patrimoine immobilier	14
Stratégie capitalistique	21
Performances comptables et fiscalité	22
Autres informations	25

03. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS 2021 29

04. CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS 59

Rapport de Gestion de la Présidente	60
Texte des résolutions proposées à l'assemblée du 16 juin 2021	68



APPART INVEST 3 EN RÉSUMÉ

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

47 millions €

Souscriptions actionnaires

47 millions €

Valeur titres et obligations

97,44 millions €

Acquisitions immobilières cumulées hors droits

14,22 millions €

Cessions réalisées et en cours

15 963 m²

Surface sous gestion

96,81 millions €

Valeur immobilière hors droits des actifs détenus

224

Nombre de lots détenus

17

Nombre de sites

16

Nombre de filiales actives

63,26 millions €

Dette bancaire

OBJECTIFS DE GESTION ET RISQUES

OBJECTIFS DE GESTION

L'objectif est d'offrir aux investisseurs une perspective de plus-value sur un patrimoine immobilier constitué d'immeubles localisés en France. Les plus-values générées grâce à la valorisation des actifs, 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 3 est principalement investi en actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion AMDG, précision étant faite que chaque actif est détenu par le biais d'un véhicule dédié (SASU). Le capital investi par les souscripteurs est donc exposé aux risques du marché immobilier. Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.

Les SASU portant les opérations immobilières du Fonds sont exposées au risque de défaillance d'un ou plusieurs locataires.

Les SASU 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 SASU sont exposées aux risques financiers de taux, de contrepartie lors de la revente et de liquidité des actifs détenus.

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE (« AMDG »)

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

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

Direction

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

Responsables de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)

RCCI dirigeant : Monsieur Robert MANCINI.

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

SÉLECTION DES INVESTISSEMENTS ET VALORISATION

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 pour lesquels il y a un risque de conflit d'intérêt. 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'Evaluateur interne de la Société de Gestion, se réunit périodiquement afin d'établir la valeur vénale des actifs immobiliers du portefeuille.

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

SECA FOREZ

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

BANQUE DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

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

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021

Le marché immobilier retrouve en 2021 son niveau d'activité d'avant la crise sanitaire, avec un nombre de 1,2 million de ventes réalisées. Cependant, cette tendance est moins marquée, pour l'instant, dans les grandes métropoles françaises, qui, conformément à notre stratégie, constituent nos zones d'investissement. Cette tendance se concentre principalement sur les zones périphériques des métropoles et des villes moyennes. En effet, la pandémie de Covid-19 a entraîné un phénomène d'exode urbain qui s'explique en partie par le télétravail imposé durant cette période.

En termes de prix, si la tendance globale de l'ensemble du marché est haussière, cette augmentation des prix s'observe davantage dans les régions qu'en Île-de-France. Sur les zones d'investissement ciblées par notre Fonds APPART INVEST 3, nous constatons un bon maintien du niveau des prix.

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

Le marché de l'investissement résidentiel atteint 7,4 milliards d'euros soit une hausse de +7% par rapport à 2020. L'année 2021 révèle une transformation du type d'investissement. En effet, les ventes en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), qui représentent désormais plus de la moitié du marché, montrent un basculement des ventes à la découpe vers les ventes en bloc, dans le neuf. Cette évolution s'accompagne d'un changement géographique avec une forte croissance des transactions en régions et en périphérie des zones urbaines.

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

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

The background image shows a scenic view of a hill under a clear blue sky. At the top of the hill, there is a large, white, ornate cathedral with multiple spires and a dome. To the right of the cathedral stands a tall, blue, lattice-structured radio tower. The hillside is covered in dense green trees. In the foreground, the red-tiled roofs and white walls of several buildings are visible, including a prominent white building with a small bell tower on the right.

APPART INVEST 3

ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

PATRIMOINE IMMOBILIER

STRATÉGIE

APPART INVEST 3 investit dans des actifs résidentiels, de bureaux ou de locaux d'activité 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 le changement de destination des actifs. APPART INVEST 3 a recours à l'endettement bancaire pour faire bénéficier ses actionnaires de l'effet de levier.

ACQUISITIONS DU FONDS

La phase d'investissement du Fonds APPART INVEST 3 a démarré au deuxième semestre 2019 et est en phase d'achèvement (voir « Prix de revient prévisionnel », page 18). Le patrimoine immobilier acquis au 31 décembre 2021 s'élève à 97,64 millions d'euros, hors droits, hors frais d'acquisition et hors travaux.

Le patrimoine acquis à cette date représente 19 301 m² répartis en 292 lots.

Opération	Type de biens	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD ¹	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	Mixte	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 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	Mixte	avr.-21	1 830 000 €	365 m ²	10
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
PARIS 15 - 44 rue Labrousse	Mixte	janv.-21	4 500 000 €	517 m ²	15
VILLEURBANNE - 20 rue Jean-Baptiste Clément	Résidentiel	avr.-21	810 000 €	260 m ²	6
STRASBOURG - 11 boulevard d'Anvers	Résidentiel	mars-21	4 700 000 €	1 401 m ²	14
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	Mixte	mars-20	10 600 000 €	3 453 m ²	56
Total des acquisitions réalisées			97 644 000 €	19 301 m²	292

PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis

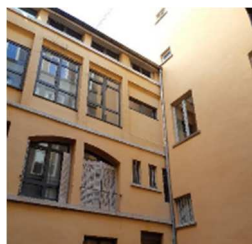
6 appartements dans une copropriété de 180 lots.



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.

¹ Hors Droits.

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.

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.

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.

Patrimoine en cours d'acquisition

Les opérations réalisées postérieurement au 31 décembre 2021 ou en cours d'acquisition à la date d'établissement du présent rapport sont présentées ci-dessous. Ces acquisitions représentent un montant total de 22,3 millions d'euros hors droits, hors frais d'acquisition et hors travaux.

LYON 2^e

Immeuble à usage mixte élevé sur caves du RdC au R+5, composé de 2 commerces et 10 lots d'habitation.



Promesse signée : mai 2022

Prix d'acquisition : 7 100 000 €

Surface totale : 1 659 m²

Structuration : Financement prévu à hauteur de 70% environ.

Stratégie de valorisation : Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

LYON 6^e

Immeuble à usage d'habitation composé de 16 logements dont 3 vacants.



Promesse signée : avril 2022

Prix d'acquisition : 2 750 000 €

Surface totale : 616 m²

Structuration : Financement prévu à hauteur de 65% environ.

Stratégie de valorisation : Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

VILLEURBANNE

Ensemble immobilier composé de deux immeubles comprenant 2 commerces et 10 lots d'habitation.



Promesse signée : juin 2022

Prix d'acquisition : 2 400 000 €

Surface totale : 876 m²

Structuration : Financement prévu à hauteur de 70% environ.

Stratégie de valorisation : Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

SAINT-PRIEST - 1 rue Buster Keaton

Deux immeubles tertiaires en périphérie lyonnaise, loués à 60%, de 2 456 m² et 1 653 m².



Acquisition : juin 2022

Prix d'acquisition : 8 510 000 €

Surface totale : 4 131 m²

Structuration : financement à hauteur de 67%.

Stratégie de valorisation : Travail d'état locatif, travaux de mise en conformité et d'amélioration, relocation, perception des flux et revente

CALUIRE-ET-CUIRE - 11 Grande rue de Saint-Clair

Immeuble de trois étages acquis en pleine propriété, composé de 9 lots à usage exclusif d'habitation.



Acquisition : mars 2022

Prix d'acquisition : 1 545 000 €

Surface totale : 451 m²

Structuration : Financement à hauteur de 79% environ.

Stratégie de valorisation : Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL

Les opérations de création de valeur impliquent d'engager des dépenses de travaux et de restructuration des actifs immobiliers.

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 s'appliquant aux transactions immobilières ;
- ✓ Les frais financiers liés à l'effet de levier bancaire ;
- ✓ Les frais de restructuration des actifs (travaux, remise en état, etc.) ;

Plus en détail, les dépenses liées aux travaux 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 les projets de surélévation.

Après intégration des frais et des travaux réalisés ou projetés sur les biens immobiliers actuellement détenus ou en cours d'acquisition, le prix de revient prévisionnel du patrimoine d'APPART INVEST 3 s'élève à 137 millions d'euros.

L'objectif de prix de revient du patrimoine du Fonds APPART INVEST 3 sera compris entre 150 et 170 millions d'euros (compte-tenu d'une part des conditions de l'effet de levier bancaire et d'autre part, des travaux prévisionnels).

En conséquence, nous sommes entrés dans la phase finale de notre période d'investissement et nous ciblons des actifs dont la durée de débouclage sera courte (24 à 36 mois).

CESSIONS DU FONDS

Le Fonds APPART INVEST 3 acquiert un patrimoine immobilier ayant la nature de stock qui a été cédé ou va l'être.

Au cours de l'exercice 2021, le montant des cessions réalisées et en cours (offres acceptées et compromis signés) s'élève à 14,2 millions d'euros.

Opérations	Nb. Lots	Prix de cession NV(**)	Marge (*)	Marge (*) (%)
Cessions antérieures au 01/01/2021	8	2 109 257 €	154 816 €	7,34%
Cessions réitérées au 31/12/2021	54	11 340 193 €	1 149 575 €	10,14%
LYON 1 - 37 rue Leynaud	5	1 135 150 €		
LYON 3 - 267 rue Vendôme	7	1 239 067 €		
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	2	1 405 977 €		
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis	1	495 000 €		
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	39	7 064 999 €		
Cessions cumulées au 31 décembre 2021	62	13 449 450 €	1 304 391 €	9,70%
Offres et compromis en cours à la clôture	4	778 740 €		
LILLE - 42 rue des Pyramides	2	170 000 €		
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	1	429 440 €		
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	1	179 300 €		
Total des ventes en cours		14 228 190 €		

(*) Marge nette intermédiaire à la date d'établissement du présent rapport. La marge définitive sera calculée lors de la réalisation complète de l'opération.

(**) Net Vendeur.

CONFLITS D'INTÉRÊT

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

Sur l'année 2021, 53% des cessions en valeur réalisées ont été confiées à une société du groupe VRH par le biais d'un mandat de vente, ce qui représente 18% des cessions en nombre d'actes signés sur la période. Il s'agit notamment de la vente en bloc pour 6 millions d'euros net vendeur d'une partie du portefeuille de Strasbourg par la société Appart Immo dans sa période d'exclusivité (3 mois).

Une acquisition a été réalisée par le biais d'un mandat de recherche confié à une société du groupe VRH. Cela représente 7% du montant des acquisitions réalisées en 2021.

Pour prévenir tout conflit d'intérêt avec les sociétés du groupe VRH, la Société de Gestion AMDG établit un barème d'honoraires maximum imposé à ces sociétés. Ce barème est déterminé en calculant une moyenne des tarifs pratiqués par des agences concurrentes, conformément à notre programme d'activité. Il est révisé deux fois par an.

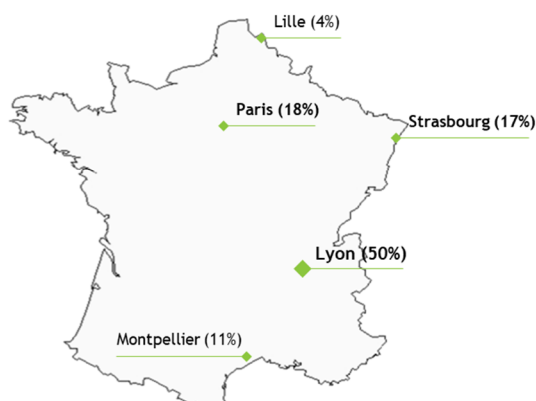
INVENTAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, APPART INVEST 3 détient un patrimoine de 17 immeubles pour une surface de 15 963 m².

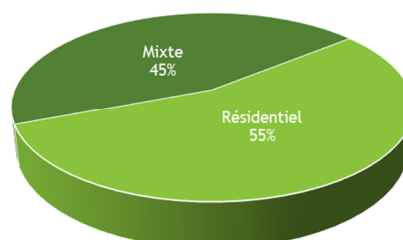
Opération	Type de bien	Surfaces	Nb. lots
LILLE - 21 rue Jacquemars Gielée	Résidentiel	308 m ²	6
LILLE - 42 rue des Pyramides	Résidentiel	360 m ²	6
LYON 1 - 37 rue Leynaud	Résidentiel	164 m ²	4
LYON 1 - 6 place Sathonay	Mixte	1 908 m ²	33
LYON 1 - 6 rue de la République	Résidentiel	4 268 m ²	21
LYON 3 - 267 rue Vendôme	Résidentiel	90 m ²	4
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix-Rousse	Résidentiel	359 m ²	9
LYON 9 - 15 rue Tissot	Résidentiel	318 m ²	5
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	Résidentiel	599 m ²	13
MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem	Mixte	1 804 m ²	16
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis	Résidentiel	141 m ²	3
PARIS 5 - 102 rue Mouffetard	Mixte	482 m ²	22
PARIS 9 - 46 rue Richer	Mixte	1 663 m ²	30
PARIS - 44 rue Labrouste	Résidentiel	517 m ²	15
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	Mixte	1 322 m ²	17
STRASBOURG - 11 boulevard d'Anvers	Résidentiel	1 401 m ²	14
VILLEURBANNE - 20 rue Jean Baptiste Clément	Résidentiel	260 m ²	6
		15 963 m²	224

Situation géographique

Répartition géographique du patrimoine AI3
(% des surfaces)



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



Les surfaces détenues sont situées pour moitié dans l'agglomération Lyonnaise (50% des surfaces), à Paris (18%), à Strasbourg (17%), à Montpellier et à Lille.

Valorisation à la clôture de l'exercice

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par le Fonds APPART INVEST 3 est valorisé par la Société de Gestion AMDG à 96,81 millions d'euros.

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 dont elle est associée unique (SASU). Tous les biens sont ainsi détenus à 100% par APPART INVEST 3. Au 31 décembre 2021, seul un actif est détenu en direct par la SAS APPART INVEST 3 (voir tableau ci-dessous).

Le montant des fonds propres investis dans les opérations s'élève à 23,43 millions d'euros.

Opération	Structure de détention	Fonds propres investis
LILLE - 21 rue Jacquemars Giélée	SAS AI3 JACQUEMARS	332 728 €
LILLE - 42 rue des Pyramides	SAS AI3 PYRAMIDES	332 866 €
LYON 1 - 37 rue Leynaud	SAS AI3 (Direct)	0 €
LYON 1 - 6 place Sathonay	SAS AI3 SATHONAY	2 069 376 €
LYON 1 - 6 rue de la République	SAS AI3 REPUBLIQUE	7 897 368 €
LYON 3 - 267 rue Vendôme	SAS AI3 VENDOME	332 969 €
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	SAS AI3 CROIX ROUSSE	534 136 €
LYON 9 - 15 rue Tissot	SAS AI3 TISSOT	388 754 €
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	SAS AI3 BOURGOGNE	707 356 €
MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem	SAS AI3 FOCH	20 354 €
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis	SAS AI3 FAUBOURG SD	6 338 €
PARIS 5 - 102 rue Mouffetard	SAS AI3 MOUFFETARD	1 453 945 €
PARIS 9 - 46 rue Richer	SAS AI3 RICHER	4 505 177 €
PARIS 15 - 44 rue Labrouste	SAS AI3 LABROUSTE	1 217 781 €
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	SAS AI3 STRASBOURG	1 562 047 €
STRASBOURG - 11 boulevard d'Anvers	SAS AI3 ANVERS	1 902 352 €
VILLEURBANNE - 20 rue Jean-Baptiste Clément	SAS AI3 CLEMENT	167 694 €
Total Fonds propres investis au 31 décembre 2021		23 431 241 €

STRATÉGIE CAPITALISTIQUE

CAPITALISATION DU FONDS APPART INVEST 3

Type d'actions	Nombre	Montant du capital social	Montant obligataire versé	Montant obligataire 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 APPART INVEST 3 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%.

Emprunt obligataire

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%, versé trimestriellement. Les coupons acquis au 31 décembre 2021 représentent un montant total de 1 677 437 euros.

Le montant nominal de l'emprunt obligataire au 31 décembre 2021 est de 46 530 000 euros, soit 99 euros par obligation. L'encours obligataire sous gestion au 31 décembre 2021 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 établissements bancaires. Au 31 décembre 2021, l'endettement bancaire direct ou indirect du portefeuille s'élève à 63,26 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, suite aux cessions réalisées.

	Endettement	Patrimoine	Ratio LTC (*)	Ratio LTV (**)
Dettes bancaires cumulées	63 259 120 €			
Coût comptable des immeubles détenus		90 393 995 €	70,0%	
Valeur vénale des immeubles détenus		96 811 530 €		65,3%

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

(**) LTV : Loan-to-Value, dette bancaire / valeur vénale

PERFORMANCES COMPTABLES ET FISCALITÉ DE LA SOCIÉTÉ

RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE 2021

Le résultat net comptable au 31 décembre 2021 d'APPART INVEST 3 fait ressortir un déficit de - 2 204 884 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 2021.

	31/12/2021	31/12/2020
Résultat fiscal APPART INVEST 3	-2 196 884 €	-2 552 445 €
Résultat avant impôt APPART INVEST 3	-2 202 884 €	-2 552 445 €
Résultats des SASU	0 €	0 €
Déductions et réintégrations fiscales	6 000 €	0 €
Charge d'impôt sur les sociétés (IS)	0 €	0 €
Résultat net comptable APPART INVEST 3	-2 202 884 €	-2 552 445 €
dont proposition de dividende	0 €	0 €
dont mise en report à nouveau	-2 202 884 €	-2 552 445 €

Formation du résultat net

Le Fonds APPART INVEST 3 supporte depuis sa création des frais classiques de gestion d'un Fonds, le versement des coupons obligataires perçus par les souscripteurs du Fonds, ainsi que les dotations aux provisions.

Le résultat net de l'exercice de -2,2 millions d'euros ci-dessus comprend la charge des coupons obligataires versés aux souscripteurs (à hauteur de 0,9 millions d'euros), ainsi que les provisions comptables fiscalement non déductibles (liées aux dépréciations des comptes-courants d'associés des filiales du Fonds à hauteur de 0,9 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 du Fonds. Cette obligation comptable et réglementaire enregistrée sur l'exercice 2021 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 3 s'opère au travers de véhicules juridiques dédiés (SASU), chaque immeuble étant détenu par une société qui porte l'effet de levier bancaire et réalise la plus-value immobilière. Le mécanisme de création de valeur et de matérialisation des plus-values (à la cession des actifs) correspond au cycle de vie normal d'un fonds d'investissement (selon la courbe en « J »), où les bénéfices comptables sont différés dans le temps sur les exercices fiscaux ultérieurs.

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'ACTION ET PERFORMANCE

	Souscription (3/12/2019)	31/12/2021 (24 mois)	31/12/2021 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur nominale 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)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		0,00 €	0 €
(v) Produits intérêts oblig.		3,57 €	3 569 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		3,57 €	3 569 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	100,00 €	103,57 €	103 569 €

Performance totale depuis la souscription*

3,57%

La valeur de l'action APPART INVEST 3 est conservée à sa valeur nominale d'un euro au 31 décembre 2021.

Pour 100 000 euros investis dans APPART INVEST 3, le cumul au 31 décembre 2021 de la valeur de la part, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 103 569 euros, soit une performance indicative de 3,57%*.

(*) 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 3 dans le cadre de sa situation personnelle globale.

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

Sous réserve des positions à venir de l'administration fiscale, les titres détenus par un associé de la société APPART INVEST 3 seraient éligibles à deux exclusions de l'assiette de l'IFI :

- 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.
- 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	Eligibilité au régime des sociétés mères et filiales. Exonération des dividendes après réintégration d'une quote-part de frais et charges de 5% lorsque les titres sont détenus au moins 2 ans ; la quote-part étant imposable à l'IS au taux normal
Imposition des coupons obligataires			Produits financiers imposables de plein droit à l'IS au taux normal
Imposition du boni de liquidation (prix net de liquidation - valeur des apports)		Revenus distribués imposables de plein droit à l'IS au taux normal	Suivant la classification comptable des titres détenus : > Boni imposable de plein droit à l'IS, ou > Application du régime des plus-values professionnelles

AUTRES INFORMATIONS

POLITIQUE DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊT

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

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

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

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

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

POLITIQUE ESG ET DE DURABILITÉ

Concernant l'évaluation ESG

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

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

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

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

Concernant le risque de durabilité

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

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

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

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

POLITIQUE DE VOTE

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

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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATION RELATIVE À LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT ANNUEL

Le présent rapport annuel est établi sous la responsabilité de la Société de Gestion.

La Société de Gestion atteste qu'à sa connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du Fonds.

La Société de Gestion atteste également que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des opérations, des résultats et de la situation financière du Fonds.