



APPART INVEST 3

RAPPORT ANNUEL 2022



AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

SOCIETE GENERALE

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le rapport annuel 2022 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, locaux d'activité et bureaux, avec un objectif de création de valeur à la revente.

Le Fonds a officiellement clos sa phase d'investissement depuis la réitération de l'actif situé 66 rue d'Inkermann à Lyon 6^e.

Le rythme des cessions a été ralenti compte-tenu du contexte d'inflation et de hausse des taux d'intérêt, qui pèse sur la capacité d'achat des ménages. Le montant cumulé des cessions en cours au 31 décembre 2022 s'élève à 14,40 millions d'euros net vendeur. La marge intermédiaire dégagée par les cessions s'élève à 10,36%.

Afin de pallier la hausse des taux qui entraîne des conséquences sur la rentabilité financière du Fonds, l'Equipe de Gestion a identifié des opportunités de cession en bloc sur certains actifs immobiliers. L'objectif poursuivi est de désendetter le Fonds rapidement, en allouant les flux de trésorerie au remboursement anticipé des lignes d'emprunt pour que les cessions futures soient versées en remboursement des obligations détenues par les investisseurs.

L'Equipe de Gestion

APPART INVEST 3

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



APPART INVEST 3 EN RÉSUMÉ

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

47 millions €

Souscriptions des actionnaires

43,7 millions €

Valorisation des souscriptions à la clôture

107,7 millions €

Acquisitions immobilières hors droits cumulées

14,4 millions €

Cessions net vendeur réalisées et en cours

100,1 millions €

Valeur comptable des actifs immobiliers en stock

106,8 millions €

Valeur vénale hors droits des stocks

66,1 millions €

Dette bancaire – capital restant dû

62%

LTV (Loan-to-Value)

Endettement rapporté à la valeur vénale des actifs

20 420 m²

Surfaces sous gestion

19

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 3 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 (SASU). Le capital investi par les souscripteurs est 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 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 3 ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

PATRIMOINE IMMOBILIER

STRATÉGIE

APPART INVEST 3 a investi 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 encore 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. Au regard du contexte actuel et comme indiqué dans l'éditorial, la stratégie a été adaptée afin d'accélérer le programme de désinvestissement et le désendettement du Fonds.

ACQUISITIONS DU FONDS

La phase d'investissement du Fonds APPART INVEST 3 a démarré au deuxième semestre 2019 et s'est achevée le 31 décembre 2022. Le patrimoine immobilier acquis au cours de cette période s'élève à 107,7 millions d'euros, hors droits et frais d'acquisition. Le patrimoine acquis représente 23 860 m² répartis en 310 lots.

Opération	Type de biens	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD ¹	Surface	Nb. lots
CALUIRE-ET-CUIRE - 11 Grande rue de Saint Clair	Résidentiel	mars-22	1 515 000 €	455 m ²	9
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 €	359 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 15 - 44 rue Labrouste	Mixte	janv.-21	4 500 000 €	517 m ²	15
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
SAINT PRIEST - 1 rue Buster Keaton	Activité	juin-22	8 510 000 €	4 110 m ²	9
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
VILLEURBANNE - 20 rue Jean-Baptiste Clément	Résidentiel	avr.-21	810 000 €	260 m ²	6
Total des acquisitions réalisées			107 669 000 €	23 860 m²	310

¹ Hors Droits.

Patrimoine en cours d'acquisition

L'opération présentée ci-contre est acquise postérieurement au 31 décembre 2022.

Cette acquisition est la dernière réalisée par le Fonds et représente un montant total de 2,78 millions d'euros hors droits, hors frais d'acquisition et hors travaux.

LYON 6 - 66 rue d'Inkermann

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



Acquisition : janvier 2023

Prix d'acquisition : 2 780 000 €

Surface totale : 621 m²

Structuration : Financement prévu à hauteur de 65% environ.

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

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.

Le prix de revient prévisionnel du patrimoine s'élève à 137,4 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 1,60 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 8,25 millions d'euros, portant ainsi celui-ci à 9,61 millions d'euros sur l'ensemble du portefeuille du Fonds.

CESSIONS DU FONDS

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

Opération	Nb. lots	Prix de cession Net Vendeur	Marge (*)	Marge (**) (%)
Cessions antérieures au 01/01/2022	67	13 449 450 €	1 304 390 €	9,70%
Cessions réitérées au 31/12/2022	3	541 307 €		
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	2	396 200 €		
LYON 1 - 37 rue Leynaud	1	145 107 €		
Cessions cumulées au 31/12/2022	70	13 990 757 €	1 449 005 €	10,36%
Offres et compromis en cours à la clôture	1	415 000 €		
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	1	415 000 €		
Total des ventes réitérées ou en cours		14 405 757 €		

Le montant des cessions antérieures au 1^{er} janvier 2022 s'élève à 13,5 millions d'euros. Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, APPART INVEST 3 a cédé pour 0,5 millions d'euros d'actifs immobiliers. Les cessions en cours (offres acceptées et compromis signés) au 31 décembre 2022 s'élèvent à 0,4 millions d'euros. Depuis le lancement du Fonds, le cumul des cessions débloquées et en cours atteint 14,4 millions d'euros.

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

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, aucune transaction réalisée par APPART INVEST 3 n'a été confiée à une société du groupe VRH par le biais d'un mandat d'acquisition ou de vente.

INVENTAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2022

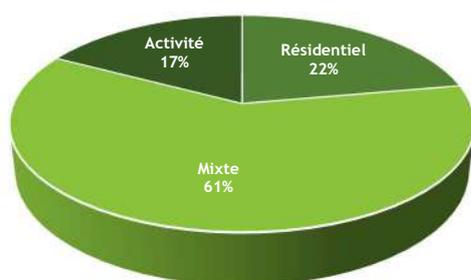
Opération	Type de biens	Surface	Nb. lots	Valeur comptable	Valeur vénale
LILLE - 21 rue Jacquemars Giélée	Résidentiel	308 m ²	6	1 198 646 €	1 321 680 €
LILLE - 42 rue des Pyramides	Résidentiel	360 m ²	6	1 102 839 €	1 213 471 €
LYON 1 - 37 rue Leynaud	Résidentiel	133 m ²	3	577 885 €	627 350 €
LYON 1 - 6 place Sathonay	Mixte	1 908 m ²	33	8 767 643 €	8 767 643 €
LYON 1 - 6 rue de la République	Mixte	4 268 m ²	21	26 046 478 €	28 961 336 €
LYON 3 - 267 rue Vendôme	Résidentiel	90 m ²	4	309 874 €	309 874 €
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	Mixte	359 m ²	9	2 289 770 €	2 474 685 €
LYON 9 - 15 rue Tissot	Résidentiel	318 m ²	5	1 409 369 €	1 515 433 €
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	Résidentiel	521 m ²	11	2 061 739 €	2 290 811 €
MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem	Mixte	1 804 m ²	16	6 335 292 €	6 684 196 €
PARIS 5 - 102 rue Mouffetard	Mixte	482 m ²	22	6 525 049 €	6 525 049 €
PARIS 9 - 46 rue Richer	Mixte	1 663 m ²	30	17 072 281 €	18 539 587 €
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis	Résidentiel	141 m ²	3	1 292 993 €	1 292 993 €
PARIS 15 - 44 rue Labrouste	Mixte	517 m ²	15	4 586 260 €	5 322 667 €
STRASBOURG - 11 boulevard d'Anvers	Résidentiel	1 401 m ²	14	4 757 737 €	4 757 737 €
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	Mixte	1 322 m ²	17	4 791 786 €	5 031 971 €
VILLEURBANNE - 20 rue Jean-Baptiste Clément	Résidentiel	260 m ²	6	851 389 €	874 022 €
CALUIRE-ET-CUIRE - 11 Grande rue de Saint Clair	Résidentiel	455 m ²	9	1 574 652 €	1 574 652 €
SAINTE-ETIENNE - 1 rue Buster Keaton	Activité	4 110 m ²	9	8 601 480 €	8 774 210 €
		20 420 m²	239	100 153 162 €	106 859 367 €

Au 31 décembre 2022, APPART INVEST 3 détient un patrimoine de 19 immeubles, correspondant à 239 lots, pour une surface sous gestion de 20 420 m².

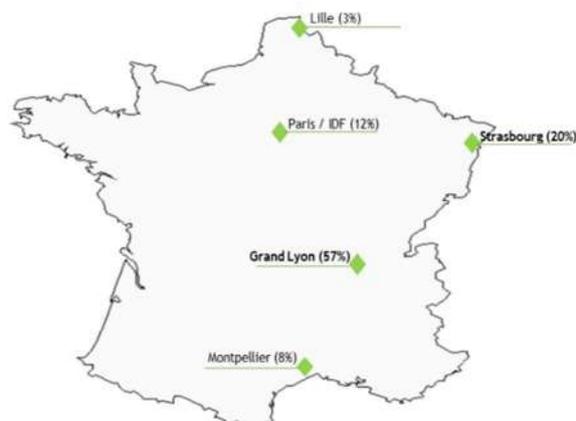
Situation géographique et typologie d'actifs

Les surfaces sous gestion à la clôture de l'exercice restent situées en grande majorité dans l'agglomération Lyonnaise (57% des surfaces), Strasbourg (20%) et de façon diversifiée dans d'autres métropoles françaises principales. Le patrimoine restant à la clôture de l'exercice est constitué à 61% d'immeubles dits mixtes car à majorité résidentielle mais comprenant un ou plusieurs locaux commerciaux en pied d'immeuble, 22% d'immeubles résidentiels et 17% de locaux d'activité.

Répartition du portefeuille par typologie
(en % des surfaces détenues)



Répartition du portefeuille par zone géographique
(en % des surfaces détenues)



Valorisation à la clôture de l'exercice

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier encore détenu directement ou indirectement par le Fonds APPART INVEST 3 est valorisé par la Société de Gestion à 106,86 millions d'euros hors droits, pour un stock comptable de 100,15 millions d'euros.

Schéma de détention

APPART INVEST 3 a organisé son patrimoine majoritairement 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 2022, 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 36,30 millions d'euros. Le montant du levier bancaire à la clôture s'élève à 66,49 millions d'euros, incluant les intérêts courus non échus.

Opération	Structure de détention	Fonds propres investis	Levier bancaire
CALUIRE-ET-CUIRE - 11 Grande rue de Saint Clair	SAS AI3 SAINT CLAIR	1 587 384 €	- €
LILLE - 21 rue Jacquemars Giélée	SAS AI3 JACQUEMARS	366 562 €	947 475 €
LILLE - 42 rue des Pyramides	SAS AI3 PYRAMIDES	365 915 €	801 256 €
LYON 1 - 37 rue Leynaud	SAS AI3 (Direct)	- €	- €
LYON 1 - 6 place Sathonay	SAS AI3 SATHONAY	2 453 045 €	7 007 000 €
LYON 1 - 6 rue de la République	SAS AI3 REPUBLIQUE	8 906 222 €	17 698 346 €
LYON 3 - 267 rue Vendôme	SAS AI3 VENDOME	390 035 €	- €
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	SAS AI3 CROIX ROUSSE	693 790 €	1 700 000 €
LYON 9 - 15 rue Tissot	SAS AI3 TISSOT	443 853 €	1 032 000 €
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	SAS AI3 BOURGOGNE	774 181 €	1 051 568 €
MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem	SAS AI3 FOCH	2 247 326 €	4 179 677 €
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis	SAS AI3 FAUBOURG SD	695 323 €	710 415 €
PARIS 5 - 102 rue Mouffetard	SAS AI3 MOUFFETARD	1 591 812 €	5 125 858 €
PARIS 9 - 46 rue Richer	SAS AI3 RICHER	5 001 181 €	12 797 000 €
PARIS 15 - 44 rue Labrouste	SAS AI3 LABROUSTE	1 337 708 €	3 652 800 €
SAINT PRIEST - 1 rue Buster Keaton	SAS AI3 KEATON	5 386 580 €	3 335 275 €
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	SAS AI3 STRASBOURG	1 796 172 €	2 725 286 €
STRASBOURG - 11 boulevard d'Anvers	SAS AI3 ANVERS	2 067 813 €	3 038 302 €
VILLEURBANNE - 20 rue Jean-Baptiste Clément	SAS AI3 CLEMENT	197 361 €	691 072 €
Total Fonds investis au 31 décembre 2022		36 302 263 €	66 493 331 €

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%.

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

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 obligataires bruts acquis au 31 décembre 2022 représentent un montant total de 2 608 037 euros.

Le montant nominal de l'emprunt obligatoire au 31 décembre 2022 est de 46 530 000 euros soit 1,00 euro par obligation souscrite. La valeur des obligations à la même date s'élève à 43 738 200 euros soit 0,94 euro par obligation souscrite.

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 2022, l'endettement bancaire cumulé, direct et indirect, s'élève à 66,16 millions d'euros. Les intérêts courus non échus s'élèvent à 0,32 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 baisse au fur et à mesure du rythme des cessions réalisées.

	Endettement	Patrimoine	Ratio LTC (*)	Ratio LTV (**)
Dettes bancaires cumulées	66 169 710 €			
Coût comptable des immeubles détenus		100 153 162 €	66,1%	
Valeur vénale des immeubles détenus		106 859 367 €		61,9%

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

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

PERFORMANCES COMPTABLES ET FISCALITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Le résultat net comptable au 31 décembre 2022 d'APPART INVEST 3 fait ressortir un déficit de -1 925 328 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
Résultat fiscal APPART INVEST 3	-1 932 013 €	-2 196 884 €	-2 552 445 €
Résultat avant impôt APPART INVEST 3	-1 925 238 €	-2 202 884 €	-2 552 445 €
Résultats des SASU	0 €	0 €	0 €
Déductions et réintégrations fiscales	-6 775 €	6 000 €	0 €
Charge d'impôt sur les sociétés (IS)	0 €	0 €	0 €
Résultat net comptable APPART INVEST 3	-1 925 238 €	-2 202 884 €	-2 552 445 €
dont proposition de dividende	0 €	0 €	0 €
dont mise en report à nouveau	-1 925 238 €	-2 202 884 €	-2 552 445 €

La SAS APPART INVEST 3 fait partie, avec ses filiales détenues à 100% ayant clôturé un exercice de douze mois, d'un groupe intégré fiscalement depuis le 1^{er} janvier 2022. Le principe de neutralité fiscale s'applique, de sorte que les sociétés filiales constateront dans leurs comptes une charge ou un produit d'impôt analogue à ceux qu'elles auraient constaté en l'absence d'intégration fiscale.

Le produit d'impôt constaté dans les comptes de la société mère au titre de l'exercice 2022 s'élève à 10 775 euros.

Formation du résultat net

Le Fonds APPART INVEST 3 supporte depuis sa création les frais de gestion d'un Fonds (3% HT de l'encours de collecte géré), des commissions d'acquisition et d'arbitrage (0,4% HT du prix d'acquisition et de cession), le versement des coupons obligataires aux souscripteurs du Fonds et les dotations aux provisions à caractère financier sur les sommes investies dans les filiales portant les opérations immobilières.

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.

Par application du principe de prudence comptable, les plus-values potentielles identifiées par la Société de Gestion sur le patrimoine ne sont pas valorisées comptablement, par opposition aux moins-values latentes qui doivent être constatées par le biais de dépréciations non déductibles du résultat fiscal.

Le résultat net de l'exercice 2022 est formé par :

- ✓ La charge de coupons versés aux obligataires à hauteur de 0,93 millions d'euros ;
- ✓ Les provisions comptables fiscalement non déductibles (liées aux dépréciations des comptes-courants d'associés des filiales de la Société) à hauteur de 1,17 millions d'euros nets des reprises comptabilisées.

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 potentielle. Le mécanisme de création de valeur et de matérialisation des plus-values potentielles à la cession des actifs correspond au cycle de vie normal d'un fonds d'investissement (selon la courbe ou « 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)	31/12/2022 (36 mois)	31/12/2022 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	0,00 €	0 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	99,00 €	93,06 €	93 060 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	100,00 €	93,06 €	93 060 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		0,00 €	0 €
(v) Produits intérêts oblig.		5,55 €	5 549 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		5,55 €	5 549 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	100,00 €	98,61 €	98 609 €
Performance totale depuis la souscription*		-1,39%	

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 2022 s'élève à 0 euro.

Cette performance indicative ne prend pas en compte 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 3, le cumul au 31 décembre 2022 de la valeur de la part, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à un montant de 98 609 euros, soit une performance indicative de -1,39%*.

* 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 :

- 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 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 versés 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 à la somme de 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 3
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 3

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'Entrepreneurs



APPART INVEST 3
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 3**,

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 24 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 intégration fiscale

En date du 28 avril 2022, une convention d'intégration fiscale est signée entre la société APPART INVEST 3 d'une part, et les sociétés filiales AI3 Anvers, AI3 Bourgogne, AI3 Clément, AI3 Croix Rousse, AI3 Faubourd SD, AI3 Foch, AI3 Jacquemars, AI3 Labrouste, AI3 Mouffetard, AI3 Pyramides, AI3 République, AI3Rihcer, AI3 Sathonay, AI3 Strasbourg, AI3 Tissot et AI3 Vendôme.

La durée d'application de la présente option est de 5 exercices à compter du 1^{er} janvier 2022, date d'ouverture des exercices sociaux des sociétés membre du groupe.

Cette option se renouvellera par tacite reconduction.

Convention comptes courant intra-groupe

- **Personne concernée :**
ADMG, associé représentée par Madame Vanessa ROUSSET

- **Modalités :**

Au cours de l'exercice écoulé, la société APPART INVEST 3 a consenti des avances de trésorerie pour un montant total de 36 571 424,82 € inscrit en compte courant des SAS 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
AI3 FAUBOURG SD	695 323,02	15 028
AI3 SAINT CLAIR (RUE HERMEL)	1 587 384,37	29 250
AI3 PYRAMIDE	365 914,92	7 903
AI3 VENDOME	390 035,42	8 232
AI3 BOURGOGNE	774 181,22	15 906
AI3 FOCH	2 247 326,09	48 459
AI3 TOLSTOI - CREUZET-PREMPTE	5 386 579,50	70 279
AI3 STRASBOURG	1 796 174,51	38 075
AI3 ANVERS	2 067 813,08	44 870
AI3 JACQUEMARS	366 592,06	7 910
AI3 SATHONAY - EX BUGEAUD PREEMPTE	2 453 044,71	50 865
AI3 CROIX ROUSSE	693 789,88	14 087
AI3 RICHER	5 001 180,87	107 659
AI3 TISSOT	443 852,62	9 411
AI3 CLEMENT (ARISTIDE BRIAND)	197 361,38	4 100
AI3 MOUFFETARD	1 591 812,17	34 587
AI3 REPUBLIQUE	8 906 221,51	191 604
AI3 LABROUSTE	1 337 708,44	28 779
AI3 MAISONS NEUVES	144 547,85	3 615
AI3 MISTRAL	122 555,60	
AI3 PLESSIER	2 055,60	
Total	36 571 424,82	730 616

Pour mémoire, la société APPART INVEST 3 détient une créance en compte courant dans les comptes de la société APPART A LYON d'un montant de 4 107,19 € à la clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2022. Cette avance n'a pas été rémunérée.

Au titre de l'exercice clos 31 décembre 2022 les intérêts au profit de APPART INVEST 3 se sont élevés à 730 616,56 €, 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
Aurélien TRONEL

APPART INVEST 3

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
SÉRIOSITÉ. SÉRIÉTÉ. SÉRIOSITÉ.
QUALITÉ CERTIFIÉE



APPART INVEST 3
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 3**,

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 3** 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^{er} 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 36 134 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 et les autres créances 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.

Nous avons testé la valorisation des titres et créances détenues de toutes les entités présentant un résultat déficitaire et apprécié le calcul de dépréciation. Une dépréciation sur les titres de 10 K€ et une dépréciation des créances rattachées à ces filiales de 2 131 K€ ont été constatées à fin 2022.

La valorisation des titres et des autres créances 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 46 735 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 2.4.1.1.2 « Emprunts obligataires » par rapprochement des données financières transmises par la direction en corrélation avec le contrat obligataire.

Charges d'exploitation de la société

Au titre de l'exercice clos 31 décembre 2022, le poste « Frais gestion AMDG » s'élève à 1 692 K€, le poste « Commissions sur acquisition » s'élève 42 K€ et le poste « Commissions sur ventes » s'élève à 10 K€.

En référence à la note 2.5.2. « Charges d'exploitation de la société » nous sommes assurés de la réalité et de la correcte facturation de ces frais par la société de gestion AMDG à votre société.

Nous nous sommes assurés de la correcte application des taux de rémunération conformes aux documents remis aux investisseurs. Nous avons également vérifié, par sondages, les assiettes servants de référence au calcul des facturations.

Refacturation des frais de gestion

En référence à la note 1.4. « Méthode de comptabilisation des frais de gestion » nous sommes assurés de la réalité et de la correcte refacturation des frais de gestion de votre société à ses filiales à la clôture de l'exercice.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et calculs retenus par la direction pour la détermination de cette refacturation. Nous avons donc vérifié la correcte application de la méthode. Nos contrôles se sont orientés sur l'analyse des modalités retenues.

Nous avons apprécié la correcte retranscription dans les comptes : votre société comptabilise la charge globale des frais de gestion (3% de l'encours géré) et le produit de la quote-part refacturée aux filiales (3% du montant de l'avance en compte courant détenu).

Enfin, par sondage, nous nous sommes assurés des différents montants facturés et vérifiés la réciprocité des positions financières. Notre analyse nous a permis de valider la cohérence des données financières.

La charge d'exploitation et les transferts de charges comptabilisés n'appellent aucun autre commentaire.

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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôles vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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.



Actif		Au 31/12/2022			Au 31/12/2021	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net		
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions				
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
	TOTAL					
Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations	21 000	10 000	11 000		
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
	TOTAL	21 000	10 000	11 000		
Total de l'actif immobilisé		21 000	10 000	11 000	13 000	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	577 885		577 885	650 304
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		TOTAL	577 885		577 885	650 304
		Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	933 476		933 476	1 128 423	
	Autres créances	37 330 819	2 130 732	35 200 086	25 502 719	
	Capital souscrit et appelé, non versé					
	TOTAL	38 264 295	2 130 732	36 133 563	26 631 142	
Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)					
	Instrument de trésorerie	3 889 748		3 889 748	15 240 168	
	Disponibilités					
	TOTAL	3 889 748		3 889 748	15 240 168	
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant		42 731 928	2 130 732	40 601 196	42 521 615	
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF		42 752 928	2 140 732	40 612 196	42 534 615	
Renvois : (1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété	Immobilisations		Stocks		Créances clients	

Appart Invest 3

Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	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	-4 755 329	-2 552 445
Résultats antérieurs en instance d'affectation			
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-1 925 238	-2 202 884	
Situation nette avant répartition	-6 180 568	-4 255 329	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
Total	-6 180 568	-4 255 329	
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	46 734 474	46 734 562
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)		
	Total	46 734 474	46 734 562
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	57 588	54 630
	Dettes fiscales et sociales	702	752
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes			
Instrument de trésorerie			
Total	58 290	55 382	
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance	46 792 764	46 789 944	
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF	40 612 196	42 534 615	
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	46 734 474		
à moins d'un an	58 290		
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		46 789 944	
(3) dont emprunts participatifs			

Appart Invest 3

		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	152 000		152 000	1 193 500
	- Services	19 561		19 561	21 032
	Chiffre d'affaires net	171 561		171 561	1 214 532
	Production stockée			-123 871	-1 054 221
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			1 262 212	1 129 577
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			883		
Autres produits					
	Total			1 310 785	1 289 888
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				3 000
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			1 874 468	1 949 461
	Impôts, taxes et versements assimilés			4 112	3 456
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements			
	• sur actif circulant	provisions			
	• pour risques et charges			51 452	
Autres charges					
	Total			1 878 581	2 007 369
	Résultat d'exploitation	A		-567 795	-717 480
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			730 616	333 237
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			4 137	6 838
	Reprises sur provisions, transferts de charges			102 697	72 588
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			837 451	412 663
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			1 275 702	967 728
	Intérêts et charges assimilées (5)			929 966	930 339
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			2 205 668	1 898 067
	Résultat financier	D		-1 368 217	-1 485 404
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		-1 936 013	-2 202 884

Appart Invest 3

		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		
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	-10 775
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-1 925 238	-2 202 884
Renvois			
(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	730 616	333 237
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		

Annexe





KPMG ESC & GS
Expertise Comptable, Gestion
Sociale, Conseil
51 rue de Saint Cyr
CS 60409
69338 Lyon Cedex 9

SAS APPART INVEST 3

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2022



KPMG ESC & GS
Expertise Comptable, Gestion Sociale, Conseil

Ce rapport contient 11 pages



Table des matières

1	Faits majeurs	1
1.1	Evènements principaux de l'exercice	1
1.2	Evènements post-clôture	1
1.3	Principes et méthodes comptables	1
1.4	Méthode de comptabilisation des frais de gestion	1
2	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	2
2.1	Actif immobilisé	2
2.1.1	Etat de l'actif immobilisé brut	2
2.1.2	Amortissement de l'actif immobilisé	2
2.1.3	Informations relatives aux filiales et participations	2
2.2	Actif circulant	4
2.2.1	Stocks	4
2.2.2	Créances	5
2.2.3	Disponibilités et divers	6
2.3	Capitaux propres	6
2.3.1	Capital social	6
2.3.2	Variation des capitaux propres	6
2.4	Passifs et provisions	6
2.4.1	Dettes financières	6
2.4.2	Autres dettes	7
2.5	Compte de résultat	7
2.5.1	Chiffre d'affaires	7
2.5.2	Charges d'exploitation de la société	7
2.5.3	Résultat financier	8
2.6	Intégration fiscale	8



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 3 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 SAS détenues majoritairement et financées notamment par des avances en comptes courants.

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

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.

1.4 Méthode de comptabilisation des frais de gestion

La société AMDG refacture des frais de gestion à APPART INVEST 3 à hauteur de 3 % du montant de l'encours géré. Au titre de l'exercice clos au 31/12/2022, le fonds APPART INVEST 3 refacture les frais de gestion supportés, directement aux filiales sur la base du montant de l'avance en compte courant détenu.



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

Une dépréciation sur les titres et les créances rattachées des filiales AI3 FAUBOURG SD, AI3 VENDOME, AI3 JACQUEMARS, AI3 SATHONAY, AI3 MOUFFETARD, AI3 CLEMENT, AI3 KEATON, AI3 SAINT CLAIR, AI3 ANVERS, AI3 MAISONS NEUVES a été constatée, compte tenu des pertes réalisées et des perspectives de résultat futur. La dépréciation constatée au 31/12/2022 est de 10 000 € sur les titres de participations, et de 2 130 733 € sur les créances rattachées.

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 avoirs donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice cbs)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
Filiales et participations											
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus											
1. Filiale (à décailler) (+50% du capital détenu par la société).											
A13 FAUBOURG SD	1 000	19 691	100%	1 000	0	-695 323		15 256	-166 186	0	
A13 PYRAMIDE	1 000	-51 533	100%	1 000	1 000	-365 915		19 080	-37 292	0	
A13 BOURGOGNE	1 000	238 582	100%	1 000	1 000	-774 181		434 441	32 302	0	
A13 STRASBOURG	1 000	442 844	100%	1 000	1 000	-1 796 175		74 576	-155 039	0	
A13 VENDOME	1 000	-26 836	100%	1 000	0	-390 035		3 037	-37 076	0	
A13 JACQUEMARS	1 000	-79 161	100%	1 000	0	-366 562		0	-59 539	0	
A13 FOCH	1 000	-71 385	100%	1 000	1 000	-2 247 326		150 823	-129 385	0	
A13 SATHONAY	1 000	-453 877	100%	1 000	0	-2 453 045		97 121	-376 018	0	
A13 MOUFFETARD	1 000	-418 028	100%	1 000	0	-1 591 812		158 205	102 698	0	
A13 REPUBLIQUE	1 000	-635 969	100%	1 000	1 000	-8 906 222		534 331	-597 999	0	
A13 TISSOT	1 000	-40 358	100%	1 000	1 000	-443 853		30 790	-36 163	0	
A13 CLEMENT	1 000	-27 091	100%	1 000	0	-197 361		17 282	-29 613	0	
A13 CROIX ROUSSE	1 000	-58 524	100%	1 000	1 000	-693 790		17 385	-86 645	0	
A13 RICHER	1 000	-401 966	100%	1 000	1 000	-5 001 181		267 695	-480 003	0	
A13 KEATON	1 000	-5 030	100%	1 000	0	-5 386 580		175 888	-375 808	0	
A13 SAINT CLAIR	1 000	-5 934	100%	1 000	0	-1 587 384		41 272	-54 256	0	
A13 ANVERS	1 000	-116 006	100%	1 000	0	-2 067 813		87 444	-348 508	0	
A13 LABROUSTE	1 000	-180 765	100%	1 000	1 000	-1 337 708		27 148	-193 558	0	
A13 MAISONNEUVES	1 000	0	100%	1 000	0	-144 548		0	-12 551	0	Hors périmètre IF
A13 MISTRAL	1 000	0	100%	1 000	1 000	-122 556		0		0	
A13 PLESSIER	1 000	0	100%	1 000	1 000	-2 056				0	Pas de clôture en 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 :
 - 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 ...)
 - 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

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	577 885	0	577 885
Total	577 885	0	577 885

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
Clients et comptes rattachés	933 476		933 476
Autres créances	37 330 820	2 130 732	35 200 088
Total	38 264 296	2 130 732	36 133 563

Une dépréciation sur créances rattachées aux titres de participations a été constatée.



2.2.2.3 Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
Filiales et participations	730 617
Avoir à recevoir	13 044
Créances clients et Comptes rattachés (FAE)	931 235
Total	1 674 486

2.2.3 Disponibilités et divers

Les disponibilités en banque s'élèvent à 3 889 748 € 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 – ACTION A	30 000			30 000
Capital – ACTION B	470 000			470 000
Report à Nouveau	(2 552 445)	(2 202 884)		(4 755 329)
Résultat	(2 202 885)	(1 925 238)	(2 202 885)	(1 925 238)
Total	(4 255 329)	(4 128 122)	(2 202 885)	(6 180 567)

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 Emprunts obligataires

Le 2 décembre 2019, la société a émis un emprunt obligataire simple d'un montant de 46 530 000 € d'une durée de cinq ans, réparti en 46 530 000 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 46 500 000 € au 31/12/2022.

2.4.1.1.2 Emprunts auprès des établissements de crédits

Les emprunts auprès des établissements de crédit sont nuls au 31/12/2022.

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)	38 793
Emprunts obligataires – Intérêts courus	234 474
Banques	0
Etat – charges à payer	702
Total	273 969

2.5 Compte de résultat

2.5.1 Chiffre d'affaires

Secteur d'activité	Montant
Cessions de biens immobiliers	152 000
Produits locatifs	19 561
Total	171 561

2.5.2 Charges d'exploitation de la société

Conformément à la note d'information de la société, la société de gestion facture 3 % du montant de l'encours géré. La charge constatée en 2022 au titre de ces honoraires de gestion s'établit à 1 692 000€. Une refacturation est établie pour 1 168 426€ provenant du fait que les filiales vont désormais supporter les frais de gestion. Cette refacturation est comptabilisée en transfert de charges.

Conformément à la note d'information de la société, la société de gestion facture des commissions d'acquisition à hauteur de 0.4% 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 s'établit à 48 120€. Une refacturation est établie pour 48 120€ provenant du fait que les filiales vont désormais supporter les commissions sur acquisitions. Cette refacturation est comptabilisée en transfert de charges.



Conformément à la note d'information de la société, la société de gestion facture des commissions d'arbitrage à hauteur de 0.4% 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 2 702€. Une refacturation est établie pour 1 973€ provenant du fait que les filiales vont désormais supporter les commissions sur vente. Cette refacturation est comptabilisée en transfert de charges.

2.5.3 Résultat financier

Les produits financiers sont composés de 730 616 € d'intérêts sur créances rattachées à des participations, de 4 137 € d'autres produits financiers, et 102 698 € d'autres reprises aux provisions pour charges financières.

Les charges financières sont composées de 929 967 € d'intérêts sur obligations, de 4 000€ de dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations financières et de 1 275 702 € de dotations aux dépréciations sur titres de participations et sur créances rattachées à des participations.

2.6 Intégration fiscale

La société Appart Invest 3 est à la tête d'un groupe d'intégration fiscale depuis le 01/01/2022.

Les filiales comprises dans le périmètre d'intégration sont :

- SAS AI3 Anvers
- SAS AI3 Bourgogne
- SAS AI3 Clement
- SAS AI3 Croix Rousse
- SAS AI3 Faubourg
- SAS AI3 Foch
- SAS AI3 Jacquemars
- SAS AI3 Pyramides
- SAS AI3 République
- SAS AI3 Richer
- SAS AI3 Saint Clair
- SAS AI3 Sathonay
- SAS AI3 Strasbourg
- SAS AI3 Tissot
- SAS AI3 Keaton
- SAS AI3 Vendome
- SAS AI3 Labrouste



D'après la convention d'intégration fiscale, chaque entité supporte l'impôt qu'elle aurait supporté en l'absence du groupe d'intégration fiscale.

AI3 constate dans ses comptes les effets du régime de l'intégration fiscale, notamment l'avantage lié à l'utilisation des pertes des filiales.

Dans l'hypothèse où, après un ou plusieurs exercices déficitaires, les filiales redeviendraient bénéficiaires, elle ne serait alors redevable envers la société AI3 que de l'impôt calculé après imputation de ces déficits de la même manière qu'en l'absence d'option pour l'intégration.

Désignation de l'entreprise		SAS Apart Invest 3		31122022		Néant <input type="checkbox"/> *				
CADRE A		IMMOBILISATIONS		Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations				
						Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste		
				1		2				
						3				
INCORP.	Frais d'établissement et de développement		TOTAL I	CZ		D8	D9			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles		TOTAL II	KD		KE	KF			
CORPORELLES	Terrains			KG		KH	KI			
	Constructions	Sur sol propre	Dont Composants	L9		KJ	KK	KL		
		Sur sol d'autrui	Dont Composants	M1		KM	KN			
	Installations générales, agencements* et aménagements des constructions		Dont Composants	M2		KP	KQ			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		Dont Composants	M3		KS	KT			
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *			KV		KW			
		Matériel de transport *			KY		KZ			
		Matériel de bureau et mobilier informatique			LB		LC			
		Emballages récupérables et divers *			LE		LF			
	Immobilisations corporelles en cours			LH		LI				
	Avances et acomptes			LK		LL		LM		
	TOTAL III			LN		LO		LP		
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence			8G		8M	8T		
		Autres participations			8U	19000	8V	8W	2000	
Autres titres immobilisés			1P		1R	1S				
Prêts et autres immobilisations financières			1T		1U	1V				
TOTAL IV			LQ	19000	1R	1S	2000			
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			ØG	19000	ØH	ØJ	2000			
CADRE B		IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale* ou évaluation par mise en équivalence		
				par virement de poste à poste				par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice
				1		2		3		
								4		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement		TOTAL I	IN		CØ		DØ	D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles		TOTAL II	IO		LV		LW	1X	
CORPORELLES	Terrains			IP		LX		LY	LZ	
	Constructions	Sur sol propre		IQ		MA		MB	MC	
		Sur sol d'autrui		IR		MD		ME	MF	
	Inst. gales, agencés et am. des constructions			IS		MG		MH	MI	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			IT		MJ		MK	ML	
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencés, aménagements divers			IU		MM		MN	MO
		Matériel de transport			IV		MP		MQ	MR
		Matériel de bureau et informatique, mobilier			IW		MS		MT	MU
	Emballages récupérables et divers*			IX		MV		MW	MX	
	Immobilisations corporelles en cours			MY		MZ		NA	NB	
Avances et acomptes			NC		ND		NE	NF		
TOTAL III			IY		NG		NH	NI		
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence			IZ		ØU		M7	ØW	
	Autres participations			IØ		ØX		ØY	ØZ	21000
	Autres titres immobilisés			I1		2B		2C	2D	
	Prêts et autres immobilisations financières			I2		2E		2F	2G	
	TOTAL IV			I3		NJ		NK	2H	21000
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			I4		ØK		ØL	ØM	21000	



Désignation de l'entreprise	SAS Appart Invest 3	31122022	Néant <input checked="" type="checkbox"/> *
-----------------------------	---------------------	----------	---

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice			
Frais d'établissement et de développement	CY			EL		EM		EN	
Fonds commercial	RE			RF		RI		RJ	
Autres immobilisations incorporelles	PE			PF		PG		PH	
TOTAL I		RK		RM		RN		RO	
Terrains	PI			PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN		PO			
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT			
	Inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX			
Installations techniques, matériel et outillage industriels	PZ			QA		QB			
Autres immobilisations corporelles	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF			
	Matériel de transport	QH		QI		QJ			
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN			
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS			
TOTAL II		QU		QV		QW		QX	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II)		ØN		ØP		ØQ		ØR	



CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES											
Immobilisations amortissables	DOTATIONS					REPRISES					Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice		
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif		Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif		Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel					
Frais d'établissements	M9		N1		N2		N3		N4		N5		N6
Fonds commercial	RP		RQ		RR		RS		RT		RU		RV
Autres immob. incor	N7		N8		P6		P7		P8		P9		Q1
TOTAL I		RW		RX		RY		RZ		SB		SC	SD
Terrains	Q2		Q3		Q4		Q5		Q6		Q7		Q8
Constructions	Sur sol propre	Q9		R1		R2		R3		R4		R5	R6
	Sur sol d'autrui	R7		R8		R9		S1		S2		S3	S4
	Inst. gales, agenc et am. des const.	S5		S6		S7		S8		S9		T1	T2
Inst. techniques mat. et outillage	T3		T4		T5		T6		T7		T8		T9
Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	U1		U2		U3		U4		U5		U6	U7
	Matériel de transport	U8		U9		V1		V2		V3		V4	V5
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6		V7		V8		V9		W1		W2	W3
	Emballages récup. et divers	W4		W5		W6		W7		W8		W9	X1
TOTAL II		X2		X3		X4		X5		X6		X7	X8
Frais d'acquisition de titres de participations	NL						NM						NO
TOTAL III													
Total général (I + II + III)	NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW												
Total général non ventilé (NS + NT + NU)					NY								
Total général non ventilé (NW - NY)											NZ		

CADRE C		MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES*			
		Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				Z9	Z8
Primes de remboursement des obligations				SP	SR

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : SAS Appart Invest 3		31122022		Néant <input type="checkbox"/> *			
CADRE A		ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'un an 3	
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL	UM	UN			
	Prêts (1) (2)	UP	UR	US			
	Autres immobilisations financières	UT	UV	UW			
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA					
	Autres créances clients	UX	933476	933476			
	Créance représentative de titres / Provision pour dépréciation prêts ou remis en garantie * / antérieurement constituée * UO	ZI					
	Personnel et comptes rattachés	UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	VM				
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN				
		Divers	VP				
	Groupe et associés (2)	VC	37312816	37312816			
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	18003	18003			
	Charges constatées d'avance	VS					
	TOTAUX		VT	38264295	VU	38264295	VV
RENVOIS	(1) Montant des - Prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	- Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
	(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					
CADRE B		ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y					
Autres emprunts obligataires (1)		7Z	46734474			46734474	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG					
	à plus d'1 an à l'origine	VH					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A					
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	57588	57588			
Personnel et comptes rattachés		8C					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D					
État et autres	Impôts sur les bénéfices	8E					
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW					
collectivités publiques	Obligations cautionnées	VX					
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	702	702			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J					
Groupe et associés (2)		VI					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K					
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie *		ZZ					
Produits constatés d'avance		8L					
TOTAUX		VY	46792764	VZ	58290	46734474	
RENVOIS	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL		
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK					



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

L'investissement dans la SAS APPART INVEST 3 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/ai3/
sur simple demande par courrier à AMDG – Service Middle-Back Office – 120 rue Masséna – 69006 LYON
ou par mail à mbo@am-dg.fr



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

APPART INVEST 3 | Société par Actions Simplifiée gérée 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

Mail : contact@am-dg.fr

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01