



APPART INVEST ONE

RAPPORT ANNUEL 2020

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le rapport annuel 2020 du Fonds APPART INVEST ONE.

Au cours de ce troisième exercice, votre Fonds a poursuivi le processus de cession d'actifs immobiliers initié l'année précédente. Ainsi, au 31 décembre 2020, le cumul des cessions réalisées et en cours s'élève à 102 millions d'euros en prix net vendeur, incluant les intérêts minoritaires. La marge nette intermédiaire des opérations déjà débloquées au 31 décembre 2020 est de 10,2%.

À la même date, la valeur de l'action APPART INVEST ONE s'établit à **5,93 euros** sur la base d'une valorisation interne du portefeuille immobilier. Après comptabilisation des coupons versés aux actionnaires, **la performance totale* sur l'intégralité de votre investissement en actions et obligations est de 18,5% en 38 mois**. La marge latente sur les opérations en cours de débouclage n'est pas intégrée dans cette performance et viendra la bonifier.

La crise sanitaire du Covid-19 a eu plusieurs effets sur l'activité du Fonds : interdiction de réaliser des visites de biens immobiliers, resserrement des conditions de crédit pour les acquéreurs et report des dédites des locataires sur le portefeuille résidentiel... Notre équipe reste déterminée dans la recherche de création de valeur et met tout en œuvre pour assurer le débouclage du Fonds dans les meilleurs délais.

L'Equipe de Gestion



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

01. APPART INVEST ONE EN RÉSUMÉ	07
Chiffres clés	08
Objectifs de gestion et risques	08
Organes de direction et de contrôle	09
Évolutions et perspectives du marché	10
02. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE	11
Patrimoine immobilier	12
Stratégie capitalistique	17
Performances comptables et fiscalité	18
03. COMPTES ANNUELS	21
Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels	22
Comptes certifiés de l'exercice clos le 31 décembre 2020	29
Rapport spécial des Commissaires aux comptes	43
04. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021	47
Rapport de Gestion de la Présidente	48
Texte des résolutions proposées à l'assemblée du 16 juin 2021	55



APPART INVEST ONE EN RÉSUMÉ

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2020

25 millions €

Souscriptions actionnaires

18,61 millions €

Valeur titres et obligations

104 millions €

Acquisitions immobilières cumulées
Intérêts minoritaires inclus

102 millions €

Cessions réalisées et en cours
Intérêts minoritaires inclus

21 747 m²

Surface sous gestion

48,87 millions €

Valeur immobilière hors droits

235

Nombre de lots détenus

13

Nombre de sites

13

Nombre de filiales actives

16,13 millions €

Dette bancaire part du Fonds

OBJECTIFS DE GESTION ET RISQUES

OBJECTIFS DE GESTION

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

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

RISQUES

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

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

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

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

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE (« AMDG »)

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

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

Direction

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

Responsables de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)

RCCI dirigeant : Monsieur Robert MANCINI.

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

SÉLECTION DES INVESTISSEMENTS

Comité d'Investissement

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

Comité Consultatif

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

SECA FOREZ

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

BANQUE DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

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

EVOLUTIONS 2020 ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ RESIDENTIEL ET TERTIAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



APPART INVEST ONE

ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

PATRIMOINE IMMOBILIER

STRATÉGIE

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

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

ACQUISITIONS DU FONDS

La phase d'investissement du Fonds APPART INVEST ONE a démarré au deuxième semestre 2017 et s'est achevée en février 2019. Le patrimoine immobilier acquis au cours de cette période s'élève à 104,22 millions d'euros, hors droits et frais d'acquisition. A la date d'acquisition des actifs, le patrimoine représente 57 242 m² répartis en 555 lots identifiés.

Opération	Type de biens	Pourcentage de détention	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD (base 100%)	Surface	Nb. lots
France - Portefeuille SOCOTEC	Bureaux	80%	mars-18	40 570 000 €	31 717 m ²	35
France - Portefeuille SFSE	Résidences gérées	90%	juin-18	10 750 000 €	8 201 m ²	207
France - Portefeuille SFSE 2	Résidences gérées	80%	févr.-19	2 000 000 €	1 506 m ²	40
France - Portefeuille PVC	Mixte	80%	oct.-18	1 100 000 €	207 m ²	7
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Granet	Mixte	85%	févr.-18	4 000 000 €	1 330 m ²	17
AIX-EN-PROVENCE - 14 avenue Victor Hugo	Mixte	95%	déc.-18	4 200 000 €	702 m ²	13
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Espariat	Résidentiel	80%	févr.-19	2 100 000 €	566 m ²	5
BORDEAUX - 41 rue Crémer	Résidentiel	80%	juin-18	400 000 €	185 m ²	4
BORDEAUX - 2 cours de Luze	Résidentiel	100%	déc.-17	900 000 €	194 m ²	3
BOULOGNE - 79 rue de Sèvres	Commercial	100%	mars-18	2 465 000 €	566 m ²	1
CLICHY - 14 rue du Docteur Calmette	Résidentiel	100%	mars-18	845 000 €	195 m ²	1
DARDILLY - 3 montée du Bourg	Résidentiel	30%	janv.-18	265 000 €	90 m ²	1
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	Résidentiel	60%	déc.-18	12 350 000 €	3 893 m ²	52
LYON 3 - 35 rue de la Bannière	Résidentiel	100%	sept.-17	265 000 €	83 m ²	5
LYON 3 - 232 rue Garibaldi	Mixte	100%	déc.-18	1 630 000 €	425 m ²	12
LYON 3 - 112 rue Paul Bert	Mixte	80%	oct.-18	660 000 €	368 m ²	8
LYON 4 - 67 Grande Rue de la Croix-Rousse	Mixte	51%	juil.-18	1 294 000 €	424 m ²	9
LYON 5 - 5 rue Saint Georges	Résidentiel	30%	sept.-17	1 250 000 €	441 m ²	19
LYON 7 - 52 rue André Bollier	Mixte	51%	mai-18	2 500 000 €	1 050 m ²	1
LYON 8 - 7 rue Henri Pensier	Mixte	51%	avr.-18	4 050 000 €	1 734 m ²	1
NANTES - 1 petite avenue de Saint Clair	Résidentiel	100%	août-18	316 000 €	127 m ²	5
NANTES - 27 chaussée de la Madeleine	Mixte	90%	août-18	2 700 000 €	1 001 m ²	41
SURESNES - 14 rue Chevreul	Mixte	95%	nov.-18	4 950 000 €	883 m ²	34
TOULOUSE - 12 rue Henri Lavigne	Mixte	51%	nov.-18	1 005 000 €	633 m ²	8
TOULOUSE - 151 avenue de Muret	Mixte	51%	nov.-18	790 000 €	309 m ²	19
TOULOUSE - 26 boulevard Paul Riquet	Mixte	51%	juil.-18	865 000 €	412 m ²	7
Total des acquisitions réalisées				104 220 000 €	57 242 m²	555

Prix de revient prévisionnel

Après incorporation des frais et des travaux réalisés sur les biens immobiliers, en accord avec la stratégie, le prix de revient prévisionnel du patrimoine s'élève à 117,8 millions d'euros. Le prix de revient prévisionnel

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

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

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

CESSIONS DU FONDS

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

Le montant des cessions antérieures au 1^{er} janvier 2020 s'élève à 50,81 millions d'euros*.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2020, APPART INVEST ONE a cédé pour 22,54 millions d'euros* d'actifs immobiliers. Les cessions en cours (offres acceptées et compromis signés) au 31 décembre 2020 s'élèvent à 28,43 millions d'euros*. Depuis le lancement du Fonds, le cumul des cessions débloquées et en cours atteint 101,79 millions d'euros*.

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix de cession NV (base 100%)	Prix de cession NV (quote-part propre)	Marge(**) (base 100%)	Marge(**) (%)
Cessions antérieures au 01/01/2020	135		50 810 961 €	37 292 247 €	6 562 350 €	12,92%
Cessions réitérées au 31/12/2020	192		22 547 349 €	19 082 287 €	946 688 €	4,20%
France - Portefeuille SOCOTEC	5	80%	2 672 511 €	2 138 009 €		
France - Portefeuille SFSE	88	90%	5 075 396 €	4 567 856 €		
France - Portefeuille SFSE 2	11	80%	786 967 €	629 574 €		
France - Portefeuille PVC	3	80%	573 262 €	458 610 €		
AIX-EN-PROVENCE - 14 avenue Victor Hugo	10	95%	3 650 000 €	3 467 500 €		
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Granet	4	85%	699 100 €	594 235 €		
BORDEAUX - 2 cours de Luze	2	100%	606 000 €	606 000 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	9	60%	2 272 994 €	1 363 796 €		
LYON 3 - 232 rue Garibaldi	13	100%	1 850 000 €	1 850 000 €		
LYON 4 - 67 Grande Rue de la Croix Rousse	3	51%	578 050 €	294 806 €		
NANTES - 1 petite avenue de Saint Clair	2	100%	213 617 €	213 617 €		
NANTES - 8 rue Sanlecque	22	80%	1 383 144 €	1 106 516 €		
SURESNES - 14 rue Chevreul	9	95%	1 538 074 €	1 461 170 €		
TOULOUSE - 151 avenue de Muret	11	51%	648 235 €	330 600 €		
Cessions cumulées au 31 décembre 2020	327		73 358 310 €	56 374 534 €	7 509 038 €	10,24%
Offres et compromis en cours à la clôture	111		28 429 323 €	22 168 137 €		
Portefeuille SOCOTEC	7	80%	16 134 831 €	12 907 865 €		
Portefeuille SFSE	46	90%	1 782 790 €	1 604 511 €		
Portefeuille SFSE 2	21	80%	866 038 €	692 830 €		
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Espariat	5	80%	2 815 000 €	2 252 000 €		
AIX-EN-PROVENCE - 14 avenue Victor Hugo	3	95%	450 000 €	427 500 €		
BORDEAUX - 41 rue Crémer	2	80%	286 190 €	228 952 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	13	60%	4 771 723 €	2 863 034 €		
NANTES - 27 chaussée de la Madeleine	2	80%	236 364 €	189 091 €		
NANTES - 8 rue Sanlecque	2	80%	86 624 €	69 299 €		
SURESNES - 14 rue Chevreul	6	95%	961 763 €	913 675 €		
TOULOUSE - 151 avenue de Muret	4	51%	38 000 €	19 380 €		
Total des ventes en cours			101 787 633 €	78 542 671 €		

NV : Net Vendeur.

(*) Prix net vendeur incluant les minoritaires.

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

CONFLITS D'INTÉRÊT

Au cours de l'exercice 2020, il est à noter que des cessions d'actifs immobiliers ont été confiées à des prestataires externes pour 64,93%. Les cessions intervenues en 2020 et confiées au groupe Appart Immo (appartenant à Madame V. Rousset) représentent 35,07% des cessions totales.

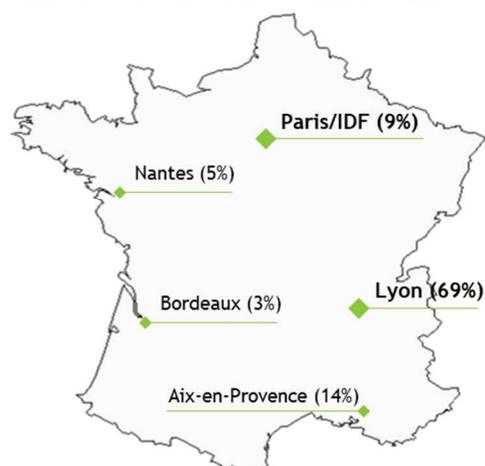
Le barème des honoraires appliqué par Appart Immo a été établi en calculant une moyenne des tarifs pratiqués par trois agences concurrentes, conformément à notre programme d'activité. Ce barème, imposé à Appart Immo, est révisé deux fois par an.

INVENTAIRE AU 31 DECEMBRE 2020

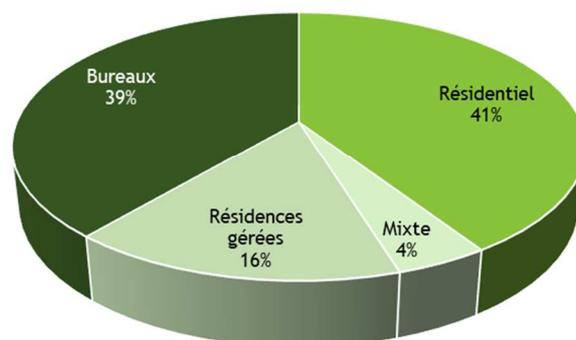
Au 31 décembre 2020, APPART INVEST ONE détient un patrimoine de 150 immeubles, dont 141 sont réunis dans quatre portefeuilles. La surface sous gestion (hors terrain à Aix-en-Provence) est de 21 747 m².

Opération	Type de bien	Surfaces	Nb. lots
Portefeuille SOCOTEC	Bureaux	11 256 m ²	12
Portefeuille SFSE	Résidences gérées	4 164 m ²	99
Portefeuille SFSE 2	Résidences gérées	929 m ²	27
Portefeuille PVC	Mixte	112 m ²	3
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Granet	Mixte	133 m ²	2
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Espariat	Résidentiel	566 m ²	5
AIX-EN-PROVENCE - 14 avenue Victor Hugo	Terrain	236 m ²	1
BORDEAUX - 41 rue Crémer	Résidentiel	148 m ²	2
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	Résidentiel	3 109 m ²	43
LYON 3 - 112 rue Paul Bert	Mixte	368 m ²	8
NANTES - 27 chaussée de la Madeleine	Résidentiel	251 m ²	9
SURESNES - 14 rue Chevreur	Résidentiel	474 m ²	16
TOULOUSE - 151 avenue de Muret	Résidentiel	N/A	4
		21 747 m²	231

Répartition géographique du patrimoine AIO
(% des surfaces, hors actifs détenus en portefeuille)



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



A la clôture de l'exercice 2020 et hors actifs détenus en portefeuilles, 80% des lots acquis ont été vendus. Le patrimoine restant à la clôture de l'exercice est constitué à 41% d'immeubles résidentiels.

Situation géographique

Hors actifs en portefeuille, les surfaces restantes à la clôture de l'exercice 2020 sont situées en majorité dans l'agglomération Lyonnaise (69% des surfaces), Aix-en-Provence (14%) puis Paris et l'Île-de-France (9%) et de façon diversifiée dans diverses métropoles françaises.

Valorisation à la clôture de l'exercice

Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement par le Fonds APPART INVEST ONE est valorisé par la Société de Gestion à 48,87 millions d'euros hors droits, incluant les intérêts minoritaires et 37,87 millions d'euros hors droits, en quote-part de détention.

Schéma de détention

APPART INVEST ONE a organisé son patrimoine majoritairement à travers la détention indirecte de ses actifs immobiliers dans des Sociétés en nom collectif (SNC) et en s'associant avec des partenaires financiers ou opérationnels pour chaque investissement. Six actifs ont été acquis directement par APPART INVEST ONE. Le Fonds est investi indirectement dans 18 SNC. Le montant des fonds propres résiduels au 31 décembre 2020 s'élève à 14,77 millions d'euros.

Opération	Structure de détention	Pourcentage de détention	Fonds propres résiduels
France - Portefeuille SOCOTEC	SNC AIO LURI 2	80%	4 437 771 €
France - Portefeuille SFSE	SNC AIO RESIDENCES	90%	3 003 371 €
France - Portefeuille SFSE 2	SNC AIO RESIDENCES 2	80%	574 093 €
PARIS-VINCENNES-CLICHY - Portefeuille PVC	SNC AIO PVC	80%	160 000 €
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Granet	SNC AIO GRANET	85%	386 744 €
AIX-EN-PROVENCE - 14 avenue Victor Hugo	SNC AIO VICTOR HUGO	95%	1 121 000 €
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Espariat	SNC AIO ESPARIAT	80%	734 670 €
BORDEAUX - 41 rue Crémer	SNC AIO VEGA	80%	132 828 €
BORDEAUX - 2 cours de Luze	SAS AIO (Direct)	100%	0 €
BOULOGNE - 79 rue de Sèvres	SAS AIO (Direct)	100%	0 €
CLICHY - 14 rue du Docteur Calmette	SAS AIO (Direct)	100%	0 €
DARDILLY - 3 montée du Bourg	SNC AIO ST GEORGES	30%	0 €
LYON 1 - Quai Saint Vincent	SNC AI2 ST VINCENT (*)	60%	2 198 962 €
LYON 3 - 35 rue de la Bannière	SAS AIO (Direct)	100%	0 €
LYON 3 - 232 rue Garibaldi	SAS AIO (Direct)	100%	0 €
LYON 3 - 112 rue Paul Bert	SNC AIO PAUL BERT	80%	217 742 €
LYON 4 - 67 Grande Rue de la Croix-Rousse	SNC AIO WARM UP 3	50%	0 €
LYON 5 - 5 rue Saint Georges	SNC AIO ST GEORGES	30%	0 €
LYON 7 - 52 rue André Bollier	SNC AIO WARM UP 2	51%	0 €
LYON 8 - 7 rue Henri Pensier	SNC AIO WARM UP	51%	0 €
NANTES - 1 petite avenue de Saint Clair	SAS AIO (Direct)	100%	0 €
NANTES - 27 chaussée de la Madeleine	SNC AIO SANLECQUE	80%	817 129 €
SURESNES - 14 rue Chevreul	SNC AIO SURESNES	95%	967 766 €
TOULOUSE - 12 rue Henri Lavigne	SNC AIO RIQUET	51%	0 €
TOULOUSE - 151 avenue de Muret	SNC AIO RIQUET	51%	20 528 €
TOULOUSE - 26 boulevard Paul Riquet	SNC AIO RIQUET	51%	0 €
Total Fonds propres investis à ce jour			14 772 605 €

(*) AI2 SAINT VINCENT est détenue à 60% par APPART INVEST ONE et à 21% par APPART INVEST 2, Fonds commercialisé par AMDG.

TRAVAUX ET FRAIS DE RESTRUCTURATION

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

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

Au 31 décembre 2020, la Société de Gestion évalue le budget de travaux et frais de restructuration restant à engager sur le portefeuille à hauteur de 457 milliers d'euros. Les montant déjà engagés des frais de restructuration des actifs s'élève au 31 décembre 2020 à 3,34 millions d'euros.

STRATEGIE CAPITALISTIQUE

CAPITALISATION DU FONDS APPART INVEST ONE

Type d'actions	Nombre	Montant du capital	Montant obligataire	Nombre d'actionnaires
Actions A	25 000	25 000 €	1 225 000 €	2
Actions B	475 000	475 000 €	23 275 000 €	61
	500 000	500 000 €	24 500 000 €	62 (*)

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

Capital social

Le capital social de la SAS APPART INVEST ONE est divisé en 500 000 actions d'une valeur nominale de 1 euro, soit un montant nominal de 500 000 euros.

La SAS a émis deux types d'actions, les actions A et B. Les actions A sont réservées à la Société de Gestion AMDG et au management. Les droits attachés comprennent une rémunération de surperformance (« *Carried Interest* » - cf. statuts de la SAS APPART INVEST ONE, article 14) en cas d'atteinte d'une performance TRI investisseur supérieur à 6,0%.

Emprunt obligataire

Concomitamment à sa souscription au capital social, chaque associé a souscrit à 49 euros d'obligations émises par APPART INVEST ONE pour chaque euro souscrit au capital social, soit une répartition de 2% d'actions et 98% d'obligations.

Les obligations émises par APPART INVEST ONE portent un intérêt annuel de 2,0%, versé trimestriellement. Les coupons acquis et versés au 31 décembre 2020 représentent un montant total de 1 162 367 euros. Le montant nominal de l'emprunt obligataire au 31 décembre 2020 est de 15 152 476 euros soit 30,30 euros par obligation souscrite.

RECOURS À L'ENDETTEMENT ET LEVIER BANCAIRE

Afin de financer les acquisitions d'actifs immobiliers, APPART INVEST ONE et ses filiales ont levé des lignes de crédit auprès de 12 banques différentes. Au 31 décembre 2020, l'endettement bancaire direct ou indirect du portefeuille s'élève à 16,12 millions d'euros en quote-part de détention.

Les ratios d'endettement du Fonds à la clôture de l'exercice figurent dans le tableau suivant. Les produits des cessions d'actifs sont prioritairement affectés au remboursement des dettes bancaires. Le niveau d'endettement a donc baissé par rapport au niveau déployé lors des acquisitions.

	Endettement	Patrimoine	Ratio LTC (*)	Ratio LTV (**)
Dettes bancaires cumulées	19 679 499 €			
Prix de revient prévisionnel des immeubles détenus		45 073 052 €	43,7%	
Valeur vénale des immeubles détenus		48 870 484 €		40,3%

(*) 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 2020

Le résultat net comptable au 31 décembre 2020 d'APPART INVEST ONE fait ressortir un bénéfice de 241 391 euros. Compte-tenu des déficits antérieurs reportés, aucune charge d'impôt sur les sociétés n'est constatée au titre de l'exercice.

	31/12/2020
Résultat fiscal APPART INVEST ONE	-476 290 €
Résultat avant impôt APPART INVEST ONE	241 391 €
Résultats des SNC	191 575 €
Déductions et réintégrations fiscales	-909 256 €
Charge d'impôt sur les sociétés (IS)	0 €
Résultat net comptable APPART INVEST ONE	241 391 €
dont proposition de dividende	0 €
dont mise en report à nouveau	241 391 €

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'ACTION ET PERFORMANCE

	Souscription (27/10/2017)	31/12/2020 (38 mois)	31/12/2020 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	5,93 €	11 860 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	49,00 €	30,30 €	60 610 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	50,00 €	36,23 €	72 470 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		2,00 €	4 000 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		18,70 €	37 390 €
(v) Produits intérêts oblig.		2,32 €	4 640 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		23,02 €	46 030 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	50,00 €	59,25 €	118 500 €
Performance totale depuis la souscription*		18,50%	

La valeur de l'action APPART INVEST ONE calculée par la Société de Gestion au regard de la juste valeur estimée des actifs immobiliers sous-jacents au 31 décembre 2020 s'élève à 5,93 euros.

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

Pour 100 000 euros investis dans APPART INVEST ONE, le cumul au 31 décembre 2020 de la valeur de la part, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 118 500 euros, soit une performance indicative de 18,5%*.

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

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS

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

Sous réserve des positions à venir de l'administration fiscale, les titres détenus par un associé de la société APPART INVEST ONE 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 ONE 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)			Suivant la classification comptable des titres détenus : > Boni imposable de plein droit à l'IS, ou > Application du régime des plus-values professionnelles

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



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

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

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

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

www.am-dg.fr

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

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01