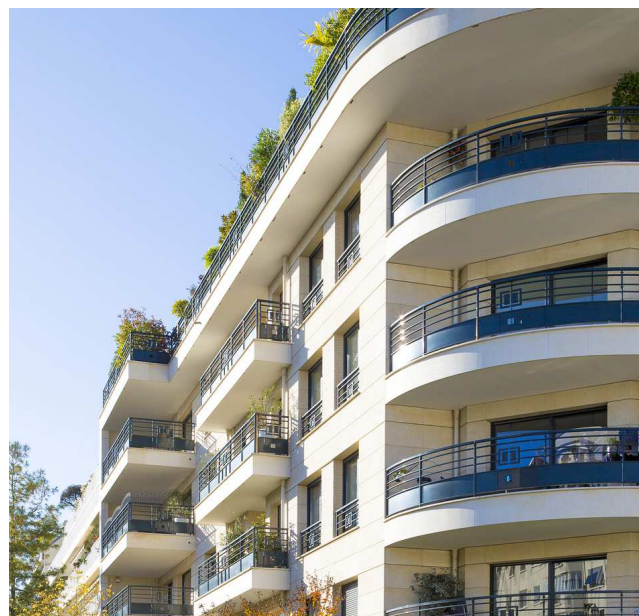


AMDG **REMPLOI SAS**



**RAPPORT
ANNUEL
2021**

ÉDITO

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de présenter le premier Rapport Annuel de votre SAS AMDG Remploi. Ce rapport vous rend compte de l'activité depuis l'immatriculation de la Société AMDG Remploi en avril 2020 et son closing en décembre 2020.

A la clôture de l'exercice 2021, la SAS AMDG Remploi a d'ores et déjà investi l'intégralité des fonds propres qu'elle avait collectés, remplissant le critère d'éligibilité au remploi fiscal (article 150-0B ter du Code général des impôts).

La SAS AMDG Remploi mène une politique d'investissement conforme à sa stratégie, en acquérant des immeubles résidentiels, de bureaux ou d'activités avec un objectif de création de valeur à la revente. La phase d'investissement démarrée en 2021 se poursuit et l'équipe de gestion est pleinement impliquée pour sélectionner les meilleurs actifs afin d'assurer des performances optimisées pour votre investissement.

L'Equipe de Gestion

AMDG **REMPLOI SAS**

RAPPORT ANNUEL 2021

SOMMAIRE

01. AMDG REMPLI EN RÉSUMÉ 09

Chiffres clés	10
Objectifs de gestion	10
Organes de direction et de contrôle	11
Caractéristiques du marché immobilier en 2021	12

02. ACTIVITÉ DE L'EXERCICE 2021 13

Patrimoine immobilier	14
Stratégie capitalistique	19
Performances comptables et fiscalité de la société	20
Autres informations	21

03. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS 2021 25

04. CONSULTATION ECRITE DES ASSOCIÉS 2022 53

Rapport de gestion de la Présidente	54
Texte des résolutions soumises à la consultation écrite des associés	60

AMDG REMPLOI EN RÉSUMÉ

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

47 962 000 €

Capitalisation au prix de souscription

45 618 576 €

Valorisation des titres à la clôture

41,25 millions €

Acquisitions immobilières en valeur hors droits

45,19 millions €

Valorisation immobilière hors droits à la clôture

3,68 millions €

Endettement bancaire à la clôture

121

Nombre de lots détenus

8

Nombre de sites

8

Nombre de filiales actives

17 875 m²

Surface sous gestion

OBJECTIFS DE GESTION ET RISQUES

OBJECTIFS DE GESTION

L'objectif de la SAS AMDG Remploi est de souscrire à hauteur d'au moins 90% de son actif brut comptable des titres de capital de sociétés répondant principalement à la définition de PME et qui :

- ✓ Exercent une activité commerciale au sens des articles 34 ou 35 du Code général des Impôts (CGI), industrielle, artisanale, libérale, agricole ou financière, à l'exclusion des activités de gestion de leur propre patrimoine mobilier ou immobilier ;
- ✓ Sont soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun ou y seraient soumises dans les mêmes conditions si l'activité était exercée en France ;
- ✓ Détiennent leur siège de direction effective dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscale, et
- ✓ Ne sont pas admis aux négociations sur un marché réglementé d'instruments financiers français ou étranger ou sur un marché organisé non réglementé d'instruments financiers d'un Etat qui n'est pas partie à l'accord sur l'Espace économique européen.

RISQUES

La SAS AMDG Remploi est principalement investie en actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion AMDG, précision étant faite que chaque actif est détenu indirectement par le biais d'un véhicule dédié (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 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.

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

Enfin, les porteurs d'actions de la SAS AMDG Remploi sont exposés à un risque fiscal, consistant en la remise en cause des éventuels avantages fiscaux dont ils pourraient bénéficier en souscrivant aux actions de la Société. Les investisseurs sont invités à consulter leurs conseillers fiscaux habituels afin de s'assurer du traitement fiscal de leur investissement et des éventuelles obligations déclaratives.

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 de la SAS et, le cas échéant, de membres nommés en considération de leur expertise et de leur expérience. Il n'est réuni que lorsqu'un dossier d'investissement présente un ou plusieurs conflits d'intérêt potentiels.

Comité de valorisation

Le Comité de valorisation, composé des Gérants financiers et de l'Evaluateur interne de la Société de Gestion, se réunit périodiquement afin d'établir la valeur vénale des actifs immobiliers du portefeuille.

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

SECA FOREZ

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

BANQUE DÉPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE S.A.

Siège social : 29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS

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

CARACTÉRISTIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021

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

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

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

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

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

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



AMDG REMPLOI ACTIVITÉ DE L'EXERCICE

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

PATRIMOINE IMMOBILIER

STRATÉGIE

La stratégie d'investissement de la Société consiste à rechercher des opportunités d'investissement et à négocier des acquisitions d'immeubles en France. Ces actifs ont pour caractéristiques de nécessiter, dans la plupart des cas, des travaux de rénovation, de restructuration et de mise aux normes, tout en optimisant les créations de surfaces additionnelles (combles aménageables, surélévations, parcelles constructibles, ...). La durée de ce processus de valorisation est comprise entre 24 et 48 mois. La Société peut également investir en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), dans le but de louer et de revendre les immeubles à des investisseurs. Les opportunités d'investissement peuvent aussi être des opérations de promotion immobilière.

Les actifs immobiliers acquis sont des immeubles résidentiels, de bureaux ou des locaux d'activités. Ils sont situés dans les grandes métropoles françaises (Lyon, Paris, Aix-Marseille, Bordeaux, Toulouse, Nantes, Rennes, Lille, Strasbourg, Nice, Montpellier...) ou dans leur périphérie immédiate.

La Société va réaliser un nombre conséquent d'acquisitions afin de diversifier et de diluer le risque pour les Investisseurs.

L'objectif est de céder les actifs de la Société dès leur phase de valorisation terminée et de clôturer les opérations de liquidation de la Société à l'expiration de la durée mentionnée à l'Article 8 des Statuts.

ACQUISITIONS DE LA SOCIÉTÉ

Patrimoine acquis au 31 décembre 2021

Durant l'exercice 2021, la SAS AMDG Remploi a investi 48,5 millions d'euros dans le capital de ses filiales pour l'acquisition d'actifs immobiliers, ce qui correspond à plus de 100% des fonds propres collectés, remplissant ainsi l'objectif fiscal (du Remploi) de 90% à la clôture du premier exercice comptable. La phase d'investissement se poursuivra par l'accroissement du levier bancaire, conformément à notre stratégie, afin que le montant global d'investissement soit compris entre 150 et 170 millions d'euros (compte-tenu d'une part des conditions de l'effet de levier bancaire et d'autre part, des travaux prévisionnels).

Sur l'année 2021, l'équipe de gestion a étudié pour 385 millions d'euros d'opportunités d'investissement ciblées et a émis des offres d'achat à hauteur de 226 millions d'euros (pour 30 dossiers), dont 22 ont été déclinées par les vendeurs au profit d'offres plus élevées (compte-tenu de l'appétence actuelle des investisseurs pour le marché immobilier). Sur l'année 2021, le taux de conversion des offres d'acquisition émises par la Société s'élève à 18%. Le patrimoine immobilier acquis pendant la période représente 8 immeubles et s'élève à 41,25 millions d'euros hors droits hors travaux (voir détails ci-dessous).

Ville	Adresse	Type de bien	Date d'acquisition	Surfaces	Nb. lots	Valeur HD
BOULOGNE-BILLANCOURT	43 rue des Tilleuls	Bureaux	sept.-21	551 m ²	5	4 505 000 €
CALUIRE-ET-CUIRE	41 cours Aristide Briand	Résidentiel	févr.-21	541 m ²	17	2 380 000 €
LYON 8	3 rue Marius Bertiet	Résidentiel	déc.-21	1 907 m ²	18	3 259 000 €
MEYZIEU	4 rue Jean Macé	Locaux d'activité	déc.-21	10 800 m ²	1	9 275 000 €
PARIS 9	16 rue Marie-Eléonore de Bellefond	Résidentiel	août-21	1 293 m ²	35	13 510 000 €
VILLEURBANNE	4 cours Tolstoï	Résidentiel	nov.-21	1 472 m ²	33	5 000 000 €
VILLEURBANNE	34 rue Jean-Pierre Brédy	Bureaux	déc.-21	600 m ²	1	1 466 000 €
VILLEURBANNE	23 place des Maisons Neuves	Résidentiel	sept.-21	711 m ²	11	1 855 000 €
				17 875 m ²	121	41 250 000 €

LYON 8 - 3 rue Marius Berliet

Immeuble résidentiel détenu en copropriété, élevé sur caves en R+8.



Acquisition : décembre 2021

Prix d'acquisition : 3 259 000 €

Surface totale : 1 907 m²

Stratégie de valorisation :
Vente à la découpe après rénovation et division des parties privatives et rénovation des parties communes.

MEYZIEU - 4 rue Jean Macé

Immeuble d'activités de 2 cellules louées en zone industrielle dynamique de l'Est lyonnais.



Acquisition : décembre 2021

Prix d'acquisition : 9 275 000 €

Surface totale : 10 800 m²

Stratégie de valorisation :
Négociations locatives, retour à la valeur locative de marché, perception des flux puis revente à investisseur.

PARIS 9 - 16 rue Marie-Eléonore de Bellefond

Trois immeubles résidentiels détenus en pleine propriété, élevés sur sous-sols, un en RdC et du R+4 au R+6.



Acquisition : août 2021

Prix d'acquisition : 13 510 000 €

Surface totale : 1 293 m²

Stratégie de valorisation :
Travail sur l'état locatif, travaux en parties communes et privatives.

VILLEURBANNE - 4 cours Tolstoï

Immeuble de 5 étages, composé de 2 locaux commerciaux et 31 logements.



Acquisition : novembre 2021

Prix d'acquisition : 5 000 000 €

Surface totale : 1 472 m²

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

VILLEURBANNE - 34 rue Jean-Pierre Brédy

Immeuble tertiaire vacant élevé sur un étage. Changement d'affectation en résidentiel.



Acquisition : décembre 2021

Prix d'acquisition : 1 466 000 €

Surface totale : 600 m²

Stratégie de valorisation :
Surélévation (+400 m²) puis revente unitaire ou mise en location et revente en bloc.

VILLEURBANNE - 23 place des Maisons Neuves

Deux immeubles résidentiels détenus en pleine propriété, élevés sur sous-sols, dont un en R+3.



Acquisition : septembre 2021

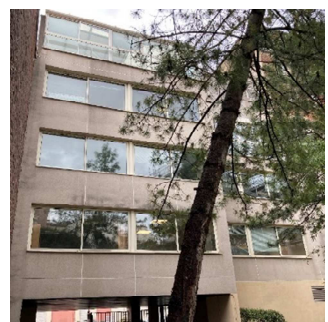
Prix d'acquisition : 1 855 000 €

Surface totale : 711 m²

Stratégie de valorisation :
Vente à la découpe et restructuration d'un bâtiment résidentiel utilisé en atelier et garages à destination résidentielle.

BOULOGNE-BILLANCOURT - 43 rue des Tilleuls

Immeuble tertiaire avec parking, élevé sur RdC avec 5 étages.



Acquisition : septembre 2021

Prix d'acquisition : 4 505 000 €

Surface totale : 551 m²

Stratégie de valorisation :
Changement d'affectation en bien résidentiel et droits à construire.

CALUIRE-ET-CUIRE - 41 cours Aristide Briand

Immeuble résidentiel élevé sur caves avec 1 étage et mansardes.



Acquisition : février 2021

Prix d'acquisition : 2 380 000 €

Surface totale : 541 m²

Stratégie de valorisation :
Création de petits appartements avec espaces collectifs et cour commune.

Patrimoine en cours d'acquisition

A la clôture de l'exercice 2021, deux actifs étaient en cours d'acquisition (offres acceptées ou compromis signés) :

- ✓ L'actif situé Lyon 4^e, 11 Grande rue de la Croix Rousse était sous promesse et a été réitéré le 31 mars 2022 pour un prix hors droits de 1,45 millions d'euros.
- ✓ L'actif situé Lyon 6^e, 41 avenue du Maréchal de Saxe était sous promesse et a été réitéré le 31 mars 2022 pour un prix hors droits de 13,2 millions d'euros.

LYON 4 - 11 Grande rue de la Croix Rousse

Immeuble de deux étages composé d'un local commercial et sept logements.



Promesse signée : nov. 2021

Prix d'acquisition : 1 450 000 €

Surface totale : 252 m²

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

LYON 6 - 41 avenue du Maréchal de Saxe

Immeuble mixte sur six étages composé de deux locaux commerciaux et seize logements.



Promesse signée : déc. 2021

Prix d'acquisition : 13 200 000 €

Surface totale : 2 221 m²

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

A la date d'établissement du présent rapport, un actif situé Lyon 7^e, avenue Jean Jaurès, est sous promesse, pour un prix hors droits de 8 millions d'euros.

CESSIONS DE LA SOCIÉTÉ

AMDG Remploi n'a procédé à aucune cession d'actifs au cours de l'exercice écoulé.

CONFLITS D'INTÉRÊT

Il est à noter qu'une acquisition réalisée par la Société a été apportée par une société du groupe V. Rousset Holding (groupe VRH, détenu par Madame V. Rousset), 92% l'ont été par des prestataires externes.

Pour prévenir tout conflit d'intérêt 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 au programme d'activité de la Société de Gestion. Il est révisé deux fois par an.

INVENTAIRE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Au 31 décembre 2021, AMDG Remploi détient un patrimoine de 8 immeubles pour une surface sous gestion de 17 875 m² répartie en 121 lots.

Ville	Adresse	Type de bien	Surfaces	Nb. lots
BOULOGNE-BILLANCOURT	43 rue des Tilleuls	Bureaux	551 m ²	5
CALUIRE-ET-CUIRE	41 cours Aristide Briand	Résidentiel	541 m ²	17
LYON 8	3 rue Marius Berliet	Résidentiel	1 907 m ²	18
MEYZIEU	4 rue Jean Macé	Locaux d'activité	10 800 m ²	1
PARIS 9	16 rue Marie-Eléonore de Bellefond	Résidentiel	1 293 m ²	35
VILLEURBANNE	4 cours Tolstoï	Résidentiel	1 472 m ²	33
VILLEURBANNE	34 rue Jean-Pierre Brédy	Bureaux	600 m ²	1
VILLEURBANNE	23 place des Maisons Neuves	Résidentiel	711 m ²	11
			17 875 m²	121

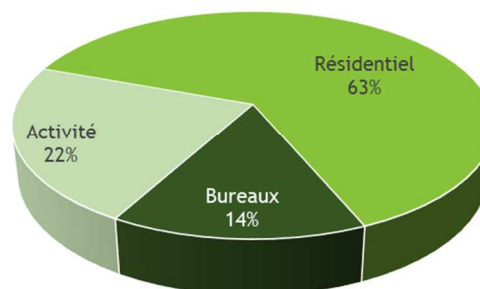
Situation géographique du patrimoine et typologies d'actifs

Les surfaces acquises à la clôture de l'exercice 2021 se situent pour 90% dans la métropole lyonnaise. Le reste est investi en région parisienne et notamment à Paris intramuros.

Répartition géographique du portefeuille
(en pourcentage des surfaces acquises)



Répartition du portefeuille par typologie d'actif
(en pourcentage des surfaces acquises)



Valorisation à la clôture de l'exercice

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier détenu par le SAS AMDG Remploi est valorisé par la Société de Gestion à hauteur de 45,19 millions d'euros hors droits.

PRIX DE REVIENT PRÉVISIONNEL

Après incorporation des frais courants d'exploitation des immeubles, des engagements de création de valeur réalisés ou à engager, en accord avec la stratégie, le prix de revient prévisionnel du patrimoine acquis par AMDG Remploi à la clôture de l'exercice 2021 est budgété à hauteur de 54,91 millions d'euros. Le prix de revient prévisionnel du patrimoine s'aligne sur les règles et méthodes comptables appliquées par la SAS et ses filiales et comprend, outre le prix d'acquisition hors droit des immeubles :

- ✓ 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. Elle n'est définitivement arrêtée que lorsqu'une opération est débloquée.

A titre indicatif, au 31 décembre 2021, la Société de Gestion a budgété les travaux à réaliser et frais de restructuration des actifs en portefeuille à hauteur de 6,1 millions d'euros. Cette enveloppe comprend les engagements liés à la création de valeur comme le gros œuvre, les travaux en parties privatives et communes, les frais liés à la mise en copropriété de certains actifs ainsi qu'une partie d'aléas liés aux incertitudes sur d'éventuels dépassements de budgets.

Opération	Budget travaux	Description
BOULOGNE-BILLANCOURT - 43 rue des Tilleuls	667 k€	Façade, travaux en parties communes (ascenseurs et intérieurs) et privatives et mise en copropriété
CALUIRE-ET-CUIRE - 41 cours Aristide Briand	636 k€	Travaux en parties privatives, mise en copropriété, autres équipements
LYON 8 - 3 rue Marius Berliet	1 293 k€	Parties communes intérieures (ascenseurs, circulations), façade, parties privatives, copropriété, travail de l'état locatif et aléas
PARIS 9 - 16 rue Marie-Eléonore de Bellefond	373 k€	Façade extérieure, rénovations privatives, mise en copropriété et aléas
VILLEURBANNE - 4 cours Tolstoï	296 k€	Parties communes intérieures, rénovations privatives, mise en copropriété et aléas
VILLEURBANNE - 34 rue Jean-Pierre Brédy	2 432 k€	Surélévation, travaux en parties privatives, mise en copropriété et aléas
VILLEURBANNE - 23 place des Maisons Neuves	404 k€	Façade extérieure, rénovations privatives, mise en copropriété et aléas
Budgets travaux au 31 décembre 2021	6 101 k€	

STRATÉGIE CAPITALISTIQUE

CAPITALISATION DU SAS AMDG EMPLOI

Type d'actions	Nombre d'actions	Montant du capital	Nombre d'actionnaires
Actions A	47 837	47 837 000 €	97
Actions B	125	125 000 €	1
	47 962	47 962 000 €	98

Le capital social de la SAS AMDG Emploi s'élève à 47 962 000 euros. Il est composé de 47 962 actions d'une valeur nominale de 1 000 euros. La Société a émis deux types d'actions, les actions A et B. Les actions B sont réservées à la Société de Gestion. Les droits particuliers attachés aux actions de préférence sont détaillés dans l'article 12 statuts de la Société et au point B, 7. de la Notice d'Information de la Société.

RECOURS À L'ENDETTEMENT ET AU LEVIER BANCAIRE

Comme évoqué précédemment, la SAS AMDG Emploi a investi les fonds propres qu'elle a collectés, et procède désormais, afin d'optimiser la rentabilité de ses opérations, à la mise en place d'effet de levier bancaire, pour ses investissements actuellement en portefeuille et ceux en cours d'acquisition.

Au 31 décembre 2021, le montant de l'endettement bancaire est de 3 682 595 euros.

	Endettement	Patrimoine	Ratio LTC (*)	Ratio LTV (**)
Dettes bancaires cumulées	3 682 595 €			
Coût comptable des immeubles détenus		42 281 035 €	8,7%	
Valeur vénale des immeubles détenus		45 197 331 €		8,1%

(*) Ratio LTC : « Loan to Cost », endettement bancaire rapporté à la valeur comptable des actifs.

(**) Ratio LTV : « Loan to Value », endettement bancaire rapporté à la valeur vénale des actifs.

SCHÉMA DE DÉTENTION DES ACTIFS

Conformément à son objet social, la SAS AMDG Emploi a organisé son patrimoine à travers la détention indirecte des actifs immobiliers dans des Sociétés par actions simplifiée (SASU) dont la SAS est associée unique. Tous les biens sont ainsi détenus à 100% par la SAS AMDG Emploi. Au 31 décembre 2021, la SAS a investi 48 500 000 euros au capital de ses filiales.

Dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie mise en place au sein du groupe formé par la SAS et ses filiales, des avances de trésorerie ou des remontées à la société-mère peuvent être constatées à la clôture de l'exercice.

Opération	Structure de détention	Détention	Capital social versé
BOULOGNE-BILLANCOURT - 43 rue des Tilleuls	SASU TILLEULS EMPLOI	100%	8 000 000 €
CALUIRE-ET-CUIRE - 41 cours Aristide Briand	SASU ARISTIDE BRIAND EMPLOI	100%	1 000 000 €
PARIS 9 - 16 rue Marie-Eléonore de Bellefond	SASU BELLEFOND EMPLOI	100%	15 500 000 €
VILLEURBANNE - 34 rue Jean-Pierre Brédy	SASU BREDY EMPLOI	100%	4 200 000 €
VILLEURBANNE - 4 cours Tolstoï	SASU TOLSTOI EMPLOI	100%	6 200 000 €
LYON 4 - 11 Grande rue de la Croix-Rousse	SASU CROIX ROUSSE EMPLOI	100%	-
LYON 6 - 41 avenue du Maréchal de Saxe	SASU SAXE EMPLOI	100%	-
LYON 8 - 3 rue Marius Berliet	SASU MARIUS BERLIET EMPLOI	100%	1 500 000 €
VILLEURBANNE - 23 place des Maisons Neuves	SASU MAISONS NEUVES EMPLOI	100%	3 000 000 €
MEYZIEU - 4 rue Jean Macé	SASU MEYZIEU EMPLOI	100%	9 100 000 €
Total Fonds propres investis			48 500 000 €

PERFORMANCES COMPTABLES ET FISCALITÉ DE LA SOCIÉTÉ

RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE 2021

Le résultat net comptable au 31 décembre 2021 de la SAS AMDG Remploi ressort en déficit de -2 380 670 euros. Compte-tenu de ce déficit, aucune charge d'impôt sur les sociétés n'est constatée au titre de cet exercice.

	31/12/2021
Résultat fiscal AMDG REMPLOI	-1 937 600 €
Résultat avant impôt AMDG REMPLOI	-2 380 670 €
Résultats des SAS	0 €
Déductions et réintégrations fiscales	443 070 €
Charge d'impôt sur les sociétés (IS)	0 €
Résultat net comptable AMDG REMPLOI	-2 380 670 €
dont proposition de dividende	0 €
dont mise en report à nouveau	-2 380 670 €

Formation du résultat net

La SAS AMDG Remploi supporte depuis sa création des frais classiques de gestion et les dotations aux provisions.

Le résultat net de l'exercice est notamment formé par les honoraires de gestion et commissions d'arbitrage à l'acquisition, versés à la Société de Gestion (pour un montant de 1,58 millions d'euros) et par les provisions comptables fiscalement non déductibles liées aux dépréciations des comptes-courants d'associés des filiales de la Société (pour un montant de 0,44 millions d'euros). Ces comptes-courants doivent, dans le respect de la réglementation comptable, être dépréciés à hauteur des déficits constatés sur l'exercice par les filiales de la Société. Cette obligation comptable et réglementaire enregistrée sur l'exercice 2021 ne correspond pas à la réalité économique des opérations immobilières de la Société.

Le schéma de détention des actifs immobiliers du portefeuille de la SAS AMDG Remploi s'opère au travers de structures juridiques dédiées (SASU), chaque immeuble étant détenu par une société qui porte l'effet de levier bancaire et réalise la plus-value immobilière.

Le mécanisme de création de valeur et de matérialisation des plus-values (à la cession des actifs) correspond au cycle de vie normal d'un fonds d'investissement (selon la courbe en « J »), où les bénéfices comptables sont différés dans le temps sur les exercices fiscaux ultérieurs (voir paragraphe ci-dessous, Evolution du prix de l'action).

ÉVOLUTION DU PRIX DE L'ACTION

Au 31 décembre 2021, la Société de Gestion évalue le prix de l'action de la SAS AMDG Remploi à 951,14 euros pour une valeur nominale de 1 000,00 euros à la souscription (voir paragraphe ci-dessus, courbe en « J »).

FISCALITÉ DES ASSOCIÉS DE LA SOCIÉTÉ

La Société de Gestion AMDG met à disposition des associés de la SAS AMDG Remploi, en annexe du présent rapport, une note fiscale détaillée.

Les indications reportées ci-après ne constituent pas un conseil fiscal.

Les porteurs d'actions de la SAS sont invités à consulter leurs conseillers fiscaux habituels afin de s'assurer du traitement fiscal de leur investissement et des éventuelles obligations déclaratives.

Dispositif 150-0B ter du CGI

Les opérations immobilières (achat-revente d'actifs immobiliers) réalisées par la SAS AMDG Remploi sont éligibles au dispositif de l'article 150-0B ter du CGI, d'après l'article 34 du même Code.

Au 31 décembre 2021, 92% de l'actif brut de la SAS AMDG Remploi était investi au capital de ses filiales, conformément à son objet social et aux règles fiscales applicables. La SAS remplit ainsi l'objectif fiscal du Remploi consistant à investir au moins 90% de son actif brut dans le capital de ses filiales à la clôture du premier exercice comptable.

Fiscalité des revenus distribués

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les dividendes font l'objet d'un prélèvement de 30% sur leur montant brut au moment de la mise en paiement par la société distributrice, pour les personnes physiques résidant fiscalement en France, au titre du prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 12,80% et des prélèvements sociaux de 17,20%.

Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

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

En l'état actuel des instructions fiscales et compte-tenu de la politique d'investissement de la SAS AMDG Remploi, détaillée dans sa Notice d'Information (achat d'actifs immobiliers en vue de leur revente), les actions de la SAS AMDG Remploi ne relèvent pas de l'assiette d'assujettissement à l'IFI. Seule une fraction minimale de la valeur vénale réelle des actions A de la SAS, représentée par les liquidités, pourrait être incluse directement ou indirectement dans l'assiette de l'IFI dont les actionnaires pourraient éventuellement être redevables.

AUTRES INFORMATIONS

POLITIQUE DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊT

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

La Société de Gestion AMDG 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 AMDG 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 événement 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, la Société est catégorisée « article 6 ».

POLITIQUE DE VOTE

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

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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMATION RELATIVE À LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT ANNUEL

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

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

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