

BULLETIN SEMESTRIEL – 1S 2023

du 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023

APPART INVEST ONE

ÉDITO

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir notre bulletin semestriel arrêté au 30 juin 2023.

Le Fonds a soldé son endettement au cours du semestre et procède, lorsque c'est possible, aux remboursements des comptes-courants des associés minoritaires afin d'alléger la charge financière des opérations financées en fonds propres pour maximiser le boni de liquidation.

L'équipe de gestion poursuit activement le processus de désinvestissement. Au cours de la période, 2,6 millions d'euros d'actifs ont été cédés, pour un niveau de cessions cumulées qui s'élève au 30 juin 2023 à 115,8 millions d'euros, soit 110% des acquisitions totales du Fonds (en valeur hors droits).

Une partie des actifs restants a été présentée aux actionnaires dans le cadre d'un portefeuille mis en commercialisation globale, en début d'année 2023. Ce processus a été achevé au tiers, en raison de délais administratifs (liés aux municipalités) et devrait se terminer au cours du trimestre à venir. Les remboursements obligataires estimés en début d'année 2023 restent conditionnés au bon déroulement de ce processus.

La Société de Gestion reste mobilisée afin de maintenir l'objectif de débouclage de notre Fonds, et valoriser au meilleur prix les actifs restant sous gestion et en cours de cession. La présentation d'un second portefeuille aux investisseurs est envisagée sur le second semestre 2023, composé des lots restant à vendre.

Bien cordialement,

L'Equipe de Gestion

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

RCS : 822 396 040 Lyon

Agrément AMF : n° GP-17000010 (11 mai 2017)

APPART INVEST ONE

Forme sociale : Société par Actions Simplifiée

Dénomination : SAS APPART INVEST ONE

Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON

Immatriculation : 27 juillet 2017

RCS : 831 181 458 Lyon

Droit applicable : droit français

Capital social : 500 000 euros répartis en 25 000 actions A de 1 euro et 475 000 actions B de 1 euro

Type de Fonds : « Autres FIA »
(Fonds d'Investissement Alternatif)

Durée : 5 ans, durée prorogée de deux ans. Les parts ne sont pas cessibles mais des remboursements partiels sont effectués au profit des souscripteurs, au rythme des cessions d'actifs durant toute la vie du Fonds.

Collecte : 24 975 000 euros, sous forme d'actions B et d'obligations, soit 475 000 actions B de 1 euro de nominal et 24 500 000 obligations de 1 euro de nominal.

Dépositaire : Société Générale Securities Services (SGSS)

Prix de souscription (offre clôturée) : 1 euro

Montant minimum de souscription : 100 000 parts soit 100 000 euros.

Nombre d'associés : 61

Capitalisation au prix de souscription : 25 000 000 euros

Actif géré au 30 juin 2023 : 9,02 millions d'euros
— dont immobilier : 8,34 millions d'euros
— dont liquidités : 0,68 millions euros

Endettement bancaire total : 0 euros

CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2023

0,64 €

Valeur de l'action
APPART INVEST ONE

104 millions €

Montant total investi
hors droits et incluant
minoritaires

115 millions €

Ventes en cours cumulées
incluant minoritaires

1 625 690 €

Cumul des coupons
obligataires bruts acquis

18 347 524 €

Cumul des remboursements
obligataires

1 000 000 €

Cumul des dividendes
versés depuis 2017

CESSIONS DU SEMESTRE

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 01/01/2023	510		110 847 426 €	85 789 245 €	10 735 598 €	9,69%
Cessions réitérées au 30/06/2023	12		2 659 916 €	2 057 933 €	-362 178 €	-13,62%
BORDEAUX - 41 rue Crémier	1	80%	240 857 €	192 686 €		
France - Portefeuille SOCOTEC	1	80%	900 000 €	720 000 €		
France - Portefeuille SFSE 2	1	80%	59 059 €	47 247 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	1	60%	350 000 €	210 000 €		
LYON 3 - 112 rue Paul Bert	8	80%	1 110 000 €	888 000 €		
Cessions cumulées au 30 juin 2023	522		113 507 342 €	87 847 177 €	10 373 420 €	9,14%
Offres et compromis en cours	5		2 291 808 €	1 897 563 €		
BORDEAUX - 41 rue Crémier	2	80%	40 952 €	32 762 €		
France - Portefeuille SOCOTEC	1	80%	1 575 000 €	1 260 000 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	2	60%	675 856 €	604 801 €		
Total des ventes en cours			115 799 150 €	89 744 740 €		

NV : Net Vendeur.

(*) Marge intermédiaire à la date du bulletin. La marge définitive sera calculée lors de la réalisation complète de l'opération.

La marge nette intermédiaire des opérations déjà débouclées au 30 juin 2023 atteint 9,14%.

PATRIMOINE IMMOBILIER EN COURS DE CESSION

Opération	Détention	Type de bien	Valeur brute comptable (100%)	Valeur vénale (100%)
BORDEAUX - 41 rue Crémier	80%	Résidentiel	196 862 €	40 000 €
France - Portefeuille SOCOTEC	80%	Bureaux	1 873 358 €	1 900 000 €
France - Portefeuille SFSE	90%	Résidentiel	527 992 €	750 000 €
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	60%	Résidentiel	4 577 116 €	4 820 000 €
SURESNES - 14 rue Chevreul	95%	Résidentiel	1 555 654 €	1 330 000 €
			8 730 982 €	8 840 000 €

Certaines de ces opérations comprennent des lots faisant l'objet d'une vente en portefeuille en commercialisation globale, sans picking possible, proposée aux investisseurs du Fonds au 1^{er} trimestre 2023, à un prix d'environ 3 millions d'euros.

Afin d'accélérer le désinvestissement du Fonds, la Société de Gestion prépare la présentation d'un second portefeuille aux investisseurs, comprenant certains des lots restant à la vente dans le tableau ci-dessus. Les éléments seront communiqués aux investisseurs sous réserve que les différents intervenants (RCCI et Commissaire aux comptes) se soient prononcés sur leur validité, conformément à la procédure interne applicable.

Au 30 juin 2023 :

- ✓ La réévaluation des actifs fait ressortir une légère baisse des valeurs arrêtées au semestre précédent, notamment sur l'actif de Saint Vincent, dans un contexte de marché où le pouvoir d'achat des candidats acquéreurs diminue.
- ✓ A Bordeaux, deux offres d'acquisition ont été reçues pour les lots de stationnement restant à vendre.

- ✓ La cession des lots de l'immeuble de Suresnes a été retardée par la mise en liquidation judiciaire simplifiée du locataire du commerce au cours du semestre.
- ✓ Le portefeuille SOCOTEC n'est plus composé que de deux lots sur les 41 initiaux. A Marseille, une promesse unilatérale de vente a été signée, sous condition suspensive de financement, avec une date butoir de réitération à fin décembre 2023 pour 1,57 million d'euros. Le second lot situé à Valence est en commercialisation.
- ✓ Le portefeuille SFSE est composé de 9 lots diffus de résidences de tourisme dont la commercialisation est en cours.

FLUX FINANCIERS DE LA PÉRIODE

Coupons obligataires bruts du T1-2023	Coupons obligataires bruts du T2-2023
30 341 €	30 678 €
Versés en avril 2023	Versés en juillet 2023

Le prochain versement de coupons sera effectué en octobre 2023 et concernera le T3-2023.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET PERFORMANCE

	Souscription (27/10/2017)	30/06/2023 (68 mois)	30/06/2023 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	0,64 €	1 280 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	49,00 €	12,30 €	24 610 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	50,00 €	12,94 €	25 890 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		2,00 €	4 000 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		36,70 €	73 390 €
(v) Produits intérêts oblig.		3,26 €	6 515 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		41,95 €	83 906 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	50,00 €	54,90 €	109 795 €

Performance totale depuis la souscription*

9,80%

Pour 100 000 euros investis en **octobre 2017**, le cumul au 30 juin 2023 de la valeur d'action, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 109 795 euros, soit une performance indicative de 9,80%*.

La performance et valeur d'investissement (valeur de l'action et montant obligataire attaché) sont établies sur la base de la quote-part de l'actif net comptable du groupe formé par la SAS APPART INVEST ONE et ses filiales revenant aux actionnaires, corrigé de l'estimation de la valeur des actifs immobiliers par la Société de Gestion à la date de l'arrêt. Les liquidités déjà reversées depuis la date de l'arrêt sont incluses dans la valeur d'action.

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

CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

Sur la période, aucune cession n'a été réalisée grâce à un mandat de vente confié à une société du groupe VRH.

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 une fois par an.

La Société de Gestion met à votre disposition par mail ou par courrier, et sur simple demande, une note fiscale détaillée de notre Fonds APPART INVEST ONE.

FISCALITÉ DES COUPONS

Depuis le 1er janvier 2018, les coupons obligataires font l'objet d'un prélèvement de 30% sur leur montant brut au moment de la mise en paiement par la société distributrice, aux personnes physiques résidant fiscalement en France, au titre du prélèvement forfaitaire non libératoire (PFNL) de 12,8% et des prélèvements sociaux de 17,2%.

IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

Depuis le 1er janvier 2018, l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) remplace l'Impôt Sur la Fortune (ISF). Le seuil d'imposition (1,3 M€) 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 dans l'hypothèse où l'ensemble des immeubles détenus par la société APPART INVEST ONE sont affectés à son activité de marchand de biens, que les titres soient détenus à moins de 10% du capital de la société ou des droits de vote dans la société APPART INVEST ONE par des souscripteurs, **les parts du Fonds APPART INVEST ONE que vous détenez ne rentrent pas dans l'assiette taxable de l'IFI.**

Avertissements : document non contractuel produit par AMDG à titre purement informatif. Les informations contenues ne constituent ni un conseil en investissement, ni une sollicitation à investir ou à arbitrer, ni une offre d'achat ou une proposition de vente. Ces informations ne sauraient en aucun cas constituer un engagement d'AMDG. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Toute reproduction ou utilisation totale ou partielle de ce document est soumise à l'autorisation préalable d'AMDG.



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