

ÉDITO

Chers Actionnaires,

Nous sommes heureux de vous faire parvenir le second bulletin semestriel arrêté au 30 juin 2023 de votre SAS AMDG Remploi 2.

Depuis son lancement en juin 2022, l'Equipe de Gestion s'est attachée à procéder aux premiers investissements de votre Société. La Société de Gestion mène une politique d'investissement conforme à son programme d'activité. La SAS AMDG Remploi 2 développe ses investissements au travers de ses filiales, dans des immeubles résidentiels, d'activité et de bureaux, avec déjà cinq opérations acquises et trois autres en voie d'acquisition. Ces actifs sont situés dans les grandes métropoles françaises, à Lyon, Lille et Paris. Le montant prévisionnel d'investissement recherché par l'Equipe de Gestion est compris entre 70 et 80 millions d'euros.

La Société a levé 5 millions d'euros de levier bancaire, en refinancement de l'actif détenu à Lyon 2^e, rue du Général Plessier. Compte-tenu de la hausse des taux d'intérêts bancaires, et dans la mesure où nos emprunts s'opèrent sur des taux variables, la Société de Gestion déploie de manière prudente l'effet de levier, sur des opérations à fort potentiel de valeur ajoutée.

Au 30 juin 2023, la SAS AMDG Remploi 2 a investi 90,7% de la collecte au capital de ses filiales portant les opérations immobilières. Compte-tenu du volume d'investissement sous promesse à la même date, le ratio fiscal d'investissement sera respecté à la clôture du premier exercice, au 31 décembre 2023, conformément aux statuts de la Société et aux prescriptions de l'article 150-0 B ter du Code général des impôts.

La Société de Gestion vous donne rendez-vous au premier trimestre 2024 pour la parution du bulletin trimestriel du second semestre 2023 et en juin 2024 pour l'Assemblée Générale approuvant les comptes du premier exercice de votre Société.

Bien cordialement,

L'Equipe de Gestion

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

RCS : 822 396 040 Lyon
Agrément AMF : n°GP-17000010 (11 mai 2017)

AMDG REMPLOI 2

Forme sociale : Société par Actions Simplifiée
Dénomination : AMDG Remploi 2
Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON
Immatriculation : 13 janvier 2022
RCS : 909 170 888 Lyon
Droit applicable : droit français
Capital social : 49 607 000 euros répartis en 49 456 actions A de 1 000 euros et 151 actions B de 1 000 euros
Type de Fonds : « Autres FIA » (Fonds d'Investissement Alternatif)
Durée : 5 ans. Possibilité de proroger de 2 ans maximum. Les actions ne sont pas cessibles avant la liquidation de la Société.
Collecte : 49 607 000 euros sous forme d'actions A et d'actions B à la valeur nominale de 1 000 euros
Dépositaire : Société Générale Securities Services (SGSS)

Prix de souscription (offre clôturée) : 1 000 euros

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

Nombre d'associés : 84

Capitalisation au prix de souscription : 49 607 000 euros

Actif géré au 30 juin 2023 : 56,69 millions d'euros
– dont immobilier : 47,35 millions d'euros
– dont liquidités : 9,34 millions d'euros

Endettement au 30 juin 2023 : 0 euros, 5 000 000 euros en attente de tirage

Ratio LTC au 30 juin 2023 : 11% (LTC : Loan-to-Cost, endettement bancaire ramené à la valeur comptable des actifs immobiliers)

Ratio LTV au 30 juin 2023 : 10% (LTV : Loan-to-Value, endettement bancaire ramené à la valeur vénale des actifs immobiliers)

Date d'établissement du bulletin : août 2023

CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2023

928,76 €

Valeur de l'action (*)

39,8 millions €

Montant investi
hors droits
en quote-part de détention

25,1 millions €

Patrimoine en cours
d'acquisition

(*) Cette valeur d'action a été établie à partir de l'actif net comptable du groupe formé par la SAS AMDG Remploi 2 et ses filiales au 30 juin 2023, corrigé de la valeur vénale des actifs immobiliers estimée par le Comité de valorisation de la Société de Gestion. L'évolution de la valeur de l'action est typique de la « courbe en J ». A ce jour, la SAS AMDG Remploi 2 supporte les frais de gestion alors que le travail de valorisation des actifs immobiliers et les plus-values potentielles ne sont pas encore matérialisés dans la valeur de l'action.

ACQUISITIONS ENGAGÉES AU COURS DU SEMESTRE

L'équipe de Gestion continue sa phase d'acquisition avec des actifs en périphérie lyonnaise, à Paris et à Lille pour des affectations résidentielles, de bureaux et de locaux d'activités. De plus, nous étudions des opportunités tertiaires pouvant nécessiter un changement d'affectation au profit du résidentiel ou des travaux de mise en conformité (dans le cadre du décret tertiaire).

Par ailleurs, sur le semestre écoulé et en complément des acquisitions réitérées, 13 offres d'acquisition ont été émises par l'équipe de Gestion pour un volume d'investissement de 71,8 millions d'euros.

Sous réserve de la signature de la promesse unilatérale de vente pour l'actif de Tassigny et de la réitération des actes de vente pour les actifs situés à Lyon 8^e et Neuilly-sur-Seine, le patrimoine en voie d'acquisition au 30 juin 2023 s'élève à 64,9 millions d'euros pour une surface totale de 35 815 m².

Opération	Quote part de détention	Type de biens	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Surface	Nb. lots
Acquisitions antérieures au 01/01/2023				13 600 000 €	7 750 m ²	15
Acquisitions du 1er semestre 2023				26 200 000 €	9 919 m ²	26
LA MADELEINE - 174 avenue de la République	70%	Bureau	mars-23	11 200 000 €	4 569 m ²	1
SAINT PRIEST - 101 rue de Dauphine	100%	Mixte	janv.-23	3 500 000 €	3 850 m ²	2
VINCENNES - 17 avenue Georges Clémenceau	100%	Résidentiel	mai-23	11 500 000 €	1 500 m ²	23
Promesses signées au 30/06/2023				19 600 000 €	13 080 m ²	3
LYON 8 - 117 rue Bataille	100%	Bureau	juin-23	3 400 000 €	1 943 m ²	1
BOIS-GRENIER - Rue Calmette	100%	Activité	juil.-23	7 200 000 €	10 083 m ²	1
NEUILLY-SUR-SEINE - 9-11 rue Boutard	100%	Bureau	avr.-23	9 000 000 €	1 054 m ²	1
Offres acceptées au 30/06/2023				5 500 000 €	5 066 m ²	1
LYON - Tassigny		Activité		5 500 000 €	5 066 m ²	1
Total des acquisitions réalisées ou en cours				64 900 000 €	35 815 m ²	45

Le prix d'acquisition de La Madeleine est présenté ci-dessus en quote-part de détention. Le prix total du bien immobilier s'élève à 16 millions d'euros. Retrouvez la présentation des acquisitions antérieures dans le Bulletin Semestriel N°1 de votre Société, disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

LYON 8 - 117 rue Bataille

Immeuble de bureaux sur deux étages, entièrement vacant, à proximité de l'hôpital de Lyon - Mermoz.



Acquisition : septembre 2023

Prix d'acquisition : 3 400 000 €

Surface totale : 1 943 m²

Stratégie de valorisation :

Portage de courte durée et revente à un promoteur immobilier dans le cadre d'un projet de restructuration et de rénovation du bâtiment

BOIS-GRENIER - rue Calmette

Ensemble immobilier situé dans la métropole de Lille, à usage mixte d'activités et de bureaux, entièrement loué.



Acquisition : juillet 2023

Prix d'acquisition : 7 200 000 €

Surface totale : 10 083 m²

Stratégie de valorisation :

Création de valeur par signature d'un bail 9 ans ferme, revente opportuniste sur rendement au cours de la période de

NEUILLY-SUR-SEINE - 9-11 rue Boutard

Immeuble de bureaux sur 6 étages, loué à 80%, proche du métro et disposant de stationnements.



Promesse signée : juillet 2023

Prix d'acquisition : 9 000 000 €

Surface totale : 1 054 m²

Stratégie de valorisation :

Fiabilisation de l'état locatif, travaux de rénovation (façade, menuiseries PVC)

LYON - Tassigny

Immeuble d'activité et de bureaux entièrement loué à restructurer, situé à proximité immédiate de l'actif de Meyzieu – Monge détenu depuis octobre 2022.



Promesse signée : août 2023

Prix d'acquisition : 5 500 000 €

Surface totale : 5 066 m²

Stratégie de valorisation :

Restructuration du site et travail d'optimisation des baux dans l'optique d'une revente à

INVENTAIRE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES AU 30 JUIN 2023

Opération	Détention	Valeur brute comptable (100%)	Valeur vénale (100%)	Levier bancaire	Stratégie
LYON 2 - 1 rue du Général Plessier	100%	7 462 620 €	7 500 000 €	-5 000 000 €	Cession en l'état en bloc
MEYZIEU - 14 boulevard Monge	100%	7 464 054 €	8 100 000 €	0 €	Restructuration, relocation et revente à investisseur
SAINT-PRIEST - 101 rue du Dauphiné	100%	4 502 429 €	4 500 000 €	0 €	Restructuration, revente à investisseur/utilisateur
VINCENNES - 17 avenue Georges Clémenceau	100%	11 715 800 €	11 710 000 €	0 €	Cession en l'état en bloc
LA MADELEINE - 174 avenue de la République	70%	16 218 600 €	16 220 000 €	0 €	Restructuration, revente à investisseur/utilisateur
		47 363 503 €	48 030 000 €	-5 000 000 €	

Valeur comptable : prix d'acquisition + droits et frais de notaires et d'intermédiaire + travaux de création de valeur.

Valeur vénale : montant du chiffre d'affaires net vendeur attendu de la cession de l'actif immobilier. Cette valeur est déterminée par le comité de valorisation de la Société de Gestion.

Le montant du levier bancaire sur l'opération de la rue du Général Plessier a été débloqué en juillet 2023.

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, toutes les acquisitions signées ont été confiées à des prestataires externes.

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.

FOCUS FISCAL

La Société de Gestion met à votre disposition par mail ou par courrier, et sur simple demande, une note fiscale détaillée de votre Société AMDG Remploi 2.

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

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

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, 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 compte-tenu de la politique d'investissement du Fonds, détaillée dans sa Notice d'Information, **une fraction de la valeur vénale réelle des Actions A du Fonds pourrait être incluse directement ou indirectement dans l'assiette de l'IFI dont vous seriez éventuellement redevable.**

DISPOSITIF 150-0B TER DU CGI

Les opérations immobilières (achat-vente d'actifs immobiliers) réalisées par la Société AMDG Remploi 2 sont éligibles au dispositif 150-0B ter, selon l'article 34 du Code général des impôts.

Au 30 juin 2023, 90,7% de la collecte du Fonds a été investie au capital social des filiales portant les opérations immobilières d'AMDG Remploi 2.

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

AMDG REMPLOI 2 | Société par Actions Simplifiée (SAS) 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 98 01

www.am-dg.fr

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

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01