

## ÉDITO

Chers Actionnaires,

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

Depuis le lancement, la Société de Gestion AMDG mène une politique d'investissement conforme à son programme d'activité. La SAS AMDG Emploi développe ses investissements au travers de ses filiales, dans des immeubles résidentiels, d'activité ou de bureaux, avec un objectif de création de valeur à la revente.

La phase d'investissement initiée en 2021 s'est achevée en janvier 2023 pour un montant investi de 70 millions d'euros hors droits. L'effet de levier déployé par le biais des filiales de la Société se maintient à environ 40% de la valeur des actifs, compte-tenu de l'évolution défavorable des taux d'intérêts bancaires. Nous sommes attentifs à la gestion de l'endettement bancaire sur nos opérations, dans le contexte de remontée des taux qui se poursuit.

L'Equipe de Gestion poursuit activement le travail de valorisation des actifs en portefeuille en vue de leur revente. Les opportunités de vente en bloc génèrent des marges d'intérêts d'investisseurs institutionnels prêts à offrir des prix attractifs sur des stratégies de détention à moyen/long terme.

Les produits des cessions pourront être affectés au remboursement des lignes d'endettement bancaire dans l'optique de minimiser les charges d'intérêts, augmentant les prix de revient des opérations immobilières.

Vous trouverez enfin en annexe au présent bulletin le procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022. Par manque de votes en faveur des résolutions proposées, les comptes n'ont pas pu être approuvés. La Société de Gestion se tient à l'écoute des investisseurs pour toute question relative à la vie sociale de la SAS AMDG Emploi.

Bien cordialement,

L'Equipe de Gestion

## ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

RCS : 822 396 040 Lyon

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

## AMDG EMPLOI

Forme sociale : Société par Actions Simplifiée

Dénomination : AMDG Emploi

Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON

Immatriculation : 22 avril 2020

RCS : 883 027 450 Lyon

Droit applicable : droit français

Capital social : 47 962 000 euros répartis en 47 837 actions A de 1 000 euros et 125 actions B de 1 000 euros

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

Durée : 7 ans. Possibilité de proroger de 2 ans maximum. Les actions ne sont pas cessibles avant la liquidation de la Société.

Collecte : 47 962 000 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 : 98

Capitalisation au prix de souscription : 47 962 000 euros

Actif géré au 30 juin 2023 : 85,24 millions d'euros  
 – dont immobilier : 82,24 millions d'euros  
 – dont liquidités : 3,00 millions d'euros

Endettement au 30 juin 2023 : 32 452 809 euros  
 Ratio LTC : 39% (LTC : Loan-to-Cost, endettement bancaire ramené à la valeur comptable des actifs immobiliers)

Ratio LTV : 38% (LTV : Loan-to-Value, endettement bancaire ramené à la valeur vénale des actifs immobiliers)

Date d'établissement du bulletin : septembre 2023

## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2023

<b>912,01 €</b>	<b>70,2 millions €</b>	<b>27 522 m<sup>2</sup></b>
Valeur de l'action (*)	Montant investi hors droits	Surfaces sous gestion

(\*) Cette valeur d'action a été établie à partir de l'actif net comptable du groupe formé par la SAS AMDG Remploi et ses filiales au 30 juin 2023, corrigé de l'estimation de la valeur vénale des actifs immobiliers sous gestion. L'évolution de la valeur de l'action est typique de la « courbe en J ». A ce jour, la SAS AMDG Remploi 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 RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ

La période d'investissement de la SAS AMDG Remploi, qui procède aux acquisitions indirectement par l'intermédiaire de filiales détenues à 100% (à l'exception de Madeleine), s'est terminée au 31 décembre 2022. La dernière acquisition, réalisée avec une autre société gérée par AMDG, a été réitérée en mars 2023 pour un prix de 4 800 000 euros hors droits, pour une quote-part de détention de 30%.

La Société AMDG Remploi détient indirectement un patrimoine de 14 actifs, représentant un volume d'investissement de 70,2 millions d'euros pour des surfaces gérées de 27 522 m<sup>2</sup> réparties en 178 lots. Les actifs résidentiels ou mixtes (comprenant des locaux commerciaux en pied d'immeuble) sont majoritaires, pour 71% des montants investis et 40% des surfaces. Les bureaux représentent 21% des surfaces et les locaux d'activités 39%.

Opération	Quote-part de détention	Type de biens	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD	Surface	Nb. lots
CALUIRE ET CUIRE - 41 cours Aristide Briand	100%	Résidentiel	févr.-21	2 380 000 €	541 m <sup>2</sup>	5
PARIS 9 - 16 rue de Bellefond	100%	Résidentiel	août-21	13 510 000 €	1 293 m <sup>2</sup>	38
VILLEURBANNE - 23 place des Maisons Neuves	100%	Résidentiel	sept.-21	1 855 000 €	710 m <sup>2</sup>	11
BOULOGNE BILLANCOURT - 43 rue des Tilleuls	100%	Bureau	sept.-21	4 505 000 €	551 m <sup>2</sup>	1
VILLEURBANNE - 4 cours Tolstoï	100%	Résidentiel	nov.-21	5 000 000 €	1 472 m <sup>2</sup>	35
VILLEURBANNE - 34 rue Jean-Pierre Brédy	100%	Bureau	déc.-21	1 466 000 €	600 m <sup>2</sup>	2
LYON 3 - 3 rue Marius Berliet	100%	Résidentiel	déc.-21	3 259 000 €	1 907 m <sup>2</sup>	18
MEYZIEU - 3 rue Jean Macé	100%	Activité	déc.-21	9 275 000 €	10 800 m <sup>2</sup>	2
LYON 3 - 3 rue Marius Berliet	100%	Résidentiel	mars-22	228 000 €	109 m <sup>2</sup>	1
LYON 4 - 11 Grande rue de la Croix Rousse	100%	Résidentiel	mars-22	1 450 000 €	292 m <sup>2</sup>	8
LYON 6 - 41 avenue du Maréchal de Saxe	100%	Mixte	mars-22	13 200 000 €	2 279 m <sup>2</sup>	22
LYON 7 - 25 avenue Jean Jaurès	100%	Mixte	août-22	7 950 000 €	1 948 m <sup>2</sup>	24
LYON 9 - 67 rue de Bourgogne	100%	Mixte	oct.-22	1 350 000 €	451 m <sup>2</sup>	10
LA MADELEINE - 174 avenue de la République	30%	Bureau	mars-23	4 800 000 €	4 569 m <sup>2</sup>	1
<b>Total des acquisitions réalisées</b>				<b>70 228 000 €</b>	<b>27 522 m<sup>2</sup></b>	<b>178</b>

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 Rapport Annuel 2022 de votre Société, disponible sur internet à l'adresse [www.am-dg.fr/offre/amdg-emploi/emploi-1/](http://www.am-dg.fr/offre/amdg-emploi/emploi-1/) ou dans les Bulletins Semestriels N°1 à 4 parus précédemment, disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

## INVENTAIRE DES OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES AU 30 JUIN 2023

Opération	Détention	Valeur brute comptable (100%)	Valeur vénale (100%)	Levier	Stratégie
CALUIRE ET CUIRE - 41 cours Aristide Briand	100%	2 469 078 €	1 650 000 €	-1 822 854 €	Rénovation et division
PARIS 9 - 16 rue de Bellefond	100%	14 019 795 €	13 770 000 €	-10 939 073 €	Perception des revenus
VILLEURBANNE - 23 place des Maisons Neuves	100%	1 915 257 €	1 890 000 €	0 €	Perception des revenus et construction neuve
BOULOGNE BILLANCOURT - 43 rue des Tilleuls	100%	4 632 419 €	5 200 000 €	0 €	Promesse signée
VILLEURBANNE - 4 cours Tolstoï	100%	5 281 697 €	5 530 000 €	0 €	Rénovation et cession à la découpe
VILLEURBANNE - 34 rue Jean-Pierre Brédy	100%	1 542 110 €	1 600 000 €	0 €	Cession en l'état en bloc
LYON 3 - 3 rue Marius Berliet	100%	3 636 938 €	5 000 000 €	-2 332 073 €	Rénovation, division et cession à la découpe
MEYZIEU - 3 rue Jean Macé	100%	9 510 505 €	9 970 000 €	0 €	Perception des revenus
LYON 4 - 11 Grande rue de la Croix Rousse	100%	1 485 803 €	1 520 000 €	-1 300 000 €	Cession à la découpe en cours
LYON 6 - 41 avenue du Maréchal de Saxe	100%	13 673 924 €	13 050 000 €	-10 300 000 €	Vente en bloc sur rendement
LYON 7 - 25 avenue Jean Jaurès	100%	8 168 270 €	8 230 000 €	-5 758 809 €	Cession à la découpe
LYON 9 - 67 rue de Bourgogne	100%	1 420 926 €	1 400 000 €	0 €	Cession en l'état en bloc
LA MADELEINE - 174 avenue de la République	30%	16 218 600 €	16 220 000 €	0 €	Restructuration et revente investisseur/utilisateur
		<b>83 975 322 €</b>	<b>85 030 000 €</b>	<b>-32 452 809 €</b>	

Valeur brute 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 minoré des dépenses en capital restant à engager sur l'actif (travaux de création de valeur). Cette valeur est déterminée par le comité de valorisation de la Société de Gestion.

## CESSIONS RÉALISÉES PAR LA SOCIÉTÉ

La majeure partie des actifs immobiliers détenus par les filiales de la Société AMDG Remploi sont en cours de valorisation, par la mise en œuvre des stratégies évoquées dans le tableau d'inventaire en page précédente.

La phase de cession est en cours d'amorçage. Certains actifs sont d'ores et déjà dans un processus de commercialisation avancé, notamment par la signature de promesses de vente :

Opération	Détention	Nb. lots	Prix de cession Net Vendeur (100%)	Marge (100%) (*)	Marge (%) (*)
Cessions antérieures au 01/01/2023		0	0 €	0 €	0,00%
Cessions cumulées au 30/06/2023		0	0 €	0 €	0,00%
Offres et compromis en cours à la clôture		3	5 580 650 €		
BOULOGNE BILLANCOURT - 43 rue des Tilleuls	100%	1	5 200 000 €		
LYON 4 - 11 Grande rue de la Croix Rousse	100%	2	380 650 €		
<b>Total des cessions en cours</b>			<b>5 580 650 €</b>		

## 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).

L'acquisition réitérée au cours du semestre n'a pas été réalisée par 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.

## 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.

**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<sup>er</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 sont éligibles au dispositif 150-0B ter, selon l'article 34 du Code général des impôts.

A la clôture de l'exercice 2022, 91,12% de l'actif de la Société AMDG Remploi était investi au capital social de ses filiales, conformément

**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** | 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](http://www.am-dg.fr)

Adresse postale : 120 rue Masséna - 69006 LYON - Mail : [contact@am-dg.fr](mailto:contact@am-dg.fr)

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01