

BULLETIN SEMESTRIEL – 1S 2023

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

APPART INVEST 3

ÉDITO

Chers Actionnaires,

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

Vous trouverez en annexe à ce bulletin le procès-verbal de la consultation écrite des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022. A l'exception de la résolution soumise par la SARL INGECO, les résolutions proposées ont été valablement adoptées par les associés votants. La Société de Gestion se tient à l'écoute des investisseurs pour répondre à leurs éventuelles questions.

La commercialisation des actifs immobiliers se poursuit, avec un montant cumulé de cessions de 16 millions d'euros.

La réévaluation des actifs en portefeuille au 30 juin 2023 et le poids des charges financières ont un impact significatif sur la valeur d'investissement à la même date. Afin de pallier ces effets, l'équipe de gestion travaille activement sur la phase de désinvestissement en signant des mandats de commercialisation. Ainsi, 64,7 millions d'euros d'actifs sont présentés ou en cours de présentation au marché en bloc, tandis que les programmes à la découpe représentent un volume de ventes de 40,7 millions d'euros. Certains investisseurs patrimoniaux sont réceptifs à des mises en portefeuille d'actifs diversifiés, la Société de Gestion travaillant activement à pouvoir fournir des produits adaptés lorsque l'occasion s'y prête.

Enfin, l'effet de levier bancaire reste important et compte-tenu de l'évolution défavorable des taux variables, nous donnons la priorité au désendettement des opérations sous gestion sur les remboursements obligataires, afin de réduire l'impact des frais financiers sur nos marges globales.

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 3

Forme sociale : Société par Actions Simplifiée

Dénomination : SAS APPART INVEST 3

Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON

Immatriculation : 7 novembre 2019

RCS : 878 781 566 Lyon

Droit applicable : droit français

Capital social : 500 000 euros répartis en
30 000 actions A de 1 euro et
470 000 actions B de 1 euro.

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

Durée : 5 ans. Possibilité de proroger de 2
ans maximum. 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 : 46 530 000 euros sous forme
d'actions B et d'obligations,
soit 470 000 actions B de 1 euro de
nominal et 46 530 000 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 : 117

Capitalisation au prix de souscription : 47 030 000 euros

Actif géré au 30 juin 2023 : 100,52 millions d'euros
— dont immobilier : 100,05 millions d'euros
— dont liquidités : 0,47 millions d'euros

Endettement bancaire total : 66 890 525 euros
Ratio LTC au 30 juin 2023 : 67% (LTC : Loan-To-Cost,
endettement bancaire ramené à la valeur comptable des actifs)
Ratio LTV au 30 juin 2023 : 63% (LTC : Loan-To-Value,
endettement bancaire ramené à la valeur vénale des actifs)

Date d'établissement du bulletin : septembre 2023

CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2023

1,00 €

Valeur nominale de
l'action APPART INVEST 3

110 millions €

Montant investi
hors droits

16 millions €

Ventes en cours cumulées

3 069 513 €

Cumul des coupons
obligataires bruts acquis

ACQUISITIONS DU 1^{ER} SEMESTRE 2023

Opération	Type de biens	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Surface	Nb. lots
Acquisitions antérieures au 30/06/2022			107 669 000 €	23 860 m ²	310
Acquisitions en cours au 31/12/2022			2 780 000 €	621 m ²	16
LYON 6 - 66 rue d'Inkermann	Résidentiel	janv.-23	2 780 000 €	621 m ²	16
Total des acquisitions en cours			110 449 000 €	24 481 m ²	326

La phase d'investissement d'APPART INVEST 3 a pris fin le 31 décembre 2022. Depuis son lancement, le Fonds a acquis 25 actifs composés de 326 lots représentant une surface de 24 481 m².

CESSIONS DU SEMESTRE

Opération	Nb. lots	Prix de cession Net Vendeur	Marge (*)	Marge (*) (%)
Cessions antérieures au 01/01/2023	70	13 990 757 €	1 449 005 €	10,36%
Cessions réitérées au 30/06/2023	2	857 000 €	-47 176 €	-5,50%
LILLE - 42 rue des Pyramides	1	272 000 €		
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg St Denis	1	585 000 €		
Cessions cumulées au 30/06/2023	72	14 847 757 €	1 401 829 €	9,44%
Offres et compromis en cours à la clôture	4	1 205 000 €		
LILLE - 21 rue Jacquemars Gielée	1	800 000 €		
LILLE - 42 rue des Pyramides	3	405 000 €		
Total des ventes réitérées ou en cours		16 052 757 €		

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

La marge intermédiaire des opérations déjà débloquées au 30 juin 2023 atteint 9,44%.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Opération	Type de biens	Stratégie de cession	Valeur brute comptable	Valeur vénale	Levier bancaire
CALUIRE-ET-CUIRE - 11 Grande rue de Saint Clair	Résidentiel	Découpe	1 574 652 €	1 670 000 €	-1 004 989 €
LILLE - 21 rue Jacquemars Gielée	Résidentiel	Bloc	1 199 126 €	800 000 €	-968 293 €
LILLE - 42 rue des Pyramides	Résidentiel	Découpe	860 220 €	940 000 €	-540 037 €
LYON 1 - 37 rue Leynaud	Résidentiel	Découpe	593 356 €	580 000 €	0 €
LYON 1 - 6 place Sathonay	Mixte	Découpe	8 947 827 €	8 760 000 €	-7 007 000 €
LYON 1 - 6 rue de la République	Mixte	Mixte	26 079 414 €	29 550 000 €	-17 883 510 €
LYON 3 - 267 rue Vendôme	Résidentiel	Découpe	411 686 €	430 000 €	0 €
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	Mixte	Découpe	2 321 915 €	2 430 000 €	-1 700 000 €
LYON 6 - 66 rue d'Inkermann	Résidentiel	Découpe	2 826 697 €	2 770 000 €	0 €
LYON 9 - 15 rue Tissot	Résidentiel	Découpe	1 409 369 €	1 310 000 €	-1 025 273 €
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	Résidentiel	Découpe	2 140 950 €	2 060 000 €	-1 046 978 €
MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem	Mixte	Bloc	6 335 292 €	5 620 000 €	-4 187 803 €
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg Saint Denis	Résidentiel	Découpe	773 567 €	740 000 €	-158 729 €
PARIS 5 - 102 rue Mouffetard	Mixte	Bloc	6 612 800 €	6 520 000 €	-5 147 937 €
PARIS 9 - 46 rue Richer	Mixte	Bloc	17 072 281 €	17 070 000 €	-12 690 000 €
PARIS 15 - 44 rue Labrouste	Mixte	Découpe	4 586 260 €	5 320 000 €	-3 652 800 €
SAINT PRIEST - 1 rue Buster Keaton	Activité	Mixte	8 464 060 €	9 000 000 €	-3 212 310 €
STRASBOURG - Portefeuille de 6 immeubles	Mixte	Bloc	4 791 786 €	4 500 000 €	-2 886 319 €
STRASBOURG - 11 boulevard d'Anvers	Résidentiel	Bloc	4 942 066 €	4 170 000 €	-3 074 137 €
VILLEURBANNE - 20 rue Jean-Baptiste Clément	Résidentiel	Mixte	851 389 €	1 160 000 €	-704 408 €
			102 794 713 €	105 400 000 €	-66 890 525 €

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.

ESTIMATION DES FLUX DES CESSIONS À VENIR

Conformément aux demandes exprimées par les investisseurs durant la consultation écrite des associés, la Société de Gestion vous fournit ci-dessous un prévisionnel des ventes à venir sur les actifs en portefeuille. Ce prévisionnel ne constitue pas un engagement de la Société de Gestion et est établi à titre informatif à l'attention des investisseurs. Le rythme des cessions est fonction de plusieurs facteurs, comme l'accessibilité au crédit des acquéreurs de lots vendus à la découpe.

	Ventes net vendeur	Remboursement des emprunts	Solde cumulé
4T-2023	6 849 k€	-3 451 k€	3 398 k€
1T-2024	12 358 k€	-7 997 k€	7 759 k€
2T-2024	12 152 k€	-3 966 k€	15 945 k€
3T-2024	5 198 k€	-2 626 k€	18 518 k€
4T-2024	14 003 k€	-10 120 k€	22 401 k€
1T-2025	0 k€	0 k€	22 401 k€
2T-2025	36 363 k€	-18 200 k€	40 563 k€
3T-2025	0 k€		40 563 k€
4T-2025	10 354 k€	-7 007 k€	43 910 k€
1T-2026	15 902 k€	-13 064 k€	46 749 k€
	113 179 k€	-66 430 k€	46 749 k€

Les montants présentés ci-contre reflètent une estimation des flux de trésorerie dégagés par les cessions d'actifs, **nets du remboursement des financements bancaires** des opérations (prix de cession net vendeur et capital restant dû), sur un rythme trimestriel. Ces flux ne comprennent pas les flux d'exploitation (loyers, dépenses d'exploitation et travaux de création de valeur) ni les charges financières et frais de structure du Fonds et de ses filiales.

Ce tableau permet également d'estimer les retours de liquidités aux associés (remboursements de la part obligataire, dont le montant nominal restant s'élève à 46,5 millions d'euros). Les remboursements obligataires resteront fonction du besoin de financement du Fonds, sachant que les cessions d'actifs seront affectées en priorité au désendettement des opérations les plus lourdement endettées.

FLUX FINANCIERS DE LA PÉRIODE

Coupons obligataires bruts du T1-2023 229 463 € Versés en avril 2023	Coupons obligataires bruts du T2-2023 232 013 € Versés en juillet 2023
---	---

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

	Souscription (03/12/2019)	30/06/2023 (42 mois)	30/06/2023 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	0,00 €	0 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	99,00 €	82,46 €	82 460 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	100,00 €	82,46 €	82 460 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		0,00 €	0 €
(v) Produits intérêts oblig.		6,53 €	6 531 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		6,53 €	6 531 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	100,00 €	88,99 €	88 991 €
Performance totale depuis la souscription (*)		-11,01%	

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET PERFORMANCE

Pour 100 000 euros investis en **décembre 2019**, le cumul au 30 juin 2023 de la valeur d'action, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 88 991 euros, soit une performance indicative de -11,01% (*).

La performance et la valeur d'investissement (valeur de l'action et le montant obligataire attaché) sont établies à partir de l'actif net comptable de la SAS APPART INVEST 3 et de ses filiales, corrigé de

l'estimation de la valeur des actifs immobiliers par la Société de Gestion à la date de l'arrêté. Les liquidités déjà reversées depuis la date de l'arrêté ne sont pas prises en compte.

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 transaction réalisée par APPART INVEST 3 n'a été confiée à une société du groupe VRH** par le biais d'un mandat d'acquisition ou de vente.

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 notre Fonds APPART INVEST 3.

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 3 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 3 par des souscripteurs, **les parts du Fonds APPART INVEST 3 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 3 | 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 98 01

www.am-dg.fr

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