



BULLETIN SEMESTRIEL – 1S 2023

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

APPART INVEST 2

ÉDITO

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir le bulletin semestriel de votre Fonds 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. Les résolutions proposées ont été valablement adoptées par les associés votants.

La Société de Gestion a également décidé d'abandonner la facturation des frais de gestion du Fonds, à partir du 1^{er} juillet 2023.

La réévaluation des actifs du portefeuille au 30 juin 2023, dans un contexte de marché atone et de remontée des taux d'intérêt, engendre une évolution à la baisse de la valeur de l'investissement dans le Fonds. Toutefois, le rythme de commercialisation s'est redressé, avec 3,5 millions d'euros de cessions réitérées au cours du semestre et 9,8 millions d'euros de compromis signés au 30 juin 2023 (montants net vendeur incluant les associés minoritaires). A l'exception de la rue Marjolin, tous les actifs sont en cours de commercialisation par le biais de mandats de vente.

Comme annoncé lors de la réunion d'informations du 28 juin dernier, dans la mesure où notre Fonds a financé ses acquisitions en ayant recours à l'effet de levier bancaire sur des taux variables, nous donnons la priorité au désendettement des opérations en portefeuille, afin d'atténuer l'impact des frais financiers sur nos marges globales.

Pour cette même raison, nous favorisons, lorsque l'actif s'y prête, les reventes en bloc à des investisseurs en recherche de biens immobiliers patrimoniaux.

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 2

Forme sociale : Société par Actions Simplifiée

Dénomination : SAS APPART INVEST 2

Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON

Immatriculation : 25 juillet 2018

RCS : 841 337 900 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. 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 : 39 975 000 euros sous forme
d'actions B et d'obligations,
soit 475 000 actions B de 1 euro de
nominal et 39 500 000 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 : 68

Capitalisation au prix de souscription : 40 000 000 euros

Actif géré au 30 juin 2023 : 91,72 millions d'euros
— dont immobilier : 91,43 millions d'euros
— dont liquidités : 0,29 millions d'euros

Endettement bancaire total : 61 253 599 euros
dont quote-part AI2 : 53 336 432 euros

Ratio LTC au 30 juin 2023 : 67% (LTC : Loan-To-Cost,
endettement bancaire ramené à la valeur nette comptable des
actifs)

Ratio LTV au 30 juin 2023 : 61% (LTV : 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 2

129 millions €

Montant total investi
hors droits et incluant
minoritaires

68,4 millions €

Ventes en cours cumulées

3 168 683 €

Cumul des coupons
obligataires bruts acquis

4 000 000 €

Cumul des
remboursements
obligataires

CESSIONS DU SEMESTRE

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix de cession net vendeur (base 100%)	Prix de cession net vendeur (quote-part propre)	Marge(*) (base 100%)	Marge(*) (%)
Cessions antérieures au 01/01/2023	217		55 084 270 €	38 290 873 €	6 637 461 €	12,05%
Cessions réitérées au 30/06/2023	18		3 598 172 €	3 007 755 €	416 040 €	11,56%
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	2	90%	404 172 €	363 755 €		
LYON 2 - 22 quai Saint Vincent	1	21%	350 000 €	73 500 €		
PARIS 14 - 5 rue Couche	4	90%	1 126 000 €	1 013 400 €		
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	1	100%	109 000 €	109 000 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	10	90%	1 609 000 €	1 448 100 €		
Cessions cumulées au 30 juin 2023	235		58 682 442 €	41 298 627 €	7 053 501 €	12,02%
Offres et compromis en cours à la clôture	25		9 785 422 €	7 788 539 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	1	80%	270 000 €	216 000 €		
LYON 2 - 22 quai Saint Vincent	2	21%	675 856 €	141 930 €		
LYON 3 - 113 cours Albert Thomas	11	80%	5 250 000 €	4 200 000 €		
PARIS 14 - 5 rue Couche	1	90%	330 000 €	297 000 €		
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	9	90%	3 069 000 €	2 762 100 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	1	90%	190 566 €	171 509 €		
Total des ventes réalisées ou en cours			68 467 864 €	49 087 167 €		

(*) 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 débouclées au 30 juin 2023 atteint 12,02%.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30 JUIN 2023

Opération	Détention	Type de bien	Stratégie de cession	Valeur brute comptable (100%)	Valeur vénale (100%)	Levier bancaire
AIX-EN-PROVENCE - 36 / 38 rue Espariat	80%	Résidentiel	Découpe	3 601 763 €	3 500 000 €	-2 400 668 €
LEVALLOIS-PERRET - 43 rue Marjolin	95%	Résidentiel	Bloc	6 079 255 €	7 400 000 €	-4 057 000 €
LILLE - 7 rue Brûle Maison	80%	Résidentiel	Découpe	915 230 €	1 070 000 €	-168 030 €
LYON 1 - 9 rue Lanterne	90%	Résidentiel	Bloc	5 598 823 €	4 200 000 €	-3 507 650 €
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	21%	Résidentiel	Découpe	4 577 116 €	4 820 000 €	0 €
LYON 2 - 2 rue du Plat	80%	Résidentiel	Bloc	16 291 629 €	20 640 000 €	-11 559 349 €
LYON 3 - 113 Cours Albert Thomas	80%	Bureaux	Bloc	3 859 061 €	5 250 000 €	-2 397 142 €
LYON 4 - 5 Cours d'Herbouville	80%	Mixte	Bloc	2 554 810 €	1 560 000 €	-1 785 460 €
LYON 6 - 12 Petite rue de la Viabert	80%	Résidentiel	Bloc	2 285 699 €	2 280 000 €	-1 635 920 €
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	90%	Résidentiel	Découpe	944 714 €	790 000 €	0 €
PARIS 12 - 4 Square Georges Lesage	90%	Résidentiel	Découpe	11 828 792 €	12 400 000 €	-8 696 041 €
PARIS 14 - 5 rue Couche	90%	Résidentiel	Découpe	1 631 537 €	1 320 000 €	-689 154 €
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	90%	Résidentiel	Découpe	24 593 987 €	25 440 000 €	-19 994 651 €
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	51%	Résidentiel	Découpe	657 710 €	750 000 €	0 €
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	100%	Résidentiel	Découpe	607 620 €	560 000 €	0 €
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	90%	Résidentiel	Découpe	8 424 152 €	8 650 000 €	-4 362 534 €
				94 451 898 €	100 630 000 €	-61 253 599 €

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 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. Le rythme des cessions est fonction de plusieurs facteurs, comme l'accessibilité au crédit des acquéreurs de lots vendus à la découpe.

Périodes	Ventes net vendeur	Remboursement des emprunts	Solde cumulé
3T-2023	4 882 k€	-3 131 k€	1 751 k€
4T-2023	34 630 k€	-25 671 k€	10 711 k€
1T-2024	24 826 k€	-15 868 k€	19 669 k€
2T-2024	8 347 k€	-941 k€	27 075 k€
3T-2024	2 791 k€	-972 k€	28 894 k€
4T-2024	9 751 k€	-7 125 k€	31 521 k€
1T-2025	1 794 k€	-1 794 k€	31 521 k€
2T-2025	14 562 k€	-2 602 k€	43 481 k€
	101 583 k€	-58 103 k€	43 481 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** (prix de cession net vendeur et capital restant dû). 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. Les intérêts minoritaires n'ont pas été décomptés.

Ce tableau vous permet également d'estimer les périodes des futurs retours de liquidités aux associés (remboursements de la part obligataire, dont le montant nominal restant dû s'élève à 36,5 millions d'euros). Les remboursements obligataires resteront fonction du besoin de financement du Fonds et de ses filiales.

FLUX FINANCIERS DE LA PÉRIODE

Coupons obligataires du T1-2023
175 068 €
Versés en avril 2023

Coupons obligataires du T2-2023
177 014 €
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 (31/10/2018)	30/06/2023 (55 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	79,00 €	63,39 €	79 238 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	80,00 €	63,39 €	79 238 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		8,00 €	10 000 €
(v) Produits intérêts oblig.		6,34 €	7 922 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		14,34 €	17 922 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	80,00 €	77,73 €	97 159 €

Performance totale depuis la souscription*

-2,84%

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 97 159 euros, soit une performance indicative de -2,84% (*).

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 2 et de ses filiales, en quote-part de détention (associés minoritaires exclus), corrigé de l'estimation de la valeur des actifs immobiliers par la Société de Gestion à la date d'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, 3% des cessions réitérées par le Fonds APPART INVEST 2 ont été confiées à une société du groupe VRH par le biais d'un mandat 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 2.

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 2 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 2 par des souscripteurs, **les parts du Fonds APPART INVEST 2 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 2 | 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