

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – 2S 2022

du 1^{er} juillet 2022 au 31 décembre 2022

AMDG REMPLI 2

ÉDITO

Chers Actionnaires,

Nous sommes heureux de vous faire parvenir le premier bulletin semestriel arrêté au 31 décembre 2022 de votre SAS AMDG Remploi 2.

A la suite de l'augmentation de capital réalisée avec succès le 16 juin 2022, d'un montant de 49 millions d'euros, l'Equipe de Gestion s'est attachée à procéder aux premiers investissements de votre Société, avec déjà cinq opérations acquises ou en voie d'acquisition.

Ces actifs sont situés dans la région Lyonnaise et Lilloise et totalisent, en l'espace de six mois, un volume d'investissement de 41 millions d'euros.

Les opérations d'investissement se poursuivent activement. L'Equipe de Gestion analyse des opportunités d'investissement sur des typologies d'actifs résidentiels, et à usage de bureaux ou de locaux d'activités.

Le Fonds n'a, à ce stade, pas déployé de levier bancaire sur les acquisitions, compte-tenu de la hausse des taux d'intérêts bancaires, dans la mesure où nos emprunts s'opèrent sur des taux variables et où nous avons jugé plus avisé d'attendre une stabilisation voire une amélioration de nos conditions de financement.

Bien cordialement,

L'Equipe de Gestion

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

RCS : 822 396 040 Lyon

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

AMDG REMPLI 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 31 décembre 2022 : 47,9 millions d'euros
– dont immobilier : 14,19 millions d'euros
– dont liquidités : 33,71 millions d'euros

Endettement au 31 décembre 2022 : 0 euros

Ratio LTC au 31 décembre 2022 : 0% (LTC : Loan-to-Cost, endettement bancaire ramené à la valeur comptable des actifs immobiliers)

Date d'établissement du bulletin : février 2023

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

969,27 €

Valeur de l'action (*)

13,6 millions €

Montant investi
hors droits

28 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 31 décembre 2022. 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 et sont en attente de réponse auprès des vendeurs. Ces offres représentent un volume de 81,4 millions d'euros.

Sous réserve de la signature de la promesse unilatérale de vente pour l'actif situé à Villeneuve d'Ascq et de la réitération des actes de vente pour les actifs situés à La Madeleine (Métropole Lilloise), Saint-Priest et Vincennes, le patrimoine en voie d'acquisition au 31 décembre 2022 s'élève à 41,6 millions d'euros pour une surface totale de 18 657 m².

Opération	Quote part de détenation	Type de biens	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Surface	Nb. lots
Acquisitions du 2nd semestre 2022				13 600 000 €	7 750 m²	15
LYON 2 - 1 rue du Général Plessier	100%	Mixte	sept.-22	7 100 000 €	1 641 m²	14
MEYZIEU - 14 boulevard Monge	100%	Activité	oct.-22	6 500 000 €	6 109 m²	1
Promesses signées au 31/12/2022				26 200 000 €	9 919 m²	26
LA MADELEINE - 174 avenue de la République	70%	Bureau	mars-23	11 200 000 €	4 569 m²	1
SAINT PRIEST - 101 rue de Dauphine	100%	Mixte	janv.-23	3 500 000 €	3 850 m²	2
VINCENNES - Clémenceau	100%	Résidentiel	mars-23	11 500 000 €	1 500 m²	23
Offres acceptés au 31/12/2022				1 790 000 €	988 m²	1
VILLENEUVE D'ASCQ - 73 rue de la Cousinerie		Bureau		1 790 000 €	988 m²	1
Total des acquisitions réalisées ou en cours				41 590 000 €	18 657 m²	42

LYON 2 – 1 rue du Général Plessier

Immeuble mixte sur 4 étages composé de deux locaux commerciaux et de douze logements.



Acquisition : septembre 2022
Prix d'acquisition : 7 100 000 €
Surface totale : 1 641 m²
Stratégie de valorisation :
 Revente unitaire des lots après découpe des grandes surfaces et travaux de rénovation en parties communes et privatives.

MEYZIEU – 14 boulevard Monge

Immeuble d'activité et de bureaux en périphérie lyonnaise, nécessitant des travaux de reprise avant relocation.



Acquisition : octobre 2022
Prix d'acquisition : 6 500 000 €
Surface totale : 6 109 m²
Stratégie de valorisation :
 Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties privatives et optimisation des baux commerciaux.

VINCENNES - 17 avenue Georges Clémenceau

Immeuble sur 6 étages, composé de 23 logements.



Promesse signée : novembre 2022

Prix d'acquisition : 11 500 000 €

Surface totale : 1 500 m²

Stratégie de valorisation : Revente des lots à la découpe après travail de l'état locatif et travaux de rénovation en parties communes et privatives.

LA MADELEINE - 174 avenue de la République

Immeuble de bureaux entièrement loué, co-investissement avec un autre Fonds de la Société de Gestion.



Promesse signée : décembre 2022

Prix d'acquisition : 16 000 000 €

Quote-part de détention : 30%

Surface totale : 4 569 m²

Stratégie de valorisation : Restructuration du site et travail d'optimisation des charges dans l'optique d'une revente en bloc.

SAINT-PRIEST - 101 rue du Dauphiné

Immeuble composé de 400 m² de bureaux et de 3 450 m² de zone d'activité.



Promesse signée : octobre 2022

Prix d'acquisition : 3 500 000 €

Surface totale : 3 850 m²

Stratégie de valorisation : Revente à la découpe après travail de l'état locatif et travaux de restructuration.

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'intérêt 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 deux 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 31 décembre 2022, 90% de la collecte du Fonds a été investie au capital social des filiales 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.



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