

ÉDITO

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir notre bulletin semestriel arrêté au 31 décembre 2022.

Le contexte de remontée des taux d'intérêt a pour conséquence de ralentir le rythme des cessions, notamment pour les programmes revendus à la découpe, dans la mesure où certains acquéreurs ne sont plus financés par les banques. Il en résulte un allongement du délai de vente et une diminution du volume des transactions. Pour autant, dans les principales métropoles régionales et notamment Lyon, les prix immobiliers restent stables et aucune baisse notable n'est pour l'instant observée (à l'exception du marché parisien qui était monté très haut et qui, dans certains arrondissements, connaît une correction).

Notre Fonds se rapproche de son débouclage, avec 7% des lots restant à vendre, en attente de réitération ou sous compromis au 31 décembre 2022. Le niveau de cessions cumulées s'élève à la même date à 114 millions d'euros, soit 110% des acquisitions totales du Fonds (en valeur hors droits).

Une partie des actifs restants vous a été présentée dans le cadre d'un portefeuille mis en commercialisation globale, en début d'année 2023. Ce processus suit son cours et la présentation d'un second portefeuille est envisagée sur le premier trimestre 2023.

La Société de Gestion reste mobilisée afin de maintenir l'objectif de débouclage de notre Fonds, et valoriser au meilleur prix les actifs restants sous gestion et en cours de cession.

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 ONE

Forme sociale : Société par Actions Simplifiée

Dénomination : SAS APPART INVEST ONE

Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON

Immatriculation : 27 juillet 2017

RCS : 831 181 458 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 : 24 975 000 euros, sous forme d'actions B et d'obligations, soit 475 000 actions B de 1 euro de nominal et 24 500 000 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 : 61

Capitalisation au prix de souscription : 25 000 000 euros

Actif géré au 31 décembre 2022 : 11,27 millions d'euros
– dont immobilier : 10,42 millions d'euros
– dont liquidités : 0,85 millions euros

Endettement bancaire total : 1 443 467 euros
dont quote-part AIO : 1 154 773 euros

Ratio LTC au 31 décembre 2022 : 15% (LTC : Loan-To-Cost, quote-part de l'endettement bancaire ramené à la quote-part de valeur comptable des actifs immobiliers)

Date d'établissement du bulletin : février 2023

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

2,55 €

Valeur de l'action
APPART INVEST ONE

104 millions €

Montant total investi
hors droits et incluant
minoritaires

114 millions €

Ventes en cours cumulées

1 565 942 €

Cumul des coupons
obligataires bruts acquis

18 347 524 €

Cumul des remboursements
obligataires

1 000 000 €

Cumul des dividendes
versés depuis 2017

CESSIONS DU SEMESTRE

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix de cession NV (base 100%)	Prix de cession NV (quote-part propre)	Marge(*) (base 100%)	Marge(*) (%)
Cessions antérieures au 31/12/2021	442		102 072 416 €	78 573 116 €	9 985 472 €	9,78%
Cessions réitérées au 31/12/2022	68		8 775 010 €	7 216 129 €	750 126 €	8,55%
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Granet	1	85%	250 000 €	212 500 €		
BORDEAUX - 41 rue Crémer	1	80%	247 000 €	197 600 €		
France - Portefeuille PVC	1	80%	160 000 €	128 000 €		
France - Portefeuille SOCOTEC	5	80%	1 825 593 €	1 460 475 €		
France - Portefeuille SFSE	46	90%	4 289 217 €	3 860 295 €		
France - Portefeuille SFSE 2	8	80%	524 529 €	419 623 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	5	60%	1 334 576 €	800 746 €		
SURESNES - 14 rue Chevreul	1	95%	144 095 €	136 890 €		
Cessions cumulées au 31 décembre 2022	510		110 847 426 €	85 789 245 €	10 735 598 €	9,69%
Offres et compromis en cours	6		3 725 858 €	2 779 086 €		
BORDEAUX - 41 rue Crémer	1	80%	242 857 €	194 286 €		
France - Portefeuille SOCOTEC	2	80%	2 475 000 €	1 980 000 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	3	60%	1 008 001 €	604 801 €		
Total des ventes en cours			114 573 284 €	88 568 331 €		

NV : Net Vendeur.

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

La marge nette intermédiaire des opérations déjà débloquées au 31 décembre 2022 atteint 9,69%.

ACTIFS EN COURS DE VALORISATION ET DE CESSION

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition Acte en Mains
BORDEAUX - 41 rue Crémer	1	80%	35 000 €
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent **	11	60%	3 963 299 €
LYON 3 - 112 rue Paul Bert **	8	80%	676 500 €
Portefeuille SFSE	9	90%	528 747 €
Portefeuille SFSE 2	1	80%	56 583 €
Portefeuille SOCOTEC	1	80%	399 100 €
SURESNES - 14 rue Chevreul **	6	95%	1 444 260 €
Actifs en cours de valorisation et de cession	37		7 103 489 €

(**) Ces opérations comprennent des lots faisant l'objet d'une vente en portefeuille proposée aux investisseurs du Fonds.

FLUX FINANCIERS DE LA PÉRIODE

Coupons obligataires du T3-2022

41 097 €

Versés en octobre 2022

Coupons obligataires du T4-2022

37 919 €

Versés en janvier 2023

Le prochain versement de coupons sera effectué en avril 2023 et concernera le T1-2023.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET PERFORMANCE

	Souscription (27/10/2017)	31/12/2022 (62 mois)	31/12/2022 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	2,55 €	5 100 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	49,00 €	12,30 €	24 610 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	50,00 €	14,85 €	29 710 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		2,00 €	4 000 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		36,70 €	73 390 €
(v) Produits intérêts oblig.		3,13 €	6 264 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		41,83 €	83 654 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	50,00 €	56,68 €	113 364 €
Performance totale depuis la souscription*		13,36%	

Pour 100 000 euros investis en **octobre 2017**, le cumul au 31 décembre 2022 de la valeur d'action, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 113 364 euros, soit une performance indicative de 13,36%*.

A noter que cette performance se base sur l'estimation de la valeur des actifs immobiliers par la Société de Gestion à ce jour et ne prend pas en compte l'ajustement de valeur qui pourra découler du mécanisme de rémunération de la surperformance (calculée à la liquidation du Fonds), ni les liquidités déjà reversées depuis la date de l'arrêt.

(* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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, 90,3% des cessions réitérées ont été confiées à des prestataires externes et 9,7% ont été réalisées grâce à un mandat de vente confié à une société du groupe VRH.

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 notre Fonds APPART INVEST ONE.

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 ONE 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 ONE par des souscripteurs, **les parts du Fonds APPART INVEST ONE 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.



APPART INVEST ONE | 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 99 22

www.am-dg.fr

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

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01