

ÉDITO

Chers Actionnaires,

Nous sommes heureux de vous faire parvenir le bulletin semestriel arrêté au 31 décembre 2022 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.

Au cours du semestre écoulé, la phase d'investissement s'est poursuivie avec 18,9 millions d'euros investis sur la métropole lyonnaise pour atteindre 75 millions d'euros d'acquisitions.

En parallèle, l'effet de levier déployé par le biais des filiales de la Société a progressé prudemment, compte-tenu de l'évolution défavorable des taux d'intérêts bancaires, pour s'établir fin décembre à 32 millions d'euros. Ce sont 10 millions d'euros d'endettement supplémentaire qui ont été levés au cours du semestre (y compris les refinancements bancaires). Nous sommes attentifs à la gestion de l'endettement bancaire sur nos opérations, dans le contexte de remontée des taux annoncé par la Banque Centrale Européenne.

L'Equipe de Gestion a d'ores et déjà démarré le travail de valorisation des actifs en portefeuille en vue de leur revente. Sur certains actifs, les opportunités de vente en bloc génèrent des marques d'intérêts d'investisseurs institutionnels prêts à offrir des prix attractifs sur des stratégies de détention à moyen/long terme.

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 : 20 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 31 décembre 2022 : 75,93 millions d'euros
– dont immobilier : 67,91 millions d'euros
– dont liquidités : 8,02 millions d'euros

Endettement au 31 décembre 2022 : 32 041 333 euros
Ratio LTC au 31 décembre 2022 : 47% (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

923,68 €

Valeur de l'action (*)

65,4 millions €

Montant investi
hors droits

9,6 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 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 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'Equipe 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).

Sous réserve de la réitération des actes pour le portefeuille de trois immeubles du Grand Lyon et de La Madeleine (Métropole Lilloise), présentés ci-après, le patrimoine détenu et en voie d'acquisition au 31 décembre 2022 s'élève à 75,05 millions d'euros pour une surface totale de 29 048 m².

Opération	Quote-part de détention	Type de biens	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Surface	Nb. lots
Acquisitions antérieures au 30/06/2022				56 128 000 €	20 554 m²	143
Acquisitions du 2nd semestre 2022				9 300 000 €	2 399 m²	34
LYON 7 - 25 avenue Jean Jaurès	100%	Mixte	août-22	7 950 000 €	1 948 m ²	24
LYON 9 - 67 rue de Bourgogne	100%	Mixte	oct.-22	1 350 000 €	451 m ²	10
Promesses signées au 31/12/2022				9 625 000 €	6 095 m²	38
Portefeuille Grand Lyon	100%	Mixte	févr.-23	4 825 000 €	1 526 m ²	37
LA MADELEINE - 174 avenue de la République	70%	Bureau	mars-23	4 800 000 €	4 569 m ²	1
Total des acquisitions réalisées ou en cours				75 053 000 €	29 048 m²	215

Retrouvez la présentation des acquisitions antérieures dans le Rapport Annuel 2021 de votre Société, disponible sur internet à l'adresse www.am-dg.fr/offre/amdg-emploi/emploi-1/ ou dans les Bulletins Semestriels N° 1 à 3 parus précédemment.

LYON 9 - 67 rue de Bourgogne

Immeuble résidentiel élevé en R+4 étages composé de dix logements, entièrement loué.



Acquisition : octobre 2022

Prix d'acquisition : 1 350 000 €

Surface totale : 451 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.

LYON 7 - 25 avenue Jean Jaurès

Immeuble mixte élevé en R+5, composé de 2 commerces en pied d'immeuble et 20 logements, entièrement loué.



Acquisition : juin 2022

Prix d'acquisition : 7 950 000 €

Surface totale : 1 948 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.

Portefeuille Grand Lyon

Portefeuille de 3 immeubles mixtes composés de 37 lots comprenant des commerces et des logements.



Promesse signée : novembre 2022

Prix d'acquisition : 4 825 000 €

Surface totale : 1 526 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, en 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.

ACTIFS EN COURS DE VALORISATION ET DE CESSION

Opération	Nb. lots	Prix d'acquisition Acte en Mains
BOULOGNE BILLANCOURT - 43 rue des Tilleuls	1	4 589 031 €
CALUIRE ET CUIRE - 41 cours Aristide Briand	5	2 451 342 €
LYON 3 - 3 rue Marius Berliet	19	3 575 000 €
LYON 4 - 11 Grande rue de la Croix Rousse	8	1 506 900 €
LYON 6 - 41 avenue du Maréchal de Saxe	22	13 440 000 €
LYON 7 - 25 avenue Jean Jaurès	24	8 172 515 €
LYON 9 - 67 rue de Bourgogne	10	1 414 700 €
MEYZIEU - 3 rue Jean Macé	2	9 442 125 €
PARIS 9 - 16 rue de Bellefond	38	13 770 000 €
VILLEURBANNE - 4 cours Tolstoï	35	5 185 749 €
VILLEURBANNE - 23 place des Maisons Neuves	11	1 895 810 €
VILLEURBANNE - 34 rue Jean-Pierre Brédy	2	1 494 300 €
Actifs en cours de valorisation et de cession	177	66 937 472 €

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.

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 sont éligibles au dispositif 150-0B ter, selon l'article 34 du Code général des impôts.

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 | 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