

## ÉDITO

Chers Actionnaires,

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

La commercialisation des actifs immobiliers s'est poursuivie, avec un montant cumulé de cessions de 14,4 millions d'euros.

La phase d'investissement est terminée (avec l'acquisition de l'immeuble situé rue d'Inkermann à Lyon 6<sup>ème</sup>) et nous poursuivons activement la valorisation des actifs en portefeuille et la préparation des ventes, en bloc ou à la découpe.

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).

Dans la mesure où notre Fonds a financé ses acquisitions en ayant recours à l'effet de levier bancaire, et que nos emprunts étaient à taux variables (sans possibilité de taux fixes à l'époque), nous donnons la priorité au désendettement de nos 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. Dans le contexte post Covid et de guerre en Ukraine, l'immobilier fait toujours figure de valeur refuge, et de nouveaux acteurs (family offices, investisseurs institutionnels) sont prêts à offrir des valorisations attractives pour des actifs immobiliers relevant de stratégies de valorisation 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)

### 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 : 110  
Capitalisation au prix de souscription : 47 030 000 euros  
Actif géré au 31 décembre 2022 : 104,5 millions d'euros  
– dont immobilier : 100,3 millions d'euros  
– dont liquidités : 4,2 millions d'euros  
Endettement bancaire total : 66 169 621 euros  
Ratio LTC au 31 décembre 2022 : 66% (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

**1,00 €**

Valeur nominale de  
l'action  
APPART INVEST 3

**110 millions €**

Montant investi  
hors droits

**14,4 millions €**

Ventes en cours cumulées

**2 608 037 €**

Cumul des coupons  
obligataires bruts acquis

## ACQUISITIONS DU 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2022

L'équipe de Gestion a étudié 3 opportunités d'acquisitions immobilières au cours de la période et formulé, en plus des acquisitions de la période, 2 offres d'acquisition refusées par les vendeurs, représentant un volume financier de 15,3 millions d'euros en valeur hors droits, principalement en région Rhône-Alpes.

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 <sup>2</sup>	310
Acquisitions en cours au 31/12/2022			2 780 000 €	621 m <sup>2</sup>	16
LYON 6 - 66 rue d'Inkermann	Résidentiel	janv.-23	2 780 000 €	621 m <sup>2</sup>	16
<b>Total des acquisitions en cours</b>			<b>110 449 000 €</b>	<b>24 481 m<sup>2</sup></b>	<b>326</b>

Au cours du second semestre 2022, APPART INVEST 3 est en cours d'acquisition de l'opération suivante :

### LYON 6<sup>e</sup> - 66 rue d'Inkermann

Immeuble à usage d'habitation composé de 16 logements dont 3 vacants.



**Promesse signée :** avril 2022

**Prix d'acquisition :** 2 780 000 €

**Surface totale :** 621 m<sup>2</sup>

**Structuration :** Financement prévu à hauteur de 65% environ.

**Stratégie de valorisation :** Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

La réitération de l'opération rue d'Inkermann est intervenue début janvier 2023. Par ailleurs, l'opportunité d'acquisition d'un actif situé secteur Villeurbanne, pour un prix d'acquisition de 8,51 millions d'euros et présentée dans le Bulletin Semestriel du premier semestre 2022 n'a pas pu aboutir pour cause de préemption.

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 m<sup>2</sup>.

## CESSIONS DU SEMESTRE

Opération	Nb. lots	Prix de cession Net Vendeur	Marge (*)	Marge (*) (%)
Cessions antérieures au 30/06/2022		13 845 650 €	1 428 690 €	10,32%
Cessions réitérées au 31/12/2022		145 107 €		
LYON 1 - 37 rue Leynaud	1	145 107 €		
<b>Cessions cumulées au 31/12/2022</b>		<b>13 990 757 €</b>	<b>1 449 005 €</b>	<b>10,36%</b>
Offres et compromis en cours à la clôture		415 000 €		
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	1	415 000 €		
<b>Total des ventes réitérées ou en cours</b>		<b>14 405 757 €</b>		

(\*) 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 31 décembre 2022 atteint 10,36%.

## ACTIFS EN COURS DE VALORISATION ET DE CESSION

Opération	Nb. lots	Prix d'acquisition Acte en Mains
CALUIRE-ET-CUIRE - 11 Grande rue de Saint Clair	9	1 563 810 €
LILLE - 42 rue des Pyramides	4	953 980 €
LILLE - 21 rue Jacquemars Giélee	1	1 122 000 €
LYON 1 - 37 rue Leynaud	6	1 013 480 €
LYON 1 - 6 place Sathonay	29	8 777 000 €
LYON 2 - 6 avenue de la République	23	25 497 000 €
LYON 3 - 267 rue Vendôme	5	394 547 €
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	12	1 552 821 €
LYON 9 - 15 rue Tissot	5	1 371 800 €
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	18	1 706 799 €
MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem	16	6 296 000 €
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg St Denis	3	1 362 108 €
PARIS 15 - 44 rue Labrouste	15	4 625 043 €
PARIS 5 - 102 rue Mouffetard	22	6 521 000 €
PARIS 9 - 46 rue Richer	31	17 096 965 €
SAINT PRIEST - 1 rue Buster Keaton	9	8 728 970 €
STRASBOURG - 11 boulevard d'Anvers	16	4 870 400 €
STRASBOURG - Portefeuille 6 immeubles	17	4 743 052 €
VILLEURBANNE - 20 rue Jean-Baptiste Clément	9	824 400 €
<b>Actifs en cours de valorisation et de cession</b>	<b>250</b>	<b>99 021 175 €</b>

## FLUX FINANCIERS DE LA PÉRIODE

<b>Coupons obligataires du T3-2022</b> <b>234 562 €</b> Versés en octobre 2022	<b>Coupons obligataires du T4-2022</b> <b>234 562 €</b> 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 (03/12/2019)	31/12/2022 (36 mois)	31/12/2022 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	1,00 €	1 000 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	99,00 €	99,00 €	99 000 €
<b>(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))</b>	<b>100,00 €</b>	<b>100,00 €</b>	<b>100 000 €</b>
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		0,00 €	0 €
(v) Produits intérêts oblig.		5,55 €	5 549 €
<b>(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))</b>		<b>5,55 €</b>	<b>5 549 €</b>
<b>Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))</b>	<b>100,00 €</b>	<b>105,55 €</b>	<b>105 549 €</b>

Performance totale depuis la souscription (\*)

5,55%

Pour 100 000 euros investis en décembre 2019, le cumul au 31 décembre 2022 de la valeur d'action, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 105 549 euros, soit une performance indicative de 5,55% (\*).

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), et ne prend pas non plus en compte les liquidités déjà reversées depuis la date de l'arrêt.

(\*) Cette performance actuelle ne reflète pas la performance future. En effet, la marge réalisée sur les cessions, effectives ou potentielles, n'est soit pas encore matérialisée, soit n'est pas encore distribuée (ni sous forme de dividendes, ni sous forme de remboursements obligataires). Actuellement, cette marge est principalement utilisée pour le paiement des coupons, des intérêts bancaires, des honoraires de gestion, ainsi que pour le désendettement des opérations, compte-tenu de l'augmentation des taux d'intérêts bancaires.

## 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'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 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.

**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](http://www.am-dg.fr)

Adresse postale : 120 rue Masséna - 69006 LYON - Mail : [contact@am-dg.fr](mailto:contact@am-dg.fr)

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01

The logo for Asset Management Data Governance (AMDG) features the letters 'AMDG' in a bold, white, sans-serif font. The letter 'A' is stylized with a green horizontal bar extending from its base. The letters are set against a dark grey background.

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE