



BULLETIN SEMESTRIEL – 2S 2022

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

APPART INVEST 2

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 58,1 millions d'euros.

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 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 31 décembre 2022 : 95,33 millions d'euros
– dont immobilier : 94,21 millions d'euros
– dont liquidités : 1,12 millions d'euros

Endettement bancaire total : 62 838 095 euros
dont quote-part AI2 : 54 870 230 euros

Ratio LTC au 31 décembre 2022 : 67% (LTC : Loan-To-Cost,
quote-part de l'endettement bancaire AI2 ramené à la quote-
part de valeur comptable des actifs immobiliers)

Date d'établissement du bulletin : février 2023

CHIFFRES CLÉS AU 31 DECEMBRE 2022

1,00 €

Valeur nominale de
l'action APPART INVEST 2

129 millions €

Montant total investi
hors droits et incluant
minoritaires

58,1 millions €

Ventes en cours cumulées

2 816 601 €

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 30/06/2022	198		51 204 872 €	35 258 475 €	5 781 971 €	11,29%
Cessions réitérées au 31/12/2022	19		3 879 398 €	3 032 398 €	855 490 €	22,05%
LILLE - 2 rue de Thionville	8	100%	1 610 000 €	1 610 000 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	2	80%	613 292 €	490 634 €		
LYON 2 - 22 quai Saint Vincent	3	21%	809 755 €	170 049 €		
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	1	90%	173 709 €	156 338 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	5	90%	672 642 €	605 378 €		
Cessions cumulées au 31 décembre 2022	217		55 084 270 €	38 290 873 €	6 637 461 €	12,05%
Offres et compromis en cours à la clôture	12		3 050 649 €	2 017 910 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	1	80%	321 530 €	257 224 €		
LYON 2 - 22 quai Saint Vincent	3	21%	1 008 001 €	211 680 €		
PARIS 14 - 5 rue Couche	2	90%	520 000 €	468 000 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	6	90%	1 201 118 €	1 081 006 €		
Total des ventes réalisées ou en cours			58 134 919 €	40 308 783 €		

(*) 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 12,04%.

ACTIFS EN COURS DE VALORISATION ET DE CESSION

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition AEM
AIX-EN-PROVENCE - 36 rue Espariat	14	80%	2 878 617 €
LEVALLOIS-PERRET - 43 rue Marjolin	24	95%	5 781 176 €
LILLE - 7 rue Brûle Maison	2	80%	593 818 €
LYON 1 - 9 rue Lanterne	15	90%	5 191 000 €
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	11	21%	3 963 299 €
LYON 2 - 2 rue du Plat	38	80%	11 196 471 €
LYON 3 - 113 cours Albert Thomas	11	80%	3 291 000 €
LYON 4 - 5 cours d'Herbouville	7	80%	2 394 500 €
LYON 6 - 12 petite rue de la Viabert	12	80%	2 083 000 €
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	6	90%	1 040 244 €
PARIS 12 - 4 square Georges Lesage	14	90%	11 671 000 €
PARIS 14 - 5 rue Couche	7	90%	1 989 500 €
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	49	90%	24 213 129 €
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	4	51%	632 102 €
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	7	100%	645 248 €
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	55	90%	8 381 267 €
Actifs en cours de valorisation et de cession	276		85 945 372 €

AEM : Acte en Mains

FLUX FINANCIERS DE LA PÉRIODE

Coupons obligataires du T3-2022
178 959 €
Versés en octobre 2022

Coupons obligataires du T4-2022
178 959 €
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 (31/10/2018)	31/12/2022 (50 mois)	31/12/2022 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	1,00 €	1 250 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	79,00 €	71,00 €	88 750 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	80,00 €	72,00 €	90 000 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		8,00 €	10 000 €
(v) Produits intérêts oblig.		5,63 €	7 042 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		13,63 €	17 042 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	80,00 €	85,63 €	107 042 €

Performance totale depuis la souscription*

7,04%

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 107 042 euros, soit une performance indicative de 7,04%*.

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, aucune transaction réalisée par APPART INVEST 2 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.

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.

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

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE