

## ÉDITO

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir notre bulletin semestriel arrêté au 31 décembre 2021.

La commercialisation des actifs immobiliers s'est poursuivie, avec un montant cumulé de cessions de 14,2 millions d'euros, dans un contexte plus tendu. En effet, dans le secteur résidentiel, le resserrement des conditions d'octroi de crédit a allongé le délai moyen de commercialisation de nos actifs.

La phase d'investissement continue. Cet exercice est devenu plus difficile car de nouveaux acquéreurs (family offices, investisseurs institutionnels, ...) se positionnent comme concurrents actifs, prêts à offrir des valorisations élevées.

Dans ce contexte, notre équipe développe de nouvelles stratégies d'investissement prometteuses, comme l'accompagnement de promotions immobilières, les locaux d'activités ou d'autres territoires géographiques non exploités jusqu'à maintenant.

A cet effet, la Société de Gestion a renforcé ses équipes avec de nouveaux profils spécialisés dans ces nouveaux segments de marché.

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

Endettement bancaire total : 63 259 120 euros

## CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

**1,00 €**

Valeur de l'action

**97,6 millions €**

Montant investi  
hors droits

**14,2 millions €**

Ventes en cours cumulées

**1 677 437 €**

Cumul des coupons  
obligataires bruts acquis

## ACQUISITIONS DU SEMESTRE

L'équipe de Gestion a étudié plus d'une centaine d'opérations immobilières au cours de la période et formulé 27 offres d'acquisition représentant un volume financier de 198,5 millions d'euros en valeur hors droits. La phase d'acquisition se poursuit notamment sur les nouveaux segments de marché identifiés.

Au cours du deuxième semestre 2021, APPART INVEST 3 a émis une offre sur l'actif présenté ci-dessous, acceptée par le vendeur :

### CALUIRE-ET-CUIRE - 11 Grande rue de Saint Clair

Immeuble de trois étages acquis en pleine propriété, composé de 9 lots à usage exclusif d'habitation.



**Promesse signée :** nov. 2021

**Prix d'acquisition :** 1 515 000 €

**Surface totale :** 442 m<sup>2</sup>

**Structuration :** Financement à hauteur de 77% environ.

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

La phase d'investissement d'APPART INVEST 3 n'est pas encore terminée. Au 31 décembre 2021, sous réserve de la réitération de l'opération présentée ci-avant, le Fonds a acquis 23 actifs composés de 301 lots.

Opération	Type de biens	Date d'acquisition	Prix d'acquisition HD	Surface	Nb. lots
Acquisitions antérieures au 30/06/2021			97 664 000 €	19 301 m <sup>2</sup>	292
Acquisitions du 2e semestre 2021 en cours			1 515 000 €	442 m <sup>2</sup>	9
CALUIRE-ET-CUIRE - 11 Grande rue de St Clair	Résidentiel	mars-22	1 515 000 €	442 m <sup>2</sup>	9
Total des acquisitions en cours			99 179 000 €	19 743 m <sup>2</sup>	301

## CESSIONS DU SEMESTRE

Opération	Nb. lots	Prix de cession NV	Marge (*)	Marge (*) (%)
<b>Cessions antérieures au 30/06/2021</b>	<b>8</b>	<b>10 933 399 €</b>	<b>1 015 247 €</b>	<b>9,29%</b>
<b>Cessions réitérées au 31/12/2021</b>	<b>11</b>	<b>2 516 051 €</b>	<b>289 143 €</b>	<b>11,49%</b>
LYON 1 - 37 rue Leynaud	1	253 075 €		
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	4	727 977 €		
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg St Denis	1	495 000 €		
STRASBOURG - Portefeuille 6 immeubles	5	1 039 999 €		
<b>Cessions cumulées au 31/12/2021</b>	<b>19</b>	<b>13 449 450 €</b>	<b>1 304 390 €</b>	<b>9,70%</b>
<b>Offres et compromis en cours à la clôture</b>	<b>4</b>	<b>778 740 €</b>		
LILLE - 42 rue des Pyramides	2	170 000 €		
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	1	429 440 €		
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	1	179 300 €		
<b>Total des ventes en cours</b>		<b>14 228 190 €</b>		

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 intermédiaire des opérations déjà débouclées au 31 décembre 2021 atteint 9,70%.

## ACTIFS EN COURS DE VALORISATION ET DE CESSION

Opération	Nb. lots	Prix d'acquisition AEM
LILLE - 42 rue des Pyramides	4	953 980 €
LILLE - 21 rue Jacquemars Giélée	6	1 172 000 €
LYON 1 - 37 rue Leynaud	4	687 466 €
LYON 1 - 6 place Sathonay	33	8 777 000 €
LYON 2 - 6 rue de la République	21	25 497 000 €
LYON 3 - 267 rue Vendôme	4	394 547 €
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	8	1 552 821 €
LYON 9 - 15 rue Tissot	5	1 371 800 €
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	11	1 809 826 €
MONTPELLIER - 12 rue du Palais des Guilhem	16	5 859 371 €
PARIS 10 - 148 rue du Faubourg St Denis	2	736 904 €
PARIS 15 - 44 rue Labrouste (*)	15	4 588 773 €
PARIS 5 - 102 rue Mouffetard	22	6 540 800 €
PARIS 9 - 46 rue Richer	30	17 096 965 €
STRASBOURG - 11 boulevard d'Anvers (*)	14	4 870 400 €
STRASBOURG - Portefeuille 6 immeubles	17	4 743 052 €
VILLEURBANNE - 20 rue Jean-Baptiste Clément	6	826 400 €
<b>Actifs en cours de valorisation et de cession</b>	<b>218</b>	<b>87 479 104 €</b>

AEM : Acte en Mains.

(\*) Une erreur s'est glissée dans le détail reporté des prix d'acquisition AEM du bulletin semestriel précédent.

Prix d'acquisition AEM corrigé des opérations du précédent Bulletin Semestriel		
PARIS 15 - 44 rue Labrouste	15	4 588 773 €
STRASBOURG - 11 boulevard d'Anvers	14	4 870 400 €

## FLUX FINANCIERS AU 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2022

Avril 2022

**229 463 €**

Coupon obligataire du 1<sup>er</sup> trimestre 2022

Le prochain versement de coupons sera effectué en avril 2022.

## EVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET PERFORMANCE

	Souscription (3/12/2019)	31/12/2021 (24 mois)	31/12/2021 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.		3,57 €	3 569 €
<b>(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))</b>		<b>3,57 €</b>	<b>3 569 €</b>
<b>Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))</b>	<b>100,00 €</b>	<b>103,57 €</b>	<b>103 569 €</b>
<b>Performance totale depuis la souscription (*)</b>		<b>3,57%</b>	

Pour 100 000 euros investis en **décembre 2019**, le cumul au 31 décembre 2021 de la valeur d'action, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 103 569 euros, soit une performance indicative de 3,57% (\*).

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 (encore peu nombreuses à ce jour) n'est soit pas encore matérialisée, soit pas encore distribuée (ni sous forme de dividendes, ni sous forme de remboursements obligataires). Actuellement, cette marge est principalement utilisée en fonds de roulement. Elle permet le paiement des coupons, intérêts bancaires et honoraires de gestion, afin de dédier l'utilisation des fonds propres aux futures acquisitions, pour maximiser l'effet de levier bancaire et optimiser la performance future.

NB : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## CONFLITS D'INTÉRÊT

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, 20% des cessions réalisées ont été confiées à une société du groupe VRH par le biais d'un mandat 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.



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

**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 99 22

[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