



BULLETIN SEMESTRIEL – 2S 2021

du 1^{er} juillet 2021 au 31 décembre 2021

APPART INVEST 2

ÉDITO

Chers Actionnaires,

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

Des actifs ont fait l'objet d'une révision de leurs stratégies de commercialisation. De nouvelles opportunités de création de valeur ont été étudiées afin d'aller chercher plus de performance, modifiant le calendrier de débouclage.

Nous renforçons notre position dans l'actif Saint-Vincent (Lyon 2^e) pour une valeur de 4 millions d'euros.

Nous avons effectué le 1^{er} septembre 2021 un remboursement obligataire de 2 millions d'euros, portant le total des remboursements à 10% de votre mise de fonds.

La Société de Gestion est à pied d'œuvre pour valoriser au meilleur prix les actifs restants sous gestion.

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

Endettement bancaire total : 63 605 895 euros
dont quote-part AI2 : 55 371 402 euros

Date d'établissement du bulletin : 28 février 2022

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

4,32 €

Valeur de la part

129 millions €

Montant total investi
hors droits et incluant
minoritaires

52,2 millions €

Ventes en cours cumulées

2 105 198 €

Cumul des coupons
obligataires bruts acquis

4 000 000 €

Cumul des
remboursements
obligataires

ACQUISITIONS DU SEMESTRE

La phase d'investissement d'APPART INVEST 2 s'était achevée au deuxième semestre 2019, mais une nouvelle opportunité d'investissement créant de la valeur s'est présentée, pour un montant d'environ 6 millions d'euros (base 100%). Ainsi, la quote-part de détention du Fonds APPART INVEST 2 dans la SNC AI2 Saint-Vincent augmente de 21% à 81%.

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 30/06/2021	157		42 625 829 €	29 548 598 €	5 741 067 €	13,47%
Cessions réitérées au 31/12/2021	32		5 583 363 €	3 512 668 €	406 762 €	7,29%
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	1	100%	78 571 €	78 571 €		
BORDEAUX - 111 cours Gallieni	3	51%	557 140 €	284 141 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	1	80%	214 286 €	171 429 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	5	21%	1 386 847 €	291 238 €		
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	1	90%	138 425 €	124 582 €		
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	2	90%	498 556 €	448 700 €		
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	5	51%	892 467 €	455 158 €		
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	4	100%	234 844 €	234 844 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	10	90%	1 582 226 €	1 424 004 €		
Cessions cumulées au 31 décembre 2021	189		48 209 192 €	33 061 266 €	6 147 829 €	12,75%
Offres et compromis en cours	15		4 059 785 €	2 862 795 €		
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	1	100%	280 952 €	280 952 €		
LEVALLOIS-PERRET - 43 rue Marjolin	2	95%	450 000 €	427 500 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	1	80%	285 238 €	228 190 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	4	21%	857 519 €	180 079 €		
LYON 2 - 2 rue du Plat	3	80%	1 510 000 €	1 208 000 €		
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	1	51%	180 500 €	92 055 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	3	90%	495 576 €	446 018 €		
Total des ventes en cours			52 268 977 €	35 924 061 €		

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 débloquées au 31 décembre 2021 atteint 12,75%.

ACTIFS EN COURS DE VALORISATION ET DE CESSION

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition AEM
AIX-EN-PROVENCE - 36 rue Espariat	17	80%	3 018 870 €
LEVALLOIS-PERRET - 43 rue Marjolin	25	95%	5 442 568 €
LILLE - 2 rue de Thionville	7	100%	1 315 925 €
LILLE - 7 rue Brûle Maison	5	80%	1 428 006 €
LYON 1 - 9 rue Lanterne	15	90%	5 191 000 €
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	28	81%	5 134 062 €
LYON 2 - 2 rue du Plat	30	80%	11 196 471 €
LYON 3 - 113 cours Albert Thomas	11	80%	3 291 000 €
LYON 4 - 5 cours d'Herbouville	10	80%	2 394 500 €
LYON 6 - 12 petite rue de la Viabert	12	80%	1 989 000 €
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	9	90%	1 601 537 €
PARIS 12 - 4 square Georges Lesage	21	90%	11 638 000 €
PARIS 14 - 5 rue Couche	11	90%	2 529 155 €
PARIS 17 - 5 rue des Dardanelles	49	90%	24 213 129 €
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	3	51%	484 797 €
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	8	100%	743 697 €
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	63	90%	9 305 259 €
Actifs en cours de valorisation et de cession	324		90 916 977 €

AEM : Acte en Mains.

FLUX FINANCIERS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2022

Avril 2022

175 068 €

Coupon obligataire du 1^{er} trimestre 2022

Le prochain versement de coupons sera effectué en avril 2022.

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET PERFORMANCE

	Souscription (31/10/2018)	31/12/2021 (38 mois)	31/12/2021 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	4,32 €	5 400 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	79,00 €	71,00 €	88 750 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	80,00 €	75,32 €	94 150 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		8,00 €	10 000 €
(v) Produits intérêts oblig.		4,03 €	5 038 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		12,03 €	15 038 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	80,00 €	87,35 €	109 188 €

Performance totale depuis la souscription*

9,19%

Pour 100 000 euros investis en octobre 2017, le cumul au 31 décembre 2021 de la valeur d'action, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 109 188 euros, soit une performance indicative de 9,19%*.

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'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, 62% des cessions réitérées ont été confiées à des prestataires externes et 38% 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 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.



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

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 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