

BULLETIN SEMESTRIEL – 2S 2021

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

APPART INVEST ONE

ÉDITO

Chers Actionnaires,

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

Notre Fonds approche de son débouclage, avec 80% des surfaces cédées, en attente de réitération ou sous compromis au 31 décembre 2021.

Le niveau de cessions cumulées s'élève à la même date à 113,2 millions d'euros, soit 109% des acquisitions totales du Fonds (en valeur hors droits).

Compte-tenu du stock restant à vendre, nous estimons que la liquidation du Fonds pourrait avoir lieu courant deuxième semestre 2022.

La Société de Gestion reste mobilisée afin de maintenir cet objectif de débouclage, et valoriser au meilleur prix les actifs restants sous gestion et en cours de cession.

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 ONE

Forme sociale : Société par Actions Simplifiée

Dénomination : SAS APPART INVEST ONE

Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON

Immatriculation : 27 juillet 2017

RCS : 831 181 458 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 : 24 975 000 euros, sous forme d'actions B et d'obligations, soit 475 000 actions B de 1 euro de nominal et 24 500 000 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 : 61

Capitalisation au prix de souscription : 25 000 000 euros

Endettement bancaire : 4 322 592 euros
dont quotepart AIO : 3 486 262 euros

Date d'établissement du bulletin : 28 février 2022

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2021

3,05 €	104 millions €	113,2 millions €
Valeur de l'action	Montant total investi hors droits et incluant minoritaires	Ventes en cours cumulées
1 405 851 €	16 347 524 €	1 000 000 €
Cumul des coupons obligataires bruts acquis	Cumul des remboursements obligataires	Cumul des dividendes versés depuis 2017

ACQUISITIONS DU SEMESTRE

La phase d'investissement d'APPART INVEST ONE s'est achevée au premier semestre 2019.

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	413		83 106 660 €	63 478 017 €	8 283 932 €	9,97%
Cessions réitérées au 31/12/2021	29		18 965 756 €	15 095 098 €	1 701 540 €	8,97%
France - Portefeuille SOCOTEC	2	80%	13 149 573 €	10 519 659 €		
France - Portefeuille SFSE	7	90%	386 992 €	348 293 €		
France - Portefeuille SFSE 2	2	80%	150 920 €	120 736 €		
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Espariat	5	80%	2 795 000 €	2 236 000 €		
AIX-EN-PROVENCE - 14 avenue Victor Hugo	3	95%	450 000 €	427 500 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	5	60%	1 386 847 €	832 108 €		
SURESNES - 14 rue Chevreul	4	95%	638 924 €	606 978 €		
TOULOUSE - 151 avenue de Muret	1	51%	7 500 €	3 825 €		
Cessions cumulées au 31 décembre 2021	442		102 072 416 €	78 573 116 €	9 985 472 €	9,78%
Offres et compromis en cours	59		11 155 308 €	7 845 818 €		
France - Portefeuille SOCOTEC	6	80%	3 311 322 €	2 649 058 €		
France - Portefeuille SFSE	14	90%	857 735 €	771 962 €		
France - Portefeuille SFSE 2	3	80%	164 385 €	131 508 €		
France - Portefeuille PVC	1	80%	160 000 €	128 000 €		
AIX-EN-PROVENCE - 20 rue Granet	1	85%	250 000 €	212 500 €		
BORDEAUX - 41 rue Crémer	1	80%	276 190 €	220 952 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	4	60%	857 519 €	514 512 €		
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent (arbitrage)	28	60%	5 134 062 €	3 080 437 €		
SURESNES - 14 rue Chevreul	1	95%	144 095 €	136 890 €		
Total des ventes en cours			113 227 724 €	86 418 934 €		

NV : Net Vendeur.

(*) Marge nette intermédiaire à date du bulletin. La marge nette définitive sera calculée lors de la réalisation complète de l'opération.

La marge nette intermédiaire des opérations déjà débouclées au 31 décembre 2021 atteint 9,78%.

ACTIFS EN COURS DE VALORISATION ET DE CESSION

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition AEM
Portefeuille SOCOTEC	2	80%	1 877 400 €
Portefeuille SFSE	41	90%	3 271 204 €
Portefeuille SFSE 2	6	80%	273 803 €
BORDEAUX - 41 rue Crémer	1	80%	138 212 €
LYON 3 - 112 rue Paul Bert	8	80%	676 500 €
SURESNES - 14 rue Chevreul	6	95%	1 444 260 €
Actifs en cours de valorisation et de cession	64		7 681 379 €

AEM : Acte en Mains.

FLUX FINANCIERS AU 1^{ER} TRIMESTRE 2022

Avril 2022
40 204 €

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 (27/10/2017)	31/12/2021 (50 mois)	31/12/2021 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	3,05 €	6 100 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	49,00 €	16,30 €	32 610 €
(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))	50,00 €	19,35 €	38 710 €
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		2,00 €	4 000 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		32,70 €	65 390 €
(v) Produits intérêts oblig.		2,81 €	5 623 €
(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))		37,51 €	75 014 €
Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))	50,00 €	56,86 €	113 723 €
Performance totale depuis la souscription*		13,72%	

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 113 723 euros, soit une performance indicative de 13,72%*.

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, 90,3% des cessions réitérées ont été confiées à des prestataires externes et 10,7% 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 ONE.

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 ONE 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 ONE par des souscripteurs, **les parts du Fonds APPART INVEST ONE 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 ONE | 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