

### ÉDITO

Chers Actionnaires,

Nous sommes heureux de vous faire parvenir le bulletin semestriel arrêté au 30 juin 2022 de votre SAS AMDG Emploi.

Depuis le lancement, la Société de Gestion AMDG mène une politique d'investissement conforme à son programme d'activité. La SAS AMDG Emploi développe ses investissements au travers de ses filiales, dans des immeubles résidentiels, d'activité ou de bureaux, avec un objectif de création de valeur à la revente.

Au cours du semestre écoulé, la phase d'investissement s'est poursuivie avec 14,8 millions d'euros investis sur la métropole lyonnaise pour atteindre 56,1 millions d'euros d'acquisitions.

En parallèle, l'effet de levier déployé par le biais des filiales de la Société progresse, avec environ 23 millions d'euros d'endettement levé (y compris les refinancements bancaires) au cours du premier semestre 2022. Nous sommes attentifs à la gestion de l'endettement bancaire sur nos opérations, dans le contexte de remontée des taux annoncé par la Banque Centrale Européenne.

**La Société de Gestion AMDG sera présente au Salon Patrimonia les 29 et 30 septembre 2022 (emplacement de stand J10). Nous serons très heureux de vous y retrouver afin de pouvoir échanger sur notre activité.**

Bien cordialement,

L'Equipe de Gestion

#### ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

RCS : 822 396 040 Lyon

Agrément AMF : n° GP-17000010 (11 mai 2017)

#### AMDG EMPLOI

Forme sociale : Société par Actions Simplifiée

Dénomination : AMDG Emploi

Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON

Immatriculation : 20 avril 2020

RCS : 883 027 450 Lyon

Droit applicable : droit français

Capital social : 47 962 000 euros répartis en 47 837 actions A de 1 000 euros et 125 actions B de 1 000 euros

Durée : 7 ans. Possibilité de proroger de 2 ans maximum. Les actions ne sont pas cessibles avant la liquidation de la Société.

Collecte : 47 962 000 euros sous forme d'actions A et d'actions B à la valeur nominale de 1 000 euros

Dépositaire : Société Générale Securities Services (SGSS)

Prix de souscription (offre clôturée) : 1 000 euros

Montant minimum de souscription : 100 parts soit 100 000 euros.

Nombre d'associés : 98

Capitalisation au prix de souscription : 47 962 000 euros

Actif géré au 30 juin 2022 : 77,85 millions d'euros  
 – dont immobilier : 58,14 millions d'euros  
 – dont liquidités : 19,70 millions d'euros

Endettement au 30 juin 2022 : 26 186 400 euros  
 Ratio LTC au 30 juin 2022 : 45% (LTC : Loan-to-Cost, endettement bancaire ramené à la valeur comptable des actifs immobiliers)

Date d'établissement du bulletin : août 2022

## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2022

**933,25 €**

Valeur de l'action (\*)

**56,1 millions €**

Montant investi  
hors droits

**21,3 millions €**

Patrimoine en cours  
d'acquisition

(\*) La valeur de l'action présentée ici ne tient pas compte de la projection des frais de gestion qui seront versés ultérieurement par la SAS AMDG Remploi à la Société de Gestion AMDG.

La valeur de l'action a été établie à partir de l'actif net comptable du groupe formé par la SAS AMDG Remploi et ses filiales détenues à 100%, au 30 juin 2022.

## ACQUISITIONS ENGAGÉES AU COURS DU SEMESTRE

L'équipe de Gestion continue sa phase d'acquisition avec des actifs en périphérie lyonnaise, à Paris et Lille pour des affectations de locaux d'activités, bureaux et résidentiels. De plus, l'équipe de Gestion est à l'affut d'opportunités tertiaires pouvant nécessiter un changement d'affectation au profit du résidentiel ou des travaux de mise en conformité. Le champ de la promotion immobilière est également ouvert, grâce à l'exploitation de droits à construire, via des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), du portage immobilier pour le compte de promoteurs ou la prise de participation dans une Société Civile de Construction-Vente (SCCV).

Par ailleurs, sur le semestre écoulé et en complément des acquisitions réitérées, 8 offres d'acquisition ont été émises par l'équipe de Gestion et sont en attente de réponse auprès des vendeurs. Ces offres représentent 11 actifs immobiliers pour un volume de 59,5 millions d'euros.

Sous réserve de la signature des promesses unilatérales de vente et de la réitération des actes de vente, le patrimoine en voie d'acquisition au 30 juin 2022 s'élève à 77,4 millions d'euros pour une surface totale de 34 112 m<sup>2</sup>.

| Opération  | Type de biens | Date d'acquisition | Prix d'acquisition HD | Surface                     | Nb. lots   |
|--|---------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|------------|
| <b>Acquisitions antérieures</b>                      |               |                    | <b>41 250 000 €</b>   | <b>17 875 m<sup>2</sup></b> | <b>121</b> |
| <b>Acquisitions du 1er janvier au 30 juin 2022</b>   |               |                    | <b>14 878 000 €</b>   | <b>2 622 m<sup>2</sup></b>  | <b>36</b>  |
| LYON 4 - 11 Grande rue de la Croix-Rousse            | Résidentiel   | mars-22            | 1 450 000 €           | 292 m <sup>2</sup>          | 8          |
| LYON 6 - 41 avenue de Saxe                           | Mixte         | mars-22            | 13 200 000 €          | 2 221 m <sup>2</sup>        | 24         |
| LYON 8 - 3 rue Marius Berliet (lots complémentaires) | Résidentiel   | mars-22            | 228 000 €             | 109 m <sup>2</sup>          | 4          |
| <b>Promesses signées au 30 juin 2022</b>             |               |                    | <b>7 950 000 €</b>    | <b>1 948 m<sup>2</sup></b>  | <b>22</b>  |
| LYON 7 - Secteur Jean Jaurès                         | Mixte         | juil.-22           | 7 950 000 €           | 1 948 m <sup>2</sup>        | 22         |
| <b>Offres acceptées au 30 juin 2022</b>              |               |                    | <b>13 350 000 €</b>   | <b>11 667 m<sup>2</sup></b> | <b>26</b>  |
| LYON 9 - Secteur Bourgogne                           | Résidentiel   | ND                 | 1 350 000 €           | 451 m <sup>2</sup>          | 10         |
| MEYZIEU - Portefeuille de 2 immeubles                | Mixte         | ND                 | 12 000 000 €          | 11 216 m <sup>2</sup>       | 16         |
| <b>Total des acquisitions réalisées ou en cours</b>  |               |                    | <b>77 428 000 €</b>   | <b>34 112 m<sup>2</sup></b> | <b>205</b> |

Retrouvez la présentation des acquisitions antérieures dans le Rapport Annuel 2021 de votre Société, disponible sur internet à l'adresse [www.am-dg.fr/offre/amdg-emploi/emploi-1/](http://www.am-dg.fr/offre/amdg-emploi/emploi-1/) ou dans les Bulletins Semestriels N°1 et 2 de l'année 2021.

### LYON 4 - 11 Grande rue de la Croix Rouse

Immeuble de deux étages composé d'un local commercial et sept logements.



**Acquisition :** mars 2022

**Prix d'acquisition :** 1 450 000 €

**Surface totale :** 252 m<sup>2</sup>

**Stratégie de valorisation :**

Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

### LYON 6 - 41 avenue du Maréchal de Saxe

Immeuble mixte sur six étages composé de deux locaux commerciaux et seize logements.



**Acquisition :** mars 2022

**Prix d'acquisition :** 13 200 000 €

**Surface totale :** 2 221 m<sup>2</sup>

**Stratégie de valorisation :**

Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties privatives et optimisation des baux commerciaux.

## LYON 9 - Secteur Bourgogne

Immeuble résidentiel élevé en R+4 étages composé de dix logements, entièrement loué.



**Offre acceptée :** juin 2022

**Prix proposé :** 1 350 000 €

**Surface totale :** 451 m<sup>2</sup>

**Stratégie de valorisation :**

Revente des lots à la découpe après travail de l'état locatif et travaux de rénovation en parties communes et privatives.

## MEYZIEU - Portefeuille de 2 actifs

Un immeuble d'activité de 6 150 m<sup>2</sup> vacant et un immeuble mixte à usage de bureaux et d'activité de 5 066 m<sup>2</sup> loué à 85%.



**Offre acceptée :** mars 2022

**Prix proposé :** 12 000 000 €

**Surface totale :** 11 216 m<sup>2</sup>

**Stratégie de valorisation :**

Rénovations lourdes en vue de la revente à propriétaire occupant ou de la remise en location des deux sites.

## LYON 7 - Secteur Jean Jaurès

Immeuble mixte élevé en R+5, composé de 2 commerces en pied d'immeuble et 20 logements, entièrement loué.



**Promesse signée :** juin 2022

**Prix d'acquisition :** 7 950 000 €

**Surface totale :** 1 948 m<sup>2</sup>

**Stratégie de valorisation :**

Revente des lots à la découpe après travail de l'état locatif et travaux de rénovation en parties communes et privatives.

## 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, toutes les acquisitions signées ont été confiées à des prestataires externes.

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 votre Société AMDG Remploi.

**Les indications reportées ci-après ne constituent pas un conseil fiscal.**

**Les porteurs d'actions du Fonds sont invités à consulter leurs conseillers fiscaux habituels afin de s'assurer du traitement fiscal de leur investissement et des éventuelles obligations déclaratives.**

## FISCALITÉ DES REVENUS DISTRIBUÉS

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les dividendes 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 compte-tenu de la politique d'investissement du Fonds, détaillée dans sa Notice d'Information, **une fraction de la valeur vénale réelle des Actions A du Fonds pourrait être incluse directement ou indirectement dans l'assiette de l'IFI dont vous seriez éventuellement redevable.**

## DISPOSITIF 150-0B TER DU CGI

Les opérations immobilières (achat-vente d'actifs immobiliers) réalisées par la Société AMDG Remploi sont éligibles au dispositif 150-0B ter, selon l'article 34 du CGI.

A la clôture du premier exercice comptable le 31 décembre 2021, 92% de l'actif brut d'AMDG Remploi était investi au capital de ses filiales, conformément à l'objet social de la Société et aux règles fiscales applicables.

**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.



**AMDG REMPLLOI** | Société par Actions Simplifiée (SAS) gérée par AMDG

**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