

## ÉDITO

Chers Actionnaires,

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir notre bulletin semestriel arrêté au 30 juin 2022.

La commercialisation des actifs immobiliers s'est poursuivie, avec un montant cumulé de cessions de 14,6 millions d'euros.

La phase d'investissement se termine actuellement, dans un contexte devenu plus concurrentiel. En effet, de nouveaux acteurs se positionnent, family offices, investisseurs institutionnels, prêts à offrir des valorisations élevées pour des actifs immobiliers relevant de stratégies de valorisation à moyen/long terme.

Par ailleurs, un double phénomène nous amène à faire évoluer nos stratégies. D'une part, l'augmentation des coûts des matières premières impacte le montant de nos opérations de rénovation. D'autre part, depuis le début de l'année, les hausses de taux successives décidées par la Banque Centrale Européenne renchérissent les frais financiers liés à l'effet de levier bancaire mis en place pour financer nos opérations, et ralentissent également les reventes à la découpe, en raison d'une moindre solvabilité des acquéreurs potentiels.

**Nous serons très heureux de vous retrouver au Salon Patrimonia les 29 et 30 septembre 2022 (emplacement de stand J10), 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)

### 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  
Actif géré au 30 juin 2022 : 107,66 millions d'euros  
– dont immobilier : 100,25 millions d'euros  
– dont liquidités : 7,40 millions d'euros  
Endettement bancaire total : 66 256 550 euros  
Ratio LTC au 30 juin 2022 : 66% (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

**1,00 €**

Valeur de l'action  
APPART INVEST 3

**107 millions €**

Montant investi  
hors droits

**14,6 millions €**

Ventes en cours cumulées

**2 138 913 €**

Cumul des coupons  
obligataires bruts acquis

## ACQUISITIONS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

L'équipe de Gestion a étudié plus de 230 opportunités d'acquisitions immobilières au cours de la période et formulé, en plus des acquisitions de la période, 10 offres d'acquisition refusées par les vendeurs, représentant un volume financier de 72,5 millions d'euros en valeur hors droits, principalement en région Rhône-Alpes et Île-de-France.

Opération	Type de biens	Date d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits	Surface	Nb. lots
Acquisitions antérieures au 01/01/2022			97 664 000 €	19 301 m <sup>2</sup>	292
Acquisitions du 1er semestre 2022			10 025 000 €	4 573 m <sup>2</sup>	11
CALUIRE-ET-CUIRE - 11 Grande rue de St Clair	Résidentiel	mars-22	1 515 000 €	442 m <sup>2</sup>	9
SAINT-PRIEST - 1 rue Buster Keaton	Activité	juin-22	8 510 000 €	4 131 m <sup>2</sup>	2
Acquisitions en cours au 30/06/2022			5 150 000 €	1 492 m <sup>2</sup>	28
Secteur LYON 6	Résidentiel	janv.-23	2 750 000 €	616 m <sup>2</sup>	16
Secteur VILLEURBANNE	Mixte	sept.-22	2 400 000 €	876 m <sup>2</sup>	12
Total des acquisitions en cours			112 839 000 €	25 366 m <sup>2</sup>	331

Au cours du premier semestre 2022, APPART INVEST 3 s'est porté acquéreur des opérations suivantes :

### 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.



**Acquisition :** mars 2022  
**Prix d'acquisition :** 1 545 000 €  
**Surface totale :** 451 m<sup>2</sup>  
**Structuration :** Financement à hauteur de 79% environ.  
**Stratégie de valorisation :** Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

### SAINT-PRIEST - 1 rue Buster Keaton

Deux immeubles tertiaires en périphérie lyonnaise, loués à 60%, de 2 546 m<sup>2</sup> et 1 653 m<sup>2</sup>.



**Acquisition :** juin 2022  
**Prix d'acquisition :** 8 510 000 €  
**Surface totale :** 4 131 m<sup>2</sup>  
**Structuration :** Financement à hauteur de 67% environ.  
**Stratégie de valorisation :** Travail de l'état locatif, travaux de mise en conformité et d'amélioration, relocation, perception des flux et revente.

### Secteur LYON 6<sup>e</sup>

Immeuble à usage d'habitation composé de 16 logements dont 3 vacants.



**Promesse signée :** avril 2022  
**Prix d'acquisition :** 2 750 000 €  
**Surface totale :** 616 m<sup>2</sup>  
**Structuration :** Financement prévu à hauteur de 65% environ.  
**Stratégie de valorisation :** Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

### Secteur VILLEURBANNE

Ensemble immobilier composé de deux immeubles, comprenant 2 commerces et 10 lots d'habitation



**Promesse signée :** juin 2022  
**Prix d'acquisition :** 2 400 000 €  
**Surface totale :** 876 m<sup>2</sup>  
**Structuration :** Financement prévu à hauteur de 70% environ.  
**Stratégie de valorisation :** Revente unitaire des lots après travaux de rénovation en parties communes et privatives.

Par ailleurs, l'opportunité d'acquisition d'un actif situé dans le secteur de Lyon 2<sup>e</sup>, pour un prix d'acquisition de 7,1 millions d'euros et présentée dans le Rapport Annuel 2021 n'a pas pu aboutir.

La phase d'investissement d'APPART INVEST 3 devrait se terminer en 2022. Au 30 juin 2022, sous réserve de la réitération des opérations présentées ci-avant, le Fonds a acquis 26 actifs composés de 331 lots représentant une surface de 25 366 m<sup>2</sup>.

## CESSIONS DU SEMESTRE

Opération	Nb. lots	Prix de cession Net Vendeur	Marge (*)	Marge (*) (%)
<b>Cessions antérieures au 01/01/2022</b>	<b>67</b>	<b>13 449 450 €</b>	<b>1 304 390 €</b>	<b>9,70%</b>
<b>Cessions réitérées au 30/06/2022</b>	<b>2</b>	<b>396 200 €</b>		
LYON 9 - 25 rue de Bourgogne	2	396 200 €		
<b>Cessions cumulées au 30/06/2022</b>	<b>69</b>	<b>13 845 650 €</b>	<b>1 428 690 €</b>	<b>10,32%</b>
<b>Offres et compromis en cours à la clôture</b>	<b>4</b>	<b>743 515 €</b>		
LILLE - 42 rue des Pyramides	2	170 000 €		
LYON 4 - 32/34 Grande rue de la Croix Rousse	1	429 440 €		
LYON 1 - 37 rue Leynaud	1	144 075 €		
<b>Total des ventes réitérées ou en cours</b>		<b>14 589 165 €</b>		

(\*) 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 30 juin 2022 atteint 10,32%.

## ACTIFS EN COURS DE VALORISATION ET DE CESSION

Opération	Nb. lots	Prix d'acquisition Acte en Mains
CALUIRE-ET-CUIRE - 11 Grande rue de Saint Clair	9	1 566 510 €
LILLE - 42 rue des Pyramides	4	953 980 €
LILLE - 21 rue Jacquemars Gielée	6	1 172 000 €
LYON 1 - 37 rue Leynaud	3	555 928 €
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	3	1 362 158 €
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 €
SAINT-PRIEST - 1 rue Buster Keaton	2	9 190 800 €
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>229</b>	<b>98 730 131 €</b>

## FLUX FINANCIERS DE LA PÉRIODE

Janvier/Avril 2022

**464 025 €**

Coupons obligataires du T4 2021  
et du T1 2022

Le prochain versement de coupons sera effectué en octobre 2022.

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART ET PERFORMANCE

	Souscription (03/12/2019)	30/06/2022 (30 mois)	30/06/2022 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.		4,55 €	4 551 €
<b>(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))</b>		<b>4,55 €</b>	<b>4 551 €</b>
<b>Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))</b>	<b>100,00 €</b>	<b>104,55 €</b>	<b>104 551 €</b>
<b>Performance totale depuis la souscription (*)</b>		<b>4,55%</b>	

Pour 100 000 euros investis en **décembre 2019**, le cumul au 30 juin 2022 de la valeur d'action, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 104 551 euros, soit une performance indicative de 4,55% (\*).

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, aucune transaction réalisée par APPART INVEST 3 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.

## 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.



**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 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