



## BULLETIN SEMESTRIEL – 1S 2022

du 1<sup>er</sup> janvier 2022 au 30 juin 2022

# APPART INVEST 2

## ÉDITO

Chers Actionnaires,

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

Un double phénomène nous amène à faire évoluer nos stratégies. D'abord, l'augmentation des coûts des matières premières impacte le montant de nos opérations de rénovation.

Ensuite, depuis le début de l'année, les hausses de taux successives décidées par la Banque Centrale Européenne renchérissent aussi les frais financiers liés à l'effet de levier bancaire mis en place pour financer nos opérations.

**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 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

Actif géré au 30 juin 2022 : 97,69 millions d'euros  
– dont immobilier : 96,16 millions d'euros  
– dont liquidités : 1,53 millions d'euros

Endettement bancaire total : 63 457 226 euros  
dont quote-part AI2 : 55 407 682 euros

Ratio LTC au 30 juin 2022 : 66% (LTC : Loan-To-Cost, quote-part de l'endettement bancaire AI2 ramené à la quote-part de valeur comptable des actifs immobiliers)

Date d'établissement du bulletin : août 2022

## CHIFFRES CLÉS AU 30 JUIN 2022

**1,00 €**

Valeur de la part  
APPART INVEST 2

**129 millions €**

Montant total investi  
hors droits et incluant  
minoritaires

**56 millions €**

Ventes en cours cumulées

**2 458 683 €**

Cumul des coupons  
obligataires bruts acquis

**4 000 000 €**

Cumul des  
remboursements  
obligataires

## CESSIONS DU SEMESTRE

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix de cession net vendeur (base 100%)	Prix de cession net vendeur (quote-part propre)	Marge(*) (base 100%)	Marge(*) (%)
<b>Cessions antérieures au 01/01/2021</b>	<b>189</b>		<b>48 209 192 €</b>	<b>33 061 266 €</b>	<b>6 147 829 €</b>	<b>12,75%</b>
<b>Cessions réitérées au 30/06/2022</b>	<b>9</b>		<b>2 995 680 €</b>	<b>2 197 209 €</b>		
BORDEAUX - 34 rue Louis Mie	1	100%	280 952 €	280 952 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	1	80%	285 238 €	228 190 €		
LYON 2 - 22 quai Saint Vincent	2	21%	524 820 €	110 212 €		
LYON 2 - 2 rue du Plat	3	80%	1 510 000 €	1 208 000 €		
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	1	90%	248 168 €	223 351 €		
VILLEURBANNE - 1 rue de l'Espoir	1	100%	146 503 €	146 503 €		
<b>Cessions cumulées au 30 juin 2022</b>	<b>198</b>		<b>51 204 872 €</b>	<b>35 258 475 €</b>	<b>5 781 971 €</b>	<b>11,29%</b>
<b>Offres et compromis en cours à la clôture</b>	<b>21</b>		<b>4 819 236 €</b>	<b>3 652 536 €</b>		
LEVALLOIS-PERRET - 43 rue Marjolin	2	95%	450 000 €	427 500 €		
LILLE - 2 rue de Thionville	8	100%	1 610 000 €	1 610 000 €		
LILLE - 7 rue Brûle Maison	2	80%	632 000 €	505 600 €		
LYON 2 - 22 quai Saint Vincent	4	21%	1 064 755 €	223 599 €		
NANTES - 15 rue des Hauts Pavés	1	90%	185 000 €	166 500 €		
PARIS 14 - 5 rue Couche	1	90%	270 000 €	243 000 €		
TOULOUSE - 50 rue Benjamin Constant	1	51%	180 500 €	92 055 €		
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	2	90%	426 981 €	384 283 €		
<b>Total des ventes réalisées ou en cours</b>			<b>56 024 108 €</b>	<b>38 911 011 €</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 11,29%.

## ACTIFS EN COURS DE VALORISATION ET DE CESSION

Opération	Nb. lots	Pourcentage de détention	Prix d'acquisition Acte en Mains
AIX-EN-PROVENCE - 36 rue Espariat	17	80%	3 018 870 €
LEVALLOIS-PERRET - 43 rue Marjolin	25	95%	5 442 568 €
LILLE - 7 rue Brûle Maison	3	80%	852 130 €
LYON 1 - 9 rue Lanterne	15	90%	5 191 000 €
LYON 1 - 22 quai Saint Vincent	21	21%	4 618 330 €
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	7	90%	1 294 535 €
PARIS 12 - 4 square Georges Lesage	21	90%	11 638 000 €
PARIS 14 - 5 rue Couche	10	90%	2 304 051 €
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	7	100%	645 248 €
VILLEURBANNE - 59 rue Paul Verlaine	64	90%	9 363 509 €
<b>Actifs en cours de valorisation et de cession</b>	<b>305</b>		<b>87 937 138 €</b>

Nous indiquons dans le Bulletin Semestriel N°6 du second semestre 2021 que le Fonds APPART INVEST 2 renforçait sa position dans l'actif du 22 quai Saint Vincent à Lyon 1<sup>er</sup>. Cependant, en raison d'une pression fiscale trop importante liée à ce transfert potentiel (compte-tenu de la prépondérance immobilière du véhicule), l'augmentation de la participation du Fonds dans la société qui détient l'opération (SNC AI2 Saint Vincent) a été abandonnée, dans le souci de préserver une marge maximale pour les actionnaires du Fonds.

## FLUX FINANCIERS DE LA PÉRIODE

Juillet 2022

354 027 €

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 (31/10/2018)	30/06/2022 (44 mois)	30/06/2022 pour 100 k€ souscrits
(i) Valeur de l'action	1,00 €	1,00 €	1 250 €
(ii) Montant obligataire attaché à une action	79,00 €	71,00 €	88 750 €
<b>(A) Valeur investissement fin de période (= (i) + (ii))</b>	<b>80,00 €</b>	<b>72,00 €</b>	<b>90 000 €</b>
(iii) Distribution (dividende ou boni de liquidation)		0,00 €	0 €
(iv) Remboursement anticipé emprunt oblig.		8,00 €	10 000 €
(v) Produits intérêts oblig.		4,92 €	6 147 €
<b>(B) Cumul versements investisseurs (= (iii) + (iv) + (v))</b>		<b>12,92 €</b>	<b>16 147 €</b>
<b>Retour total sur investissement valorisé fin de période (= (A) + (B))</b>	<b>80,00 €</b>	<b>84,92 €</b>	<b>106 147 €</b>

Performance totale depuis la souscription\* 6,15%

Pour 100 000 euros investis en **octobre 2017**, le cumul au 30 juin 2022 de la valeur d'action, des positions obligataires et des versements reçus par un actionnaire ressort à 106 147 euros, soit une performance indicative de 6,15%\*.

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, 87% des cessions réitérées ont été confiées à des prestataires externes et 12% 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.

**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 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



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

Crédit photo : Pierre Paqueton