

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIÈRE

EDITO *Chers souscripteurs,*
AMDG
vous souhaite
une belle année
2023 !

Nous instaurons avec une périodicité mensuelle cette lettre d'informations qui vous fournira une actualité renouvelée sur nos différents Fonds d'investissement immobiliers gérés par notre Société de Gestion. Cette lettre vient en complément des documents réglementaires de reporting (à savoir nos bulletins semestriels ou trimestriels selon les Fonds).

Notre équipe reste attentive et à votre écoute pour vous offrir la meilleure qualité de service et répondre à vos questions.

Bien cordialement,
l'équipe d'AMDG

POINT SUR LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET DE MARCHÉ

Malgré un environnement très incertain, l'activité a continué à résister globalement sur la fin d'année 2022 dans les services, l'industrie, ainsi que dans le secteur du bâtiment. Cependant, les perspectives à moyen terme sont moins lisibles, notamment compte tenu de l'impact de la situation énergétique dans les résultats des entreprises.

Ce repli ne se fait en revanche pas sentir sur le marché immobilier, particulièrement au cœur des grandes villes et notamment à Lyon. En effet, compte-tenu des liquidités à investir, le secteur immobilier reste la classe d'actif qui résiste le mieux dans le contexte actuel.

La remontée des taux directeurs des Banques Centrales, en réponse au contexte inflationniste, engendre cependant une raréfaction du crédit bancaire. De ce fait, il en résulte que les conditions d'accès au crédit pour les acquéreurs et les investisseurs sont plus contraignantes, ce qui ralentit la fluidité du marché immobilier au niveau du nombre et du volume des transactions.

APPART
INVEST **ONE**

APPART
INVEST 2

APPART
INVEST 3

NOTRE FONDS
**APPART INVEST
ONE** ENTRE DANS
SA PHASE FINALE
DE DÉBOUCLAGE,
AVEC LA REVENTE
DES DERNIERS
ACTIFS DÉTENUS
EN PORTEFEUILLE.



Nous avons eu l'occasion d'apporter davantage de précisions lors de la dernière Réunion d'Information qui s'est tenue avec nos associés en visioconférence le mercredi 14 décembre 2022.

Les actifs détenus par le Fonds sont en cours de cession afin de viser un dénouement final du Fonds au 1^{er} semestre 2023.

Les actifs en phase de cession d'un montant global d'environ 13,5 millions d'euros

correspondent à des opérations pour lesquelles les banques ont été quasiment intégralement remboursées. La dette résiduelle du Fonds étant à ce jour de 1,4 millions d'euros.

Par ailleurs, un remboursement obligatoire d'un montant global de 2 millions d'euros (soit 8% de votre investissement initial) a été effectué en décembre 2022 et nous envisageons un prochain remboursement sur le 1^{er} trimestre 2023, avant une liquidation d'ici fin juin 2023.

APPART
INVEST ONE

APPART
INVEST 2

APPART
INVEST 3

NOTRE FONDS **APPART INVEST 2** EST EN PHASE DE VALORISATION ET DE REVENTE DE SON PORTEFEUILLE.

Il détient notamment en patrimoine l'emblématique immeuble situé au 2 rue du Plat à LYON 2^{ème}, à proximité immédiate de la place Bellecour et avec une vue spectaculaire sur la Basilique Notre-Dame de Fourvière ainsi que sur la Saône.

Cet immeuble fait l'objet de travaux de grande ampleur, en lien avec les Architectes des Bâtiments de France afin de permettre à l'édifice de retrouver sa splendeur et son cachet. Nous avons également remodelé les surfaces, en privilégiant des appartements de prestige dans les étages élevés avec la vue, en remembrant l'appartement doté de l'immense terrasse qui donne sur la place Antonin Gourju avec la vue sur la Saône, et en optimisant de plus petits lots, destinés à des investissements locatifs, sur la rue du Plat ou les cours intérieures. Les prestations seront particulièrement soignées. Après l'installation d'un système de climatisation collectif dans les combles, la société de gestion poursuit les travaux avec la rénovation de la façade, le remplacement des huisseries ainsi que la réfection intégrale des parties communes.



APPART
INVEST ONEAPPART
INVEST 2APPART
INVEST 3

NOTRE FONDS **APPART INVEST 3** TERMINE SA PHASE D'INVESTISSEMENTS AVEC L'ACQUISITION EN COURS D'UN IMMEUBLE D'HABITATION TRÈS BIEN SITUÉ RUE D'INKERMANN À LYON 6^{ème}
(immeuble sous promesse, réitération prévue en janvier).

Parallèlement, notre Fonds poursuit activement la valorisation des actifs détenus en portefeuille en vue de leur revente.

APPART INVEST 3 est notamment propriétaire d'un immeuble de prestige idéalement situé au 6 rue de la République à LYON 2^{ème} et qui est le siège de la Société Générale en

pied d'immeuble. Cet édifice est doté d'un autre accès qui donne sur la rue de l'Arbre Sec. Notre équipe, en lien avec son Cabinet d'Architectes, a entièrement repensé les surfaces intérieures, afin de transférer les zones dédiées au bureau sur la rue de la République et d'allouer aux lots d'habitation les surfaces de la rue de l'Arbre Sec.

AMDG REMPLOI 1

NOTRE FONDS **AMDG REMPLI 1** EST ÉLIGIBLE AU DISPOSITIF D'APPORT-CESSION



À destination des chefs d'entreprise souhaitant réaliser un emploi fiscal tel qu'il est prévu à l'article 150 0 B ter du CGI. La contrainte fiscale nous amenait à investir 90% du capital collecté (soit 43,05 millions d'euros) avant le 31 décembre 2021, qui correspond à la clôture du premier exercice comptable du Fonds.

Notre équipe a rempli cette obligation avec succès en sourçant des dossiers éligibles à notre stratégie de création de valeur et en les acquérant dans les délais afin que l'obligation fiscale liée au dispositif d'apport-cession soit respectée.

Parmi les actifs détenus, on peut notamment citer un immeuble mixte situé Avenue de Saxe à LYON 6^{ème}, pour lequel un travail de création de valeur est en cours de finalisation grâce à la relocation du pied d'immeuble.

AMDG REMPLOI 2

Tout comme son Fonds prédécesseur, notre Fonds **AMDG REMPLI 2** est éligible au dispositif d'apport-cession à destination des chefs d'entreprise souhaitant réaliser un emploi fiscal. La contrainte fiscale nous amène à investir 90% du capital collecté (soit 44,51 millions d'euros) avant le 31 décembre 2023, qui correspond à la clôture du premier exercice comptable du Fonds.

Notre équipe Investissement a d'ores et déjà sourcé et sécurisé des dossiers permettant de tenir cet objectif. Ainsi, notre obligation fiscale découlant de l'article 150 0 B ter du CGI sera bien remplie à la date de clôture.

Nous allons désormais procéder à des investissements complémentaires en ayant recours de façon partielle à l'effet de levier bancaire, tout en restant très vigilants sur la remontée des taux d'emprunt.

OPCI AMDG LOCATION MEUBLEE

NOTRE **OPCI AMDG LOCATION MEUBLEE** CONNAÎT UN SUCCÈS COMMERCIAL EN TERME DE COLLECTE AU TRAVERS DE NOS DIFFÉRENTS PARTENAIRES DISTRIBUTEURS ET NOTAMMENT LES RÉSEAUX BANCAIRES.



Pour mémoire, notre Fonds est un « pure player immobilier » qui vise à fournir à ses souscripteurs un rendement régulier avec la fiscalité particulièrement attractive de la location meublée (LMNP).

Nos investissements en cours, pour lesquels nous avons des dossiers à l'étude, se concentrent sur les villes dynamiques où le rendement locatif est attractif selon la Société de Gestion.

Les premiers investissements réalisés sont désormais rénovés et loués et nous avons versé en décembre 2022 (au titre du 3^{ème} trimestre 2022) un premier acompte sur dividendes d'un montant de 11,36 euros par part.

Notre Fonds poursuit activement sa politique d'investissement avec plusieurs actifs en cours d'acquisition.

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.