

## LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIÈRE

### EDITO

*Chers souscripteurs,  
Nous sommes heureux de vous adresser notre Lettre d'information n°2 relative à l'actualité de nos différents Fonds immobiliers gérés par notre Société de Gestion AMDG.*

*Cette lettre vient en complément des documents à caractère réglementaire qui vous sont transmis de façon périodique dans le cadre de nos reportings.*

*Nous avons choisi, dans ce numéro, de faire des zooms sur certaines opérations, ce qui donne un caractère plus vivant à notre activité de gestion d'actifs immobiliers.*

*Notre équipe reste à votre écoute et à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.*

*Bien cordialement,  
l'équipe d'AMDG*

### POINT SUR LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE ET DE MARCHÉ

Compte-tenu de la remontée des taux d'intérêt, le marché immobilier se ralentit. Les délais de vente s'allongent et les acquéreurs solvables se sont raréfiés, notamment en raison du resserrement des conditions de crédit. Pour autant, les vendeurs ne baissent pas leurs prix et les actifs immobiliers continuent de faire figure de valeur refuge pour investir les liquidités encore abondantes que les investisseurs cherchent à placer. L'évolution future des prix du marché immobilier est impossible à déterminer à ce stade, dans la mesure où des annonces positives viennent tempérer ce constat.

En effet, malgré un contexte économique chahuté du fait des conséquences de la guerre en Ukraine, un certain nombre d'indicateurs laissent espérer une relative embellie, compte-tenu des effets amortisseurs liés aux mécanismes économiques et sociaux mis en œuvre aux niveaux français et européen.

Tout d'abord, après une forte hausse, les prix de l'énergie se stabilisent et une tendance baissière semble s'amorcer. L'impact est visible sur les prix des carburants à la pompe. Parallèlement, les prix européens du gaz et de l'électricité connaissent une diminution depuis la fin de l'année 2022.

Concernant le pouvoir d'achat, outre l'impact énergétique évoqué ci-dessus, la résistance du marché de l'emploi continue de soutenir la consommation en France.

Quant à l'inflation, après une période de forte hausse en 2022, elle semble jugulée en ce début d'année 2023.

En conséquence, les prévisions économiques sont revues à la hausse, ce qui pourrait limiter les pressions initialement prévues sur les bénéfices des entreprises et, corrélativement, pourrait contribuer au maintien des prix sur le marché immobilier, notamment dans les grandes métropoles qui restent toujours très attractives.

## OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE

NOTRE FONDS VA  
PROCÉDER COMME PRÉVU  
AU VERSEMENT DU 2<sup>ÈME</sup>  
ACOMPTE SUR DIVIDENDES  
EN RÉMUNÉRATION DU 4<sup>ÈME</sup>  
TRIMESTRE DE L'ANNÉE 2022.



Quelques photos d'appartements rénovés et loués.



Le montant par part, calculé sur la base du quatrième trimestre arrêté au 31/12/2022 sera en augmentation par rapport au trimestre précédent (pour lequel le montant distribué était de 11,36 € par part).

Nos investissements se poursuivent activement. Nous étudions des actifs immédiatement générateurs de revenus dans différentes villes comme Tarbes, Blois, Vichy, Niort ou Limoges. Parallèlement, nous avons procédé à la livraison des travaux et à la mise en location des appartements rénovés et meublés de notre immeuble de Limoges (situé avenue du Général Leclerc). Un second immeuble, situé quai Militaire à Limoges, va

être intégralement rénové pour une mise en location au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Concernant la valorisation des actifs en portefeuille, nous avons enregistré les rapports d'évaluation des 2 experts de notre Fonds (à savoir : BPCE Expertises Immobilières, et BNP Real Estate Valuation) pour l'ensemble des lots détenus au 31/12/2022.

Suite à ces expertises externes, le patrimoine immobilier **d'AMDG LOCATION MEUBLÉE** est valorisé à 4 673 000 €\* pour une valeur totale d'investissement de 4 656 000 €, en tenant compte du coût des travaux de l'immeuble de Limoges (\* : hors frais et droits).

## AMDG REMPLOI 1

Notre équipe a réalisé un travail de valorisation du pied d'immeuble commercial en négociant amiablement le départ de l'ancien locataire et en relouant le local commercial à l'enseigne CARREFOUR, qui vient d'y implanter un **CARREFOUR City**. Le montant du loyer ayant été significativement révisé à la hausse, il en résulte une immédiate création de valeur, d'autant que l'enseigne CARREFOUR est une signature recherchée par les investisseurs.

### ZOOM SUR NOTRE ACCORD AVEC CARREFOUR



**Interview de Mme Violaine SETIEY,**  
*Responsable Développement au sein  
de la direction de Carrefour Proximité*

#### **Comment s'est passée la négociation avec l'équipe d'AMDG ?**

La négociation avec l'équipe d'AMDG a été fluide et efficace. Nous sommes tombés d'accord à la fois sur le montant du loyer et sur les conditions annexes du bail commercial. Nous étions particulièrement motivés par la qualité de l'emplacement pour implanter l'enseigne **Carrefour City**.

#### **Pourquoi CARREFOUR a-t-il choisi cet emplacement pour son implantation ?**

Notre enseigne a développé un réseau de commerces de proximité au cœur des villes, dont la métropole de Lyon. Cet emplacement privilégié, situé avenue du Maréchal de Saxe, correspondait à une zone où nous recherchions un local disponible afin de compléter notre maillage du territoire lyonnais.



NOTRE FONDS **AMDG**  
**REMPLOI 1** DÉTIENT UN  
IMMEUBLE DE TYPE VAÏSSE  
(*LE HAUSSMANN LYONNAIS*)  
IDÉALEMENT SITUÉ AVENUE  
DU MARÉCHAL DE SAXE  
À LYON 6<sup>ÈME</sup>

#### **Quel sera l'impact de ce nouveau point de vente sur la vie du quartier ?**

L'ouverture de notre magasin a été perçue de façon très positive dans le voisinage, puisque ce nouveau point de vente dynamise la vie de



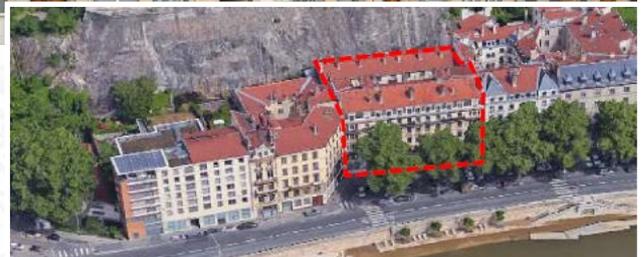
quartier en offrant aux habitants un service de qualité et de proximité. Nos horaires d'ouverture étendus (7/7, et jusqu'à 22h du lundi au samedi) correspondent aux besoins des jeunes familles actives. Notre profondeur de gamme, à la fois aux rayons frais et épicerie, des produits locaux aux gammes Bio, sur un espace optimisé, permet d'adapter notre assortiment, afin de répondre au mieux aux attentes d'une clientèle diversifiée selon la zone de chalandise.

## APPART INVEST ONE

## APPART INVEST 2

## APPART INVEST 3

LE FONDS **APPART INVEST ONE** EST DANS SA PHASE FINALE DE DÉBOUCLAGE ET LA VENTE DES DERNIERS LOTS EN PORTEFEUILLE SE POURSUIT.



Notre équipe d'Asset Management a notamment signé les promesses des lots suivants : Marseille, St-Herblain, ainsi que 3 appartements de notre immeuble Quai St-Vincent à Lyon.

Également les actes authentiques de revente de 13 lots de notre portefeuille SFSE, ainsi que le lot n°2 de notre immeuble Cremer (soit 50% de l'actif).

Comme évoqué lors de notre consultation des actionnaires du 14 décembre 2022, nous vous proposons d'acquérir un portefeuille de

lots dont vous êtes prioritaire en tant qu'investisseur d'APPART INVEST ONE, si toutefois vous êtes intéressé. Les détails relatifs aux lots composant ce portefeuille vous ont été adressés par mail le 27 janvier 2023 et le délai pour vous positionner, le cas échéant, court jusqu'au 28 février 2023.

Scannez ou cliquez  
sur le QR code



APPART  
INVEST ONE

APPART  
INVEST 2

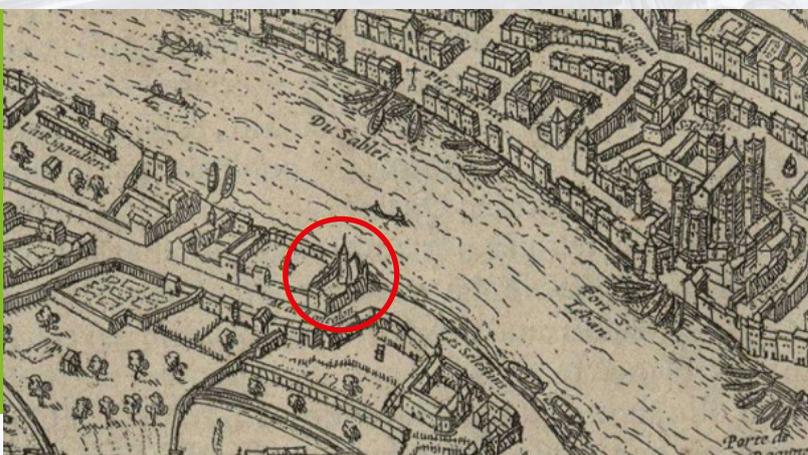
APPART  
INVEST 3

## HISTORIQUE DE NOTRE IMMEUBLE EMBLÉMATIQUE DÉTENU PAR NOTRE FONDS **APPART INVEST 2**

À la demande de nombreux investisseurs, nous vous retraçons un bref historique de notre immeuble emblématique détenu par notre Fonds APPART INVEST 2 et situé au 2 rue du Plat à Lyon 2<sup>ème</sup>, à deux pas de la place Bellecour et avec la vue sur la Basilique Notre Dame de Fourvière (pour les appartements donnant sur le Quai Tilsitt).

Voici au fil du temps une sélection de gravures qui illustrent l'évolution de notre immeuble et des bâtiments qui l'environnent :

① Dès 1575 nous retrouvons une illustration à l'emplacement supposé de notre bâtiment, avec la représentation d'un édifice fortifié mais ne disposant alors que d'une tour. La bâtisse se trouve alors dans le prolongement de la rive déjà dénommée « Les Sélestins ».



①

Réduction du plan scénographique de Lyon - Braun - 1575



②

Grande vue de Lyon - Simon Maupin - 1625

② Un demi-siècle plus tard, le paysage urbain a subi de profondes mutations comme nous le constatons sur ces 2 illustrations de 1625 et 1660. La place « Belle Cour de Lion » est dégagée tandis qu'un premier pont enjambe la Saône. Ce pont sera détruit par une crue vers 1709 avant d'être reconstruit en 1732, puis une nouvelle fois en 1863.

## APPART INVEST 2

③ Le bâtiment initial semble avoir été partiellement démoli à l'exception du mur d'enceinte. C'est alors qu'on voit apparaître notre nouvelle construction flanquée de 2 petites tours.

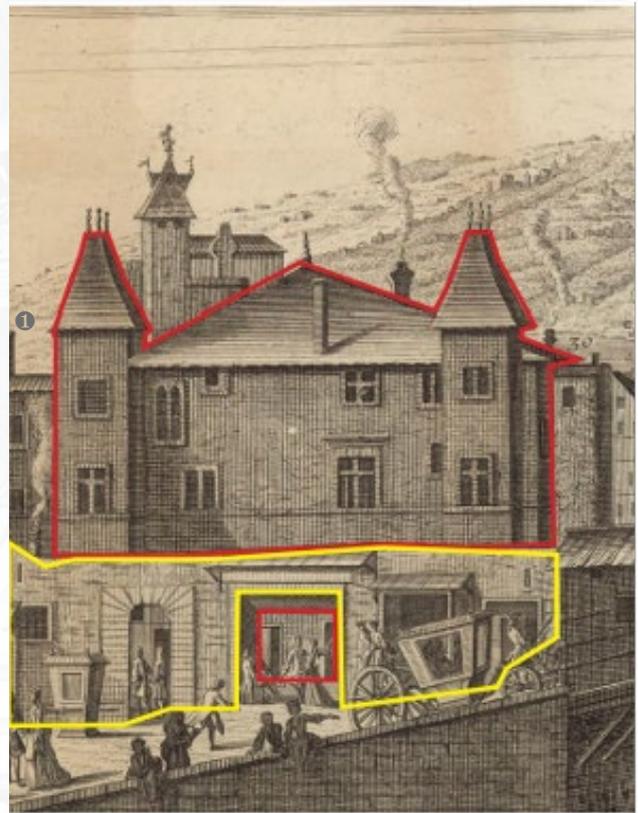
④ Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, nous retrouvons notre mur d'enceinte fortifiée (en jaune) dans lequel se trouve une ouverture en plein cintre, située sur l'actuelle place Antonin Gourju, avec un encadrement dit « à bossage rayonnant ». L'espace résiduel entre l'enceinte et le bâtiment a été comblé et adapté à un usage commercial. Cette ouverture a été condamnée ultérieurement, l'actuelle entrée de l'immeuble s'effectuant désormais par la rue du Plat.

⑤ Notre bâtiment subit ses dernières modifications vers les années 1810 pour lui donner sa configuration actuelle. Nous en retrouvons trace par une photographie de 1856 prise lors des crues de la Saône où l'immeuble apparaît tel qu'il est aujourd'hui.

⑥ De même que sur cette photographie d'après-guerre, dans laquelle nous retrouvons également le pont dans sa version actuelle et tel qu'il a été reconstruit une nouvelle fois un peu avant 1950, après sa destruction en 1944.



③ Vue de la place Bellecour - Matthaus Merian - 1660



④ 1716-1723



⑤ 1856



⑥ Carte postale - Anonyme - 1950

APPART  
INVEST **ONE**

APPART  
INVEST **2**

APPART  
INVEST **3**

NOTRE ÉQUIPE  
D'INVESTISSEMENT  
A CONCRÉTISÉ  
L'ACQUISITION  
D'UN IMMEUBLE  
TRÈS BIEN SITUÉ  
À LYON 6<sup>ÈME</sup>, RUE  
D'INKERMANN.

Il s'agit d'un actif que nous avons sourcé grâce à notre politique de prospection directe, au travers des mailings que nous adressons de façon massive aux propriétaires des immeubles détenus en bloc.

Cet immeuble en pierre de taille développe une surface de 616 m<sup>2</sup> et est composé de 16 logements répartis sur 5 niveaux plus combles.



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.