

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIÈRE

EDITO

*Chers souscripteurs,
En complément des
Bulletins d'Information
qui vous ont été adressés
par notre Société de
Gestion et qui vous
permettent de disposer
d'éléments financiers,
nous avons le plaisir de
vous faire parvenir notre
3^{ème} Lettre d'Information.*

*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

Comme nous le laissons envisager dans notre Lettre d'Information du mois de février, selon la dernière enquête mensuelle de la Banque de France, confortée par les dernières analyses du FMI, les perspectives d'un ralentissement sévère de l'activité en 2023 semblent s'atténuer et l'activité économique continue de faire preuve de résilience.

Au niveau international, les dernières prévisions de croissance du FMI pour 2023 sont revues à la hausse à + 2,9 %, tendance qui semble se confirmer également en France pour le 1^{er} trimestre de cette année même si tous les secteurs ne sont pas concernés de manière identique (recul dans la construction, légère hausse dans l'industrie et les services).

Certes la situation reste tendue, mais certains éléments confortent ces prévisions revues à la hausse : Concernant la situation énergétique, la hausse des prix se ralentie et un reflux des cours de l'énergie est même atténué après mars. Parallèlement les difficultés d'approvisionnement reculent surtout dans l'industrie et plus légèrement dans le bâtiment. L'inflation devrait baisser au cours des prochains mois pour revenir à un taux de 5% selon l'INSEE.

Aux Etats-Unis, le début d'année est plutôt encourageant si l'on en croit les chiffres du marché de l'emploi mais aussi de ceux du chômage au plus bas depuis plus de 50 ans (3.4%).

En Europe, le repli du prix des matières premières et la réouverture du marché chinois contribuent à ce que les perspectives soient revues à la hausse, malgré les difficultés que l'on connaît depuis le début de la guerre en Ukraine il y a un an environ.

Pour autant, il convient de rester prudent notamment quant aux conséquences à moyen terme de la hausse des taux directeurs qui reste l'arme que continue d'utiliser les Banques Centrales pour lutter contre l'inflation. La hausse des taux d'intérêt devrait se poursuivre et une baisse n'est pas envisagée avant 2024.

Il faudra rester vigilant sur l'évolution des prochains chiffres de l'emploi, de la consommation et l'évolution de l'inflation restera un élément important quant aux perspectives des économies occidentales.

APPART INVEST ONE

APPART INVEST 2

APPART INVEST 3

NOTRE FONDS **APPART INVEST ONE** POURSUIT SA PHASE DE REVENTE DES DERNIERS LOTS DE SON PORTEFEUILLE.

Parmi les actifs résiduels du Groupe SOCOTEC, nous avons réitéré l'acte de cession de l'immeuble de Saint Herblain pour 900.000 €.

Concernant la vente du portefeuille de lots pour lesquels, conformément à notre réglementation liée à notre agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, nous vous avons consultés prioritairement en tant qu'investisseurs, il se trouve qu'un actionnaire (et un seul) s'est positionné pour l'ensemble du portefeuille, sans condition de financement, ce qui va nous permettre de concrétiser cette cession au mois de mars pour un montant de 3.075.513 €.

Compte-tenu du succès de ce processus, nous envisageons de réitérer le même exercice pour les tous derniers lots, qui pourraient, moyennant le respect d'une procédure bien établie (double expertise par des experts indépendants), faire l'objet d'une vente en portefeuille, au sein duquel le picking



serait éventuellement envisageable. Nous vous tiendrons bien évidemment informés puisque vous serez prioritairement sollicités en tant qu'actionnaires du Fonds.

APPART
INVEST ONE

APPART
INVEST 2

APPART
INVEST 3

NOTRE FONDS **APPART INVEST 2** DÉTIENT UN BLOC DE 3 IMMEUBLES ATTENANTS SITUÉ RUE PAUL VERLAINE À VILLEURBANNE, QUI COMPORTE AU TOTAL UNE SOIXANTAINES D'APPARTEMENTS.

Nous avons réalisé des travaux de rénovation de la façade et nous avons séquencé une vente des appartements au fur et à mesure des libérations, afin d'optimiser la valeur à la revente.

Par ailleurs, nous étudions des reventes en bloc sur certains immeubles détenus par notre Fonds. Ainsi, nous avons signé le compromis de vente d'un immeuble de bureaux pour lequel nous avons créé de la valeur en obtenant un permis de construire pour réaliser une surélévation de 2 niveaux.

D'autres ventes en bloc sont à l'étude, dans la mesure où certains investisseurs ont actuellement une appétence pour des immeubles de rendement dotés d'une localisation attractive.

Quant au programme de revente à la découpe de l'immeuble situé rue de l'Espoir à Villeurbanne, il entre dans sa phase finale puisqu'il ne reste plus qu'un seul lot à la vente.



APPART
INVEST ONEAPPART
INVEST 2APPART
INVEST 3

NOTRE FONDS **APPART INVEST 3** DÉTIENT UN IMMEUBLE SITUÉ RUE DE BOURGOGNE À LYON, POUR LEQUEL LES REVENTES DES APPARTEMENTS SE POURSUIVENT SUR UN RYTHME BIEN CADENCÉ.

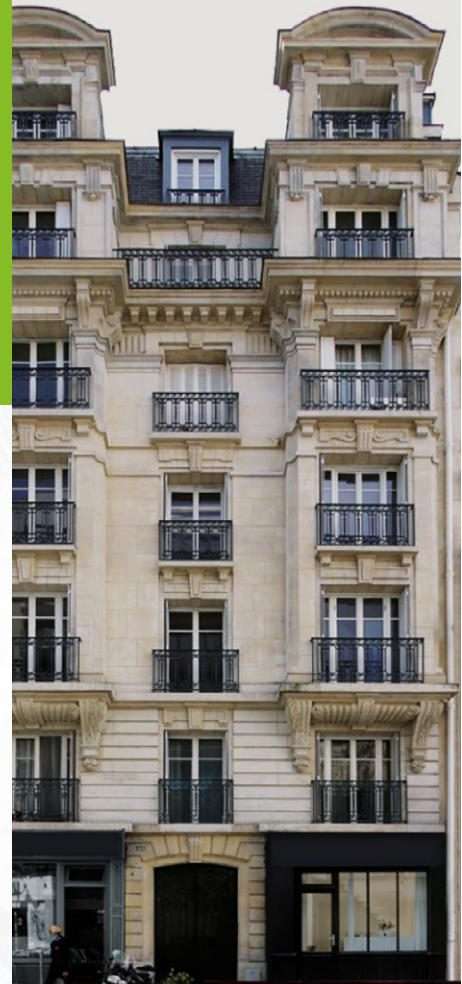
Quant à l'opération de revente à la découpe des lots de l'immeuble situé rue Vendôme à Lyon, elle entre dans sa phase finale puisqu'il ne reste qu'un seul lot à céder.

Nous finalisons également la valorisation de notre immeuble situé rue Labrouste dans le 15^{ème} arrondissement parisien. La rue tient son nom de l'architecte Henri Labrouste, né à Paris en 1810, qui a notamment été l'architecte de deux chefs-d'œuvre Parisiens : la Bibliothèque Sainte-Geneviève et la Bibliothèque Nationale.

Ce bel immeuble d'une architecture classique, dispose d'une façade en pierre de taille réhaussée de combles à la "Mansart", de riches corniches et de ses balcons en ferronneries ouvragées. Une rénovation de grand standing va s'opérer pour les 16 appartements qui composeront cette résidence.

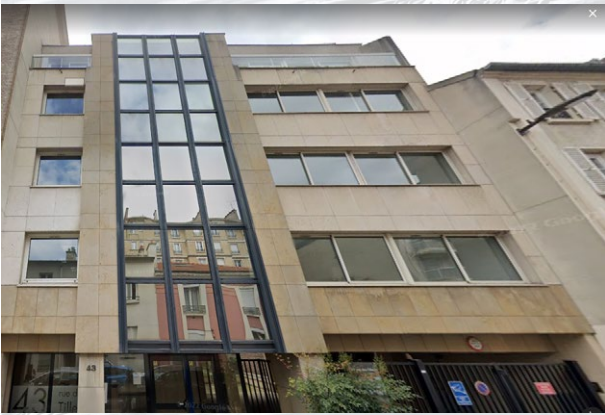
Afin de pouvoir intéresser un plus grand nombre et en lien avec un cabinet spécialisé, nous avons décidé de traiter cette opération de façon à ce que les investisseurs puissent bénéficier d'une fiscalité attractive. En effet, il y aura une vente du foncier en l'état, différenciée de la partie travaux qui sera réalisée après l'acquisition.

Ainsi pour les acquéreurs ayant vocation à mettre leur appartement en location nue, en plus des charges habituelles qui viennent en diminution des Revenus Fonciers (intérêts des emprunts, taxe foncière...), ils pourront également déduire la quasi-intégralité des travaux effectués l'année de leur décaissement. Les charges seront alors supérieures au revenu encaissé et le déficit constaté sera imputable sur le revenu global du contribuable dans la limite annuelle de 10700 €. L'excédent sera lui, reportable sur les revenus fonciers des dix années suivantes.



AMDG REMPLOI 1

NOUS AVONS ENTAMÉ ACTIVEMENT LA PHASE DE DÉBOUCLAGE DE CERTAINS ACTIFS DÉTENUS PAR NOTRE FONDS **AMDG REMPLI 1**



Ainsi, nous avons valorisé notre immeuble de bureaux situé à Boulogne et signé le compromis de revente en bloc. Par ailleurs, notre Fonds termine sa phase d'acquisition (sachant que l'objectif fiscal d'investissement réglementaire dans le cadre de l'éligibilité au 150 0b ter est d'ores et déjà atteint). Nous venons de nous porter acquéreurs d'un portefeuille de 3 immeubles situés dans la métropole lyonnaise pour un montant d'environ 5 millions d'euros.

AMDG REMPLOI 2

NOTRE FONDS **AMDG REMPLI 2** TERMINE SA PHASE D'INVESTISSEMENT



Nous devons signer l'acte authentique courant mai 2023 d'un immeuble de 1.500 m², de belle facture, situé à Vincennes, pour lequel nous aurions pu être préemptés (la mairie ayant effectué une demande de visite) mais dont l'issue s'est dénouée favorablement avec notre acquisition. Par ailleurs, afin de diversifier notre gamme d'actifs en portefeuille, nous avons acheté des locaux d'activités situés dans une zone industrielle dynamique à Saint Priest. Sur cette opération, nous allons valoriser l'actif en réalisant des travaux, en relouant le bâtiment afin de le revendre sur la base d'un rendement à un investisseur.

OPCI AMDG LOCATION MEUBLEE

NOTRE **OPCI AMDG LOCATION MEUBLEE** A CLÔTURÉ SON PREMIER EXERCICE FISCAL ET LES I.F.U. (Imprimés Fiscaux Uniques) VONT ÊTRE TRANSMIS AUX PORTEURS DE PARTS.

Cette opération permettra de valider les principes qui avaient été présentés quant à l'intérêt fiscal de la Location Meublée (régime LMP).

En effet, lorsqu'un appartement est loué meublé (à la différence d'un appartement loué en location nue), les revenus afférents sont fiscalisés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C.) plutôt que dans la catégorie des Revenus Fonciers (R.F.).

L'intérêt est que par le jeu des amortissements, le revenu net imposable sera diminué fortement, voir intégralement gommé, en fonction de l'importance des charges à déduire.

Dans le cadre de notre Fonds et pour l'année fiscale 2022, la quote-part des revenus meublés, qui représentent 89% des revenus distribués par l'OPCI, ne sera pas fiscalisée puisque les amortissements des immeubles acquis représentent le double des revenus encaissés. Quant aux amortissements résiduels, ils seront reportables pour venir gommer les revenus BIC futurs de notre OPCI.

Quant au rendement, nous avons procédé au versement du nouvel acompte sur dividendes au titre du 4^{ème} trimestre 2022, pour un montant de 22,22 euros par part (significativement supérieur à celui du trimestre précédent).

Nos acquisitions se poursuivent activement au rythme de notre collecte régulière.

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.