



VANESSA ROUSSET : « LE RENDEMENT DES INVESTISSEURS DE NOS FONDS IMMOBILIERS EST OPTIMISÉ PAR L'EFFET DE LEVIER »

VANESSA ROUSSET: "USE LEVERAGE TO MULTIPLY YOUR SUCCESS IN REAL ESTATE"

Société lyonnaise spécialisée dans la gestion de fonds d'investissements immobiliers, AMDG, dirigée par Vanessa Rousset, a dernièrement acquis onze immeubles totalisant 10 500 m² pour un montant global de 35 M€. Ces immeubles ont été acquis par le fonds Appart Invest 2 dans différentes métropoles françaises. Notamment deux à Lyon : un immeuble résidentiel de 2 800 m² proche de la place Bellecour et un immeuble tertiaire de 1 350 m² situé cours Albert-Thomas, pour un montant total de 16 M€.

AMDG, the company led by Vanessa Rousset and specialised in the management of real estate assets, has recently acquired 11 buildings (10,500 m², €35 M of investment). These buildings have been purchased in several French cities by the investment fund Appart Invest 2. Two of them are located in Lyon: a residential building of 2,800 m², close to the place Bellecour, and an office building of 1,350 m² on the cours Albert Thomas. They cost €16 M.



Comment fonctionne AMDG ?

AMDG est une société de gestion agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF), spécialisée dans la création et la gestion de fonds immobiliers innovants. Nous avons notamment développé une gamme de fonds dédiés à des opérations à création de valeur de type « marchand de biens » : Appart Invest One, pour lequel nous avons levé 25 M€ ; Appart Invest 2 (40 M€) et prochainement Appart Invest 3 (50 M€). Les capitaux sont collectés auprès d'investisseurs (chefs

d'entreprise, family office, investisseurs institutionnels). Compte tenu des effets de levier que nous mettons en œuvre, nous investissons environ 200 M€ par an. L'équipe d'AMDG est composée de 20 collaborateurs expérimentés, diplômés d'universités spécialisées et venant de grandes maisons de gestion d'actifs. Ils se consacrent au sourcing et à l'analyse des dossiers d'investissement, ainsi qu'à la mise en œuvre du processus de création de valeur. La sélectivité est forte dans le choix des dossiers, puisque nous recevons plus de 2 000 dossiers par an pour investir dans une quarantaine d'immeubles.

En quoi l'investissement est-il rentable à court terme ?

Les fonds acquièrent des actifs immobiliers à des prix attractifs, décotés par rapport au marché, grâce à un sourcing de qualité et une grande réactivité. Nos offres sont sans condition de financement, ce qui rassure les vendeurs. L'objectif est de réaliser une création de valeur, par différents moyens cumulés : travaux de rénovation dans les

parties communes et les parties privatives, création de surfaces additionnelles (aménagement de combles, surélévations), amélioration de l'état locatif... Une fois valorisés, les immeubles sont revendus, soit en bloc à de gros investisseurs, ou le plus souvent lots par lots à des particuliers. Ainsi, la marge (voir : la différence entre le prix de revient et le prix de revente) réalisée sur les opérations est d'environ 15 %. Le rendement des investisseurs de nos fonds est optimisé grâce à l'effet de levier. En effet, pour financer chaque opération, le fonds apporte environ 20 % en capital et emprunte 80 % en crédit, ce qui permet de générer presque autant de marge que de capitaux mobilisés. En couplant la marge intrinsèque des opérations de marchand de biens avec l'effet de levier bancaire, cela augmente le taux de rendement des investisseurs de nos fonds. Ceci d'autant plus que la durée de débouclage des investissements est courte (12 à 24 mois), puisque la durée cible du fonds est de 3 ans, avec une liquidité intermédiaire au fil des cessions des actifs. Fiscalement,

ces fonds ne sont pas assujettis à l'IFI mais sont soumis à la fiscalité avantageuse des dividendes (avec la possibilité d'opter pour la flat tax de 30 %). Nous précisons que nos fonds ne sont pas garantis en capital mais par nature mutualisent le risque, notamment par le nombre important des opérations réalisées et par la diversité des lieux des investissements.

Quels types de biens proposez-vous à l'investissement et dans quelles villes ?

Les fonds gérés par AMDG acquièrent des immeubles (d'habitation et de bureaux), ainsi que des portefeuilles d'actifs immobiliers, situés dans diverses métropoles françaises : Lyon, Paris, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Lille, Aix-en-Provence et Strasbourg. Ces villes disposent, par leur taille, d'une profondeur de marché immobilier. Toutes ces villes ont des flux migratoires positifs, une croissance économique supérieure à la moyenne nationale et une importante population estudiantine. Ces atouts les rendent attractives et dynamisent leur marché immobilier.