

# AMDG EMPLOI : UN FONDS IMMOBILIER POUR RENTABILISER L'INVESTISSEMENT DES CHEFS D'ENTREPRISE DANS LE CADRE DU EMPLOI FISCAL

*Permettre aux chefs d'entreprise - dans le cadre du régime d'apport/cession - d'investir dans l'immobilier et trouver une rentabilité à court terme, telle est l'ambition du nouveau fonds baptisé « AMDG EMPLOI » lancé par AMDG, Société de Gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.*

Vanessa Rousset et Robert Mancini, respectivement Présidente et Directeur Général d'AMDG, capitalisent sur leur expérience réussie d'investissement en marchand de biens pour développer AMDG, la Société de Gestion de fonds immobiliers innovants. La structure lyonnaise emploie 25 collaborateurs et cumule 500 M€ d'encours avec la perspective d'atteindre le milliard d'euros d'ici 2021.

AMDG dispose d'un savoir-faire éprouvé en matière de sourcing immobilier (la Société reçoit et analyse plus de 2000 dossiers par an) et fait bénéficier les investisseurs de ses fonds de prix d'acquisition attractifs. Les

immeubles acquis sont ensuite valorisés avec toute l'expertise d'une équipe pluridisciplinaire aux compétences pointues. La création de valeur repose sur la réalisation de travaux de rénovation (en parties communes et privatives), sur la division de surfaces, sur l'optimisation de l'état locatif, sur la mise en œuvre de la constructibilité additionnelle (aménagement de combles, surélévation, ...).

## Un fonds immobilier non assujéti à l'IFI

« La Loi de Finances 2019 a rendu éligible les parts de fonds d'investissement au régime

## LA PERTINENCE D'UN SOURCING D'ACTIFS TRÈS CIBLÉ

AMDG s'appuie sur un vaste réseau d'apporteurs d'affaires (agences immobilières, syndics de copropriété, avocats, experts-comptables, notaires, gestionnaires de patrimoine) pour cibler l'achat de ses immeubles, avec toujours l'ambition d'acheter moins cher que le prix du marché pour générer une marge pour les investisseurs. Pour assurer un rendement optimal dans une démarche sécurisée et diversifiée, AMDG acquiert des immeubles (résidentiels et de bureaux) dans les grandes métropoles françaises : Lyon, Paris, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Lille, Strasbourg... Ces villes offrent une profondeur de marché qui permet de dénouer rapidement les opérations à la revente.

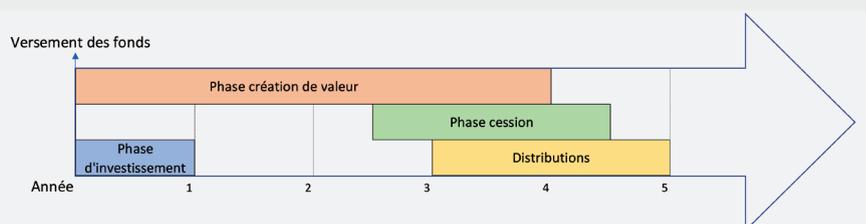
## AMDG EMPLOI : fonds éligible au dispositif apport/cession (article 150-0 b ter du CGI)

### Schéma d'investissement et de désinvestissement

L'objectif cible est de rembourser la totalité des capitaux au terme d'une période d'environ 5 ans.

Cette durée cible comprend :

- Une phase d'investissement sur 12 mois environ
- Une phase de création de valeur sur 24 à 48 mois environ
- Une phase de désinvestissement avec une phase transitoire de mise en location et une phase de mise en vente sur 24 mois environ.



L'investissement dans ce Fonds comporte des risques, notamment d'illiquidité des parts et de perte de capital



# AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

## Qui sont-ils ?

### Robert Mancini

Diplômé de l'IEP de Grenoble, Robert Mancini a effectué une grande partie de sa carrière dans le secteur bancaire, notamment en tant que Directeur de banque privée au sein de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes.

### Vanessa Rousset

Diplômée de Polytechnique, de l'École Nationale des Ponts et Chaussées et de Sciences Po Paris, Vanessa Rousset a occupé le poste de Directrice Générale d'Evolem, Groupe d'investissement en Private Equity du Groupe d'assurances April.

## DES PARTENARIATS DE COMMERCIALISATION

Pour distribuer ses fonds auprès des souscripteurs, AMDG s'appuie sur des partenaires (banques, gestionnaires de patrimoine, avocats, experts comptables) au travers de conventions qui structurent les relations avec les apporteurs d'affaires.

« Le fonds AMDG bénéficie d'une expertise réussie dans l'activité de marchand de biens depuis de nombreuses années »

de l'apport cession. C'est un changement très intéressant, car l'obligation légale d'investir 60% du produit de cession, dans les 2 ans suivant la vente d'une entreprise, dans une activité commerciale, trouve un débouché sécurisant dans notre fonds pour le dirigeant qui cherche du rendement avec un risque limité, grâce à un sous-jacent immobilier » explique Robert Mancini. « Auparavant, il fallait directement investir dans une opération de marchand de biens, désormais, le chef d'entreprise peut détenir des parts de notre fonds AMDG REMPLI. »

De surcroît, le fonds AMDG REMPLI n'est pas assujéti à l'impôt sur la fortune immobilière (car il s'agit d'une activité commerciale en vue de revente). Le rendement du fonds résulte de la marge intrinsèque des opérations de marchand de biens (environ 15%), couplée à l'effet de levier bancaire.

« Et pour les chefs d'entreprise qui souscrivent 5% de notre fonds, ils bénéficient du régime mère-fille et donc d'une imposition très faible sur les plus-values réalisées sur leur placement » précise Vanessa Rousset. « Il s'agit d'un fonds innovant et optimisé fiscalement ».

**Contact et informations : [contact@am-dg.fr](mailto:contact@am-dg.fr)  
Robert MANCINI : 06 14 26 00 74**