

Document d'informations clés (DIC)

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Produit : Appart Invest 2

Initiateur : ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE - AMDG -

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des

Marchés Financiers sous le numéro GP-17000010.

Site www.am-dg.fr.

Date de production du document d'informations clés : 01/07/2018

Avertissement : vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

Pour de plus amples informations, s'adresser à :

AMDG

Tél : 04 81 91 98 01

En quoi consiste ce produit ?

Objectifs : Appart Invest 2 est un Fonds d'investissement dédié aux opérations de marchand de biens qui a pour objectif de proposer aux investisseurs une perspective de plus-value sur un patrimoine immobilier principalement constitué d'immeubles construits localisés en France, ainsi que des participations immobilières, et d'une poche d'actifs liquides.

Sa stratégie consiste à rechercher des opportunités d'investissement, à négocier les acquisitions, à créer de la valeur par des aménagements (travaux, extension, changement de destination...) et à mettre, le cas échéant, ces biens en location et à les céder dans les meilleures conditions financières. Elle distribue également à chaque trimestre civil un intérêt annuel de 2% sur la part obligataire.

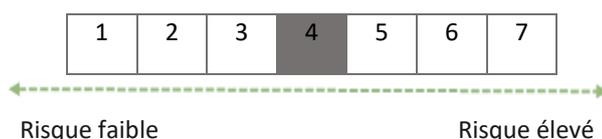
Le Fonds pourra avoir recours à des emprunts bancaires pour financer l'acquisition d'actifs répondant à la stratégie d'investissement, ainsi que la réalisation de travaux éventuels de rénovation et de réhabilitation. A compter de sa création et tout au long de sa vie statutaire, le Fonds respectera un ratio d'endettement bancaire total maximal pour ses investissements directs de 45% et pour ses investissements indirects de 85% de la valeur des actifs.

Investisseurs visés : Ce produit est destiné à une clientèle professionnelle ou assimilée qui possède l'expérience, les connaissances et la compétence nécessaires pour prendre ses propres décisions d'investissement et évaluer correctement les risques encourus, et ayant manifesté sa volonté de participer à la levée de capitaux. Ce produit est un Fonds fermé non liquide. Ce produit comporte des risques de perte en capital.

Date d'échéance statutaire du produit : 2023. La durée du produit est de 5 ans avec la possibilité de proroger, dans l'intérêt des investisseurs, d'un an renouvelable une fois, soit 7 ans maximum.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 3 ans.

L'indicateur de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvement sur le marché immobilier ou d'une impossibilité de notre part à vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles

liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur le marché immobilier, notre capacité à vous payer pourrait en être affectée.

Risque de liquidité matériellement pertinent : la vie du produit ayant une durée limitée, les actifs devront être cédés dans des délais imposés, ce qui pourrait impacter la valeur du Fonds.

Investir dans ce produit, non coté, comporte des risques liés au marché immobilier : la performance et le capital sont exposés aux risques de l'évolution des prix de marché de cette classe d'actifs. Ce produit présente un risque de perte en capital.

Autres risques : Risques liés à l'effet de levier du produit. Risques de contrepartie. Risque de taux. Pour plus d'informations sur les risques, veuillez vous référer à la Note d'information.

Scénarios de performances

Investissement 100 000 euros		Non liquide			
Scénarios		1 an	3 ans	5 ans	7 ans
Scenario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	N/A	73 813€	N/A	N/A
	Rendement annuel moyen	N/A	-12,5%	N/A	N/A
Scenario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	N/A	88 641€	N/A	N/A
	Rendement annuel moyen	N/A	-5,4%	N/A	N/A
Scenario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	N/A	134 416€	N/A	N/A
	Rendement annuel moyen	N/A	16,39%	N/A	N/A
Scenario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	N/A	180 082€	N/A	N/A
	Rendement annuel moyen	N/A	38,10%	N/A	N/A

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 3 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 100 000 euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures sans historique sur les variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché immobilier et de la durée de vie du produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. En cas d'évolution défavorable du marché immobilier, la durée s'alignera sur celle de la durée légale du Fonds, soit 5 ans. En cas de scénario de tensions, la société de gestion se réserve le droit de proroger d'un an renouvelable une fois la durée du Fonds.

Il n'est pas possible de sortir de ce produit avant la liquidation du Fonds. La date estimée de liquidation est celle de la cession du dernier actif du Fonds prévue dans un délai de 3 ans à partir de fin 2018.

Cette durée comprend : une phase d'investissement de 12 mois environ, une phase de création de valeur de 14 mois maximum et une phase transitoire de mise en location et de mise en vente de 10 mois environ.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

N/A : non applicable

Que se passe-t-il si l'initiateur n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

AMDG est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de Fonds propres.

Une défaillance de la société de gestion qui gère les actifs de votre Fonds serait sans effet pour votre investissement.

La garde et conservation des actifs de votre Fonds sont en effet assurées par le dépositaire de votre Fonds.

L'investissement dans le Fonds n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

Que va me coûter cet investissement ?

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 100 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Coûts au fil du temps

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

Investissement 100 000 euros Scénario intermédiaire	Si vous sortez avant 1 an	Si vous sortez à 3 ans	Si vous sortez à 5 ans	Si vous sortez à 7 ans
Coûts totaux	N/A	20 980€	N/A	N/A
Réduction du rendement	N/A	22,62%	N/A	N/A

N/A : non applicable

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an

Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	0,81%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	0,55%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts implicites.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	7,03%	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commission d'intéressement	N/A	L'incidence des commissions d'intéressement.

N/A : non applicable

Combien de temps dois-je conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Il n'est pas possible de sortir avant la liquidation du Fonds. Une liquidité est assurée par des remboursements effectués lors de cessions d'actifs réalisées durant la vie du Fonds. L'objectif cible est de céder le dernier actif au bout de 3 ans.

La durée statutaire est de 5 ans avec la possibilité de proroger, d'un an renouvelable une fois.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez nous contacter par courrier : AMDG 70 rue Robert - 69006 Lyon. La procédure de réclamation se trouve sur notre site internet : www.am-dg.fr

Autres informations pertinentes ?

Les documents légaux (les statuts, la note d'information, le rapport annuel du dernier exercice, le bulletin semestriel et le présent document d'informations clés en vigueur et le cas, échéant, son actualisation) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la Société de Gestion : AMDG 70 rue Robert – 69006 Lyon.