

Document d'informations clés (DIC)

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.

APPART INVEST 2

Code ISIN : FR0013506797

Société de Gestion :

Asset Management Data Governance (AMDG) dont le siège social est situé au 120, rue Masséna 69006 Lyon, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro 822 396 040, agréée par l'Autorité des marchés financiers en tant que société de gestion de portefeuille sous le numéro GP-17000010

Site internet : www.am-dg.fr

Téléphone : 04 81 91 98 01

Date de publication du document d'informations clés :
1^{er} janvier 2023

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

En quoi consiste ce produit ?

Type : Autre fonds d'investissement alternatif (« Autre FIA ») au sens de l'article L. 214-24, III du Code monétaire et financier, sous forme de société par actions simplifiée (SAS).

Objectifs : Proposer aux investisseurs une perspective de plus-value sur un patrimoine immobilier principalement constitué d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France, ainsi que des participations immobilières, et d'une poche d'actifs liquides. L'objectif de la société sera de faire croître sa capitalisation par part, en sélectionnant des investissements susceptibles de représenter une opportunité de plus-value à la cession et le cas échéant de générer des revenus locatifs additionnels.

La stratégie d'investissement 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.

La Société a pour vocation : - la constitution et la gestion d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé à la fois d'immeubles, de valeurs mobilières donnant accès au capital de sociétés à vocation immobilières, cotées ou non cotées, dont SCI, SNC, SCICV ou SCCV, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière, en particulier, mais non limitativement, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI), et les parts d'Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI) et, à titre accessoire ; - la constitution et la gestion d'un portefeuille de titres composés d'OPCVM Monétaire et Obligataire, d'instruments du marché monétaire dont l'horizon de liquidité est inférieur à un an, nécessaire à la gestion de la trésorerie courante. Plus généralement, la SAS pourra réaliser toutes opérations financières, mobilières ou immobilières permettant la réalisation de la stratégie d'investissement décrite ci-dessus.

La SAS pourra également détenir des immeubles de manière indirecte au travers de sociétés à prépondérance immobilière dont les stratégies d'investissement seront en ligne avec la stratégie énoncée ci-dessus ou toute autre société ou fonds présentant une opportunité d'investissement. Ces sociétés ou fonds pourront être gérées par la Société de Gestion AMDG ou par toute société liée. La constitution de ce patrimoine se fera principalement par la levée de fonds et le recours à l'emprunt selon la Stratégie de financement.

La constitution de ce patrimoine se fera principalement par la levée de fonds et le recours à l'emprunt selon la Stratégie de financement.

Il est enfin précisé que le Fonds pourra avoir recours à des emprunts bancaires notamment pour financer l'acquisition d'actifs répondant à sa stratégie d'investissement, étant précisé qu'il devra toutefois respecter 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 de détail visés : Le Fonds est destiné à des investisseurs personnes physiques ou morales souhaitant investir au minimum 100 000 euros (hors droits d'entrée, le cas échéant). Ce produit est un Fonds fermé.

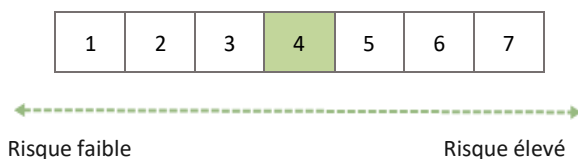
Durée de vie du Fonds : La durée de vie du Fonds est de 5 ans suivant son immatriculation, le 25/07/2018. La durée de vie du Fonds est prorogable 2 fois 1 an sauf cas de dissolution anticipée. Pour plus d'informations sur ces cas, veuillez-vous référer à l'article 9 des statuts du Fonds.

Informations complémentaires : Le Dépositaire du Fonds est Société Générale Securities Services (SGSS).

La dernière notice d'information et les derniers documents d'information périodique réglementaires sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion ou directement sur son site internet (www.am-dg.fr). Les autres informations pratiques sur le Fonds sont également disponibles gratuitement sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

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

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 mouvements sur les marchés. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.



Ce produit a été catégorisé 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 élevé. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevriez.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant une durée d'au moins 5 ans.

La catégorie de risque associée au Fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

Risques importants non pris en compte dans l'indicateur

Risques liés au marché immobilier : Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. En particulier, le marché immobilier est exposé à une difficulté potentielle de céder les actifs immobiliers dans un délai contraint.

Risque de liquidité : En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur.

Risque de contrepartie : Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la valeur.

Risque de perte en capital : Le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital.

Pour plus d'informations sur les risques, veuillez-vous référer au document d'information des investisseurs.

Scénarios de performance

Scénarios pour un investissement de 10 000 euros		1 an	5 ans*	7 ans
Scenario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 581 €	3 703 €	1 970 €
	Rendement annuel moyen	-37,33%	-24,42%	-26,80%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 755 €	7 153 €	6 189 €
	Rendement annuel moyen	-16,62%	-9,79%	-9,39%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	11 917 €	12 801 €	13 334 €
	Rendement annuel moyen	13,49%	5,47%	4,56%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	12 667 €	13 925 €	14 684 €
	Rendement annuel moyen	20,64%	7,88%	6,45%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 5 et 7 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

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.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes.

* *Durée de placement recommandée*

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.

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

La garde et la conservation des actifs du Fonds sont assurés par le Dépositaire.

AMDG est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Toutefois, l'investisseur peut subir des pertes financières en cas de défaillance de la Société de Gestion et/ou du Dépositaire.

En cas de défaillance, 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.

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.

Dans cette situation, 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.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement (10 000 euros) et différentes périodes d'investissement possibles.

Investissement de 10 000 euros	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à 5 ans*	Si vous sortez à 7 ans
Coûts totaux	1 824 €	2 000 €	2 106 €
Incidence des coûts annuels sur le rendement	-23,92%	-5,64%	-3,88%

* Durée de placement recommandée

Composition des coûts

L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an pour un investissement de 10 000 euros			
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	6,32%	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement. Cela intègre les coûts de distribution de votre produit. Il s'agit du montant maximal que vous paierez. Il se peut que vous payiez moins.
	Coûts de sortie	N/A	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance. Nous n'appliquons pas ces coûts.
Coûts récurrents	Coûts de transaction sur le portefeuille	1,42%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité d'actifs immobiliers que nous achetons et vendons chaque année pour le compte du Fonds.
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,62%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement et les coûts présentés à la section 2. Cette estimation se base sur les coûts réels constatés au cours de l'année écoulée.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	13,78%	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commission d'intéressement	N/A	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un niveau convenu à l'avance. Nous ne prélevons pas cette commission.

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

La durée de placement recommandée est de 5 ans au minimum à compter de la souscription en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement.

Les investisseurs devraient rester associés du Fonds pendant toute sa durée de vie le cas échéant prorogée sauf cas de dissolution anticipée, de réduction de capital décidée par les associés du Fonds conformément aux Statuts ou d'exclusion d'un associé. Par ailleurs, si les investisseurs peuvent céder leurs actions sous réserve de respecter l'article 23 des Statuts (en ce compris l'agrément éventuel du président), il n'existe aucune garantie qu'un marché secondaire se développe. Les investisseurs du Fonds pourraient donc connaître des difficultés à céder leurs actions pendant la durée de vie du Fonds (pour plus de détail sur la cession des actions du Fonds, veuillez-vous référer à l'article 23 des Statuts et à la notice d'information du Fonds).

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez nous adresser un courrier à l'adresse suivante : Asset Management Data Governance (AMDG), 120 rue Masséna 69006 Lyon.

La Politique de traitement des réclamations est disponible gratuitement sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou directement sur son site internet (www.am-dg.fr).

Autres informations pertinentes ?

La dernière notice d'information et les derniers documents d'information périodique réglementaires sont disponibles gratuitement auprès de la société de gestion ou directement sur son site internet (www.am-dg.fr). Les autres informations pratiques sur le Fonds sont également disponibles gratuitement sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Le Fonds relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit « SFDR » du 27 novembre 2019.