



OPCI AMDG
LOCATION
MEUBLÉE

OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE

Un Fonds innovant
et différenciant

Investi majoritairement dans des biens immobiliers loués en bail meublé à l'année et de façon minoritaire dans des résidences gérées avec bail commercial.



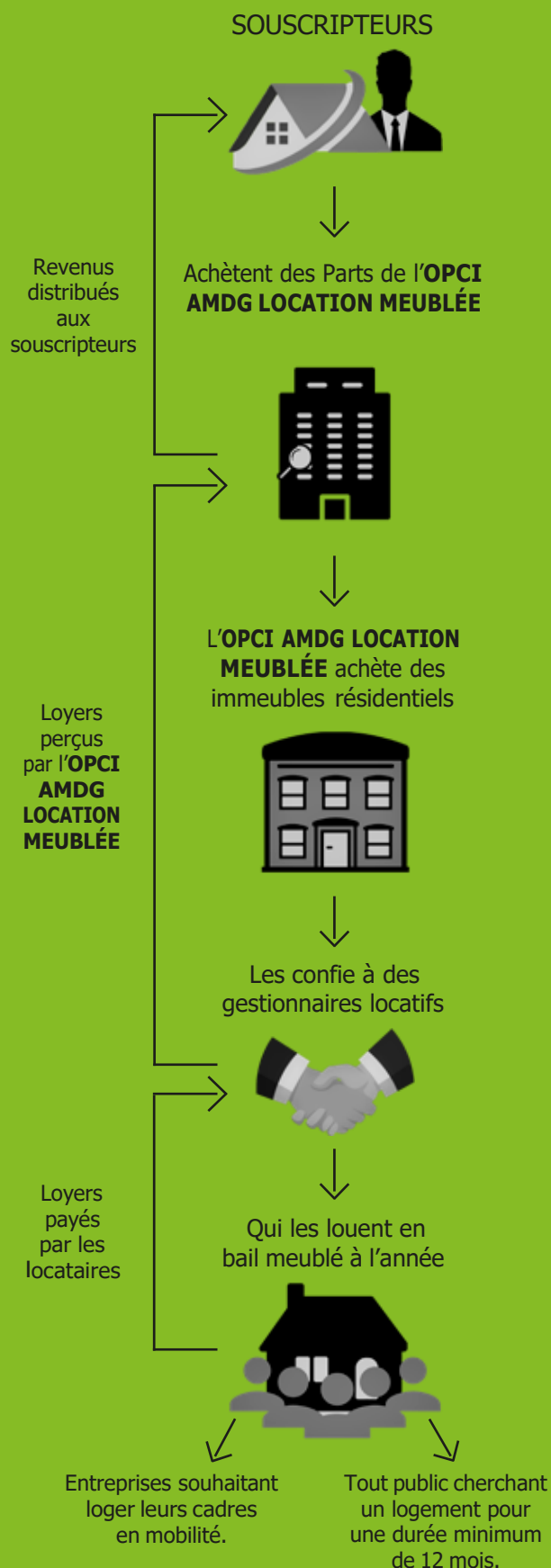
Notre force est de proposer des logements entièrement meublés et équipés, avec de belles prestations, situés principalement au cœur des grandes métropoles où se trouvent les emplois et les services recherchés par la population.

- Une poche immobilière directe et indirecte non cotée représentant jusqu'à 85% de l'actif de l'OPCI
- Des actifs sélectionnés selon une stratégie définie, à savoir des immeubles situés dans les centres-villes des grandes métropoles et dans des villes de taille moyenne répondant aux critères suivants :
 - Un dynamisme économique supérieur à la moyenne nationale
 - Des flux migratoires positifs
 - Une population estudiantine importante
- Un objectif de diversification du patrimoine et d'optimisation de la gestion locative
- Un accès au statut du Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP)

Cet avantage fiscal progressif portera sur 50 à 85% maximum de l'investissement.

Tout investissement dans un OPCI comporte notamment les risques suivants : risque de perte en capital, risque de marché, risque de liquidité, risque lié à l'effet de levier.

FONCTIONNEMENT DE LA LOCATION EN BAIL MEUBLÉ À L'ANNÉE



INVESTIR DANS L'OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE C'EST ...



LE CONFORT DE L'IMMOBILIER GÉRÉ

- La constitution d'un patrimoine à partir de 2 000 €
- Des équipes de spécialistes dédiées à la sélection et à la gestion des actifs
- Le versement de revenus réguliers potentiels (sur décision de la Société de Gestion)

UNE DIVERSIFICATION DE PATRIMOINE

- Un objectif de constituer un patrimoine immobilier réparti dans les grandes villes de France afin de mutualiser le risque
- Une grande sélectivité dans le choix des immeubles
- Des biens choisis pour leur emplacement de qualité, à potentiel de valorisation sur la durée

UN CADRE FISCAL AVANTAGEUX

- Le bénéfice du LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel)
- La perception de revenus principalement déclarés dans la catégorie des Bénéficiaires Industriels et Commerciaux (BIC) et le solde (15% maximum) relevant de la catégorie des revenus fonciers
- La réduction de l'assiette imposable grâce à l'amortissement annuel des actifs (valeur communiquée par la Société de Gestion)

RISQUE LIÉ À L'EFFET DE LEVIER

L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du Fonds mais également les risques de perte. Le niveau maximum d'endettement du Fonds est fixé à 40% de la valeur de ses actifs.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Comme tout produit immobilier, l'OPCI comporte un risque de perte en capital, le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. La Valeur Liquidative des Parts peut donc être inférieure au prix de souscription de la Part. Il inclut également un risque lié à l'investissement dans des actifs immobiliers, les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La Société de Gestion a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du Fonds demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à deux (2%) pourcent du Nombre Total de Parts du Fonds sur une année glissante, étant précisé que les seuils de plafonnement des rachats doivent permettre aux Porteurs du Fonds d'être remboursés à hauteur de deux (2%) pourcent au moins de l'actif net du Fonds tous les mois.



CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

CADRE RÉGLEMENTAIRE

CODE ISIN	FR0013479326
AGRÉMENT	Agrément AMF n° FPI20200002 en date du 14 août 2020
FORME JURIDIQUE	OPCI FPI (Fonds de Placement Immobilier)
DATE DE CRÉATION	14 septembre 2020
PROFIL D'INVESTISSEUR	Ouvert à des investisseurs non professionnels
DURÉE DE PLACEMENT RECOMMANDÉE	8 ans
SOCIÉTÉ DE GESTION	AMDG (agrément AMF n° GP-17000010)
DÉPOSITAIRE	ODDO BHF SCA

INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRRI)

Risque plus faible



Risque plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 ans.

SOUSCRIPTION / RACHAT

FRÉQUENCE VALEUR LIQUIDATIVE	Mensuelle
DISTRIBUTION	Trimestrielle (sur décision de la Société de Gestion)
SOUSCRIPTION MINIMALE	2 000 € (commission de souscription incluse)
CENTRALISATION DES SOUSCRIPTIONS	Les demandes de souscription sont reçues par la Société de Gestion au plus tard à 12 heures le 5 ^{ème} Jour Ouvré précédant la date d'établissement de la Valeur Liquidative
DÉLAI DE RÈGLEMENT	33 jours maximum sauf en cas de demande de rachats supérieure à 2% du nombre total de Parts du Fonds
MÉCANISME DE LIQUIDITÉ	Un dispositif d'échelonnement des rachats peut s'appliquer si la somme des demandes de rachats est supérieure à 2% du nombre total de Parts du Fonds. La fraction de l'ordre excédant cette limite sera reportée à la prochaine Valeur Liquidative et l'ordre sera en totalité exécuté dans un maximum de 11 reports, soit 11 mois. La durée de remboursement étant donc de 12 mois maximum.

FRAIS(*)

FRAIS D'ENTRÉE	Acquis au FPI : 3,8% maximum Non acquis au FPI : 7,2% maximum
FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT	2,30% de l'actif net
FRAIS D'EXPLOITATION IMMOBILIÈRE SUPPORTÉS PAR L'OPCI	0,60% de l'actif net
FRAIS ET COMMISSIONS LIÉS AUX TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES ET FINANCIÈRES	Maximum 13,00% TTC des transactions dont 1,20% TTC de commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers
COMMISSION D'ACHAT	Néant
COMMISSION DE SURPERFORMANCE	Néant

BON À SAVOIR

*Pour le détail des autres frais, merci de vous référer au prospectus du Fonds

A quoi correspondent les frais d'entrée acquis au FPI ?

Les frais d'entrée acquis au FPI servent à couvrir les montants des droits de mutation, frais, honoraires et taxes acquittés par le FPI pour les opérations d'acquisition.

A quoi correspondent les frais de gestion et de fonctionnement ?

Ces frais incluent la rémunération de la Société de Gestion au titre des prestations, les frais et charges liés à l'administration du FPI, à sa vie sociale et les frais liés à la valorisation des actifs. Cela correspond à l'ensemble des frais supportés par le FPI de manière récurrente.

A quoi correspondent les frais d'exploitation immobilière ?

Au même titre que lors de l'exploitation d'un immeuble en direct, des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier (charges d'entretien, taxes et impôts immobiliers...) sont supportés par le FPI.

LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

« En créant l'**OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE**, nous offrons aux souscripteurs la possibilité d'avoir accès à des logements que nous considérons de qualité et très bien situés.

Une grande partie des revenus de l'**OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE** bénéficie du cadre avantageux du régime du LMNP qui permet de diminuer le montant imposable des revenus.

En plus d'une distribution régulière de revenus, nous misons aussi sur un accroissement de la valeur de la Part grâce à l'appréciation, sur la durée, des immeubles sélectionnés principalement au cœur des grandes métropoles. Investir dans **AMDG LOCATION MEUBLÉE**, c'est bénéficier à la fois de revenus potentiels, et d'une fiscalité optimisée.



Photo © : Richard Weilland

Vanessa ROUSSET
Présidente d'AMDG

Les Parts d'OPCI sont des supports de placement long terme (durée recommandée : 8 ans) et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. L'OPCI a la possibilité de ne réaliser aucun investissement immobilier pendant ses trois premières années de vie. Tout investissement dans un OPCI comporte notamment les risques suivants :

RISQUE LIÉ À L'INVESTISSEMENT DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers.

RISQUE DE PERTE EN CAPITAL

Le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. La Valeur Liquidative des Parts peut donc être inférieure au prix de souscription de la Part.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires ou des acquéreurs en cas de cession d'Actifs Immobiliers, ou le risque de défaillance des banques en cas de financement bancaire, qui peut ainsi conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du Fonds.

RISQUE LIÉ À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le Fonds peut ne pas être investi à tout moment sur les marchés ou sur les immeubles les plus performants. La performance du Fonds peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative du Fonds peut enregistrer une performance négative.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en valeurs mobilières.

RISQUE LIÉ À L'ENDETTEMENT (EFFET DE LEVIER)

Le Fonds pourra avoir recours à l'endettement dans les conditions indiquées à l'article 3.3.5 du prospectus. Dans une telle hypothèse, les fluctuations de marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du Fonds mais également les risques de perte. Le niveau maximum d'endettement du Fonds est fixé à 40% de la valeur de ses actifs.

Par ailleurs, les emprunts souscrits par le Fonds viendront grever sa capacité à verser des revenus réguliers à ses porteurs ou même à pouvoir honorer les demandes de rachat de Parts par le Fonds.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

La Société de Gestion a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) de Parts du Fonds demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à deux (2%) pourcent du nombre total de Parts du Fonds sur une année glissante ainsi que dans les autres hypothèses prévues par le Prospectus et le Règlement du Fonds.

CADRE FISCAL

L'Actif de l'OPCI sera composé :

- d'une poche de liquidité comprise entre minimum 15% et maximum 40% de son Actif total,
- d'une poche d'Actifs Immobiliers meublés, donnant droit à des revenus relevant du régime LMNP, comprise entre minimum 51% et maximum 85% de son Actif total,
- d'une poche d'Actifs immobiliers non meublés, donnant droit à des revenus **ne relevant pas** du régime LMNP, comprise entre 0% et 12,75% de son Actif total.

Exemple de calcul :

Revenu annuel versé par l'**OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE** : 5 000 €

Revenu relevant du régime LMNP (85% minimum) : 4 250 €

Revenu relevant du régime de la location nue (15% maximum) : 750 €

Pour les revenus relevant du régime LMNP :

Amortissement déductible du revenu : 3 400 €

L'imposition de ces revenus relevant du régime LMNP de l'investisseur

sera calculée exclusivement sur le différentiel soit 850 € (4 250 € – 3 400 €).

Si la tranche marginale d'imposition de l'investisseur est de 30% alors :

■ L'Imposition du Revenu sur les Personnes Physiques (IRPP) = 480 € ((850 € + 750 €) x 30%)

■ Prélèvements sociaux : 275 € ((850 € + 750 €) x 17,2%)

■ Total : 755 €

Les revenus de l'investisseur seront imposés à 15,1%.

Sans le bénéfice des amortissements annuels des actifs, l'imposition de l'investisseur aurait été de :

■ L'Imposition du Revenu sur les Personnes Physiques (IRPP) = 1 500 € (5 000 € x 30%)

■ Prélèvements sociaux : 860 € (5 000 € x 17,2%)

■ Total : 2 360 €

Les revenus de l'investisseur seraient imposés à 47,2%.

Distribution annuelle de 5 000 € dont 85% relevant du régime LMNP et 15% relevant de la location nue.



Distribution annuelle de 5 000 € hors régime LMNP



IMPORTANT : jusqu'à 15% des loyers perçus ne relèveront pas du régime LMNP

Les revenus perçus des actifs meublés sont soumis au régime du LMNP (voir schéma).

AMDG LOCATION MEUBLÉE réalise des acquisitions d'immeubles résidentiels qui peuvent contenir des logements loués nus. Afin de les louer en meublé, au départ du locataire, des travaux et l'achat d'équipements seront réalisés pour proposer le bien à la location en meublé.

Pendant cette période, l'**OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE** encaissera des loyers nus qui ne relèveront pas du dispositif LMNP.

Au final, l'**OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE** versera **deux types de rémunération**, une issue de la location meublée et une issue de la location nue.

Les loyers issus des biens loués nus sont soumis au régime de l'IRPP. La proportion de ces derniers ira en diminuant au fil des ans. Le traitement fiscal lié à la détention des Parts dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et est susceptible d'être modifiée ultérieurement.



Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (agrément n° GP-17000010) et adhérente à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM). SAS au capital de 250 000 € Immatriculée au RCS de Lyon sous le n°822 396 040

Nous contacter : AMDG

120, rue Masséna - 69006 LYON

Tél : 04 81 91 98 01 - contact@am-dg.fr - www.am-dg.fr

Mise à disposition gratuite du règlement :

Sur le site internet de la Société de Gestion : www.am-dg.fr

Au siège social d'AMDG : 120, rue Masséna - 69006 Lyon

Sur le site internet de l'AMF : www.amf-france.org