

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.

AMDG Location Meublée Organisme de Placement Collectif en Immobilier (OPCI) Code ISIN : FR0013479326

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 :
20 novembre 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 : Fonds de Placement Immobilier (FPI) sous au droit français.

Objectifs : L'objectif de l'OPCI est de proposer aux Porteurs une distribution régulière de revenus ainsi qu'une revalorisation de la valeur des Parts sur un horizon de détention à long terme. La stratégie d'investissement globale de l'OPCI vise à constituer un portefeuille diversifié d'Actifs Immobiliers principalement de type immeubles anciens ou appartements anciens, à usage d'habitation, détenus en direct ou indirectement via des parts ou actions de sociétés, situés essentiellement dans les centres-villes des métropoles françaises et dans les villes de moyenne importance bénéficiant, selon la Société de Gestion, d'un fort dynamisme du marché locatif, avec des rendements élevés, complétés par des liquidités.

L'objectif d'allocation cible du portefeuille du Fonds est le suivant :

Poche immobilière : représente au maximum 85% de l'actif de l'OPCI et composée d'actifs immobiliers tels que définis dans la stratégie d'investissement ci-dessus, soumis à la fiscalité applicable aux locations meublées. Ces Actifs Immobiliers feront l'objet de travaux de rénovation et d'équipement, pour être ensuite loués meublés. L'OPCI détiendra également des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles qui leur sont affectés et qui sont nécessaires à leur usage ou leur exploitation par un tiers. A titre secondaire, l'OPCI pourra investir dans des résidences gérées (résidences seniors, résidences estudiantines, résidences de tourisme, etc.), dans des locaux nus ou dans des programmes en vente en état futur d'achèvement (VEFA), étant précisé que les investissements du Fonds dans des résidences gérées n'ont pas vocation à représenter plus de 35% des actifs du Fonds. Ces actifs immobiliers seront majoritairement loués en location meublée (au minimum 85 % de la Poche immobilière, et au minimum 51% de l'actif du FPI) et pour se faire, le Fonds délèguera la gestion locative notamment à APPART A LYON. L'OPCI ne s'interdit pas de faire appel à d'autres gestionnaires locatifs. Toutefois, en fonction des opportunités de marché, une part minoritaire des actifs immobiliers pourra être louée en location nue (au maximum 15% de la Poche immobilière, et au maximum 12,75% de l'actif de l'OPCI), étant précisé qu'à partir de la troisième (3ème) année à compter de la date de constitution, la part des actifs immobiliers louée en location nue sera inférieure à quinze 15% des revenus locatifs globaux de l'OPCI.

Poche de liquidité : représente au minimum 15% de l'actif du Fonds et investie dans des supports liquides à court terme présentant une très faible exposition au risque.

La poche de liquidité du Fonds privilégiera une stratégie favorisant les placements en supports monétaires.

Les pourcentages seront évolutifs notamment pendant les trois (3) premières années à compter de l'agrément du Fonds. Un écart temporaire par rapport aux ratios cibles mentionnés ci-dessus pourra être constaté du fait des acquisitions, de forte collecte ou décollecte. Tout écart temporaire par rapport aux ratios cibles mentionnés ci-dessus sera traité conformément aux dispositions des articles L. 214-43 et R. 214-90 du CMF.

La Société de Gestion considère qu'en raison de l'objectif et de la stratégie d'investissement du Fonds, aucun indicateur de référence pertinent ne peut être retenu.

Investisseurs de détail visés : L'OPCI est destiné à tous souscripteurs, c'est-à-dire une clientèle retail (grand public) pour autant qu'ils respectent la condition de souscription minimum fixée à deux mille (2 000) euros, commission de souscription incluse. Il s'adresse plus particulièrement aux personnes physiques ou morales, qui recherchent la performance d'un placement à long terme adossée principalement à des actifs immobiliers et qui souhaitent notamment bénéficier du régime fiscal spécifique de la Location en Meublée Non Professionnelle (LMNP). Cet avantage fiscal progressif portera sur 50% à 85% maximum de l'investissement.

L'OPCI n'est pas ouvert aux résidents des Etats Unis d'Amérique « US Person », tel que ce terme est défini par la réglementation américaine.

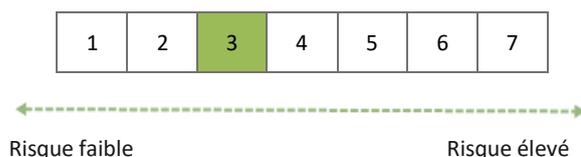
Durée de vie du Fonds : La durée de vie de l'OPCI est de 99 ans à compter de son immatriculation, le 15/09/2020.

Informations complémentaires : Le Dépositaire de l'OPCI est ODDO BHF SCA.

Le dernier Prospectus 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 l'OPCI 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 3 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 8 ans.

La catégorie de risque associée à l'OPCI 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 l'OPCI 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 court.

Risque de liquidité : En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur. La Société de Gestion a la faculté de plafonner les demandes de rachat dans une démarche de prévention et de gestion du risque de liquidité.

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

Si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (8 ans au minimum), le risque de céder vos titres à un prix inférieur au prix de souscription est plus important.

Scénarios de performance

Scénarios pour un investissement de 10 000 euros		1 an	8 ans*
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 823,11 €	5 829,49 €
	Rendement annuel moyen	-11,77 %	-6,52 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 075,40 €	9 360,73 €
	Rendement annuel moyen	-9,25 %	-0,82 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 590,41 €	13 019,90 €
	Rendement annuel moyen	-4,10 %	+3,35 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 849,77 €	16 163,76 €
	Rendement annuel moyen	-1,50 %	+6,19 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1 ou 8 ans (période de détention recommandée), 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.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes et ne tient pas compte du cas où l'OPCI ne pourrait pas procéder au rachat de vos parts. Si vous revendez vos parts avant la période de détention recommandée (8 ans minimum), il est difficile d'estimer le prix de cession de vos parts et d'estimer vos pertes éventuelles.

*Période de détention 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 de l'OPCI 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 l'OPCI 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.

Scénarios pour un investissement de 10 000 euros	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à 8 ans*
Coûts totaux	1 259 €	2 883 €
Incidence des coûts annuels sur le rendement	-12,59 %	-2,70 %

*Période de détention 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	991 €	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	0 €	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	123 €	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 de l'OPCI.
	Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	145 €	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	0 €	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous ne prélevons pas cette commission.
	Commission d'intéressement	0 €	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 l'achat des Parts de l'OPCI en raison de la nature du sous-jacent de cet investissement.

Les demandes de rachat sont reçues et pré-centralisées par la Société de Gestion au plus tard à 12 heures (heure de Paris), le 5ème Jour Ouvré précédant la date d'établissement de la Valeur Liquidative. A défaut, les demandes de rachat sont rejetées et devront être le cas échéant réitérées. Les demandes de rachat sont transmises au Dépositaire par la Société de Gestion pour centralisation au plus tard 3 jours ouvrés à 12 heures 30 avant la date d'établissement de la Valeur Liquidative. Les demandes de rachat sont passées à cours inconnu.

La Société de Gestion a la faculté de plafonner les demandes de rachat dans une démarche de prévention et de gestion du risque de liquidité. A ce titre, il est recommandé aux Porteurs d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs Parts.

Le règlement des rachats intervient dans un délai maximum de trente-trois (33) jours suivant la Date de Centralisation des Rachats. A noter que le prix de rachat pourrait être inférieur au prix de souscription, notamment en cas de demande avant la fin de la durée de placement recommandée.

Les modalités de rachat sont prévues dans le prospectus de l'OPCI, disponible gratuitement sur simple demande auprès de la Société de Gestion ou directement sur son site internet (www.am-dg.fr).

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 ?

Le dernier Prospectus 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 l'OPCI sont également disponibles gratuitement sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

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