

# AMDG **REMPLOI SAS**



Eligible au dispositif de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts <sup>(1)</sup>

**AMDG REMPLI** est un produit à risque réservé à une clientèle avertie. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt de l'investissement au sein du Fonds **AMDG REMPLI**, géré par ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE (AMDG).

<sup>(1)</sup> Pour plus de détails, vous pouvez consulter la note fiscale, non revue par l'AMF.

# TYPES D'INVESTISSEMENTS

**AMDG EMPLOI** réalisera des opérations à création de valeur en investissant dans des immeubles résidentiels ou de bureaux, dans les métropoles françaises, et en effectuant des travaux de rénovation, de valorisation, de restructuration et de mise aux normes, en optimisant les créations de surfaces additionnelles (combles aménageables, surélévations, parcelles constructibles,...).

Les actifs seront revendus en bloc ou à la découpe (lots par lots). **AMDG EMPLOI** pourra également investir en VEFA, dans le but de louer et de revendre à des investisseurs.

Enfin, **AMDG EMPLOI** pourra acquérir des portefeuilles d'actifs et les revendre à l'unité ou en sous-portefeuilles.

## INVESTIR DANS **AMDG EMPLOI** C'EST ...



### UN CADRE FISCAL OPTIMISÉ

#### BÉNÉFICIER DU DISPOSITIF APPORT-CESSION

Grâce aux compétences d'une Société de Gestion qui s'assurera du respect des conditions d'éligibilité de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts<sup>(1)</sup>.

#### PROFITER D'UNE FISCALITÉ AVANTAGEUSE

Bien que ce Fonds soit investi en actifs immobiliers il n'est pas soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI).

<sup>(1)</sup> Pour plus de détails, vous pouvez consulter la note fiscale, non revue par l'AMF.



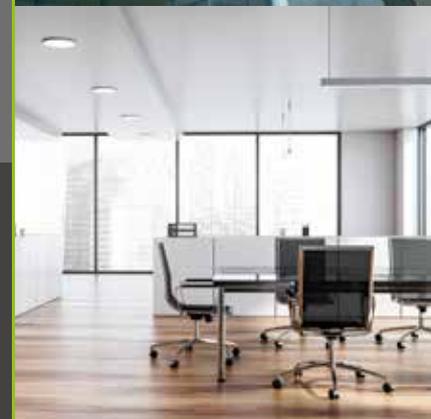
### UN SAVOIR-FAIRE MAÎTRISÉ

#### CONFIER LA GESTION DES ACTIFS À UNE ÉQUIPE D'EXPERTS

La Société de Gestion est composée de collaborateurs expérimentés dans les métiers de l'immobilier : spécialistes de l'investissement, de la gestion d'actifs, juristes, responsables techniques en charge du suivi des travaux...

#### MUTUALISER LES RISQUES AU SEIN DU FONDS

Le Fonds permet de diversifier les risques grâce à un grand nombre d'investissements à potentiel de plus-values majoritairement répartis dans les grandes métropoles de France.



Comme tout produit immobilier, le Fonds **AMDG EMPLOI** comporte un risque de perte en capital. Le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. 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.

# CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

## de la SAS **AMDG EMPLOI**

<b>FORME JURIDIQUE</b>	Société par Actions Simplifiée (SAS)
<b>STRATÉGIE</b>	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.
<b>DURÉE DE BLOCAGE</b>	La durée statutaire du Fonds est de 7 ans prorogable 2 fois 1 an à l'initiative de la Société de Gestion. Pendant cette période, les investisseurs ne peuvent exiger le rachat de leurs actions par AMDG EMPLOI. La durée de blocage est donc calée sur la durée de vie d'AMDG EMPLOI.
<b>DURÉE CIBLE</b>	La durée cible du Fonds est de 5 ans.
<b>SORTIE POSSIBLE</b>	Les investisseurs resteront associés du Fonds pendant toute sa durée de vie éventuellement prorogée sauf à céder leurs actions à un tiers, sous réserve de l'agrément du projet de cession par le Président d'AMDG EMPLOI. Des remboursements d'apports pourront être réalisés lors de cessions d'actifs pendant la durée de vie du Fonds.
<b>CLIENTS CIBLES</b>	Clientèle recherchant des investissements éligibles au dispositif 150-0 B ter du CGI et ayant cédé ses titres moins de 2 ans avant sa souscription dans AMDG EMPLOI. Les investisseurs non éligibles au dispositif peuvent bénéficier de la performance de ce Fonds.
<b>PÉRIODE DE SOUSCRIPTION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1<sup>ère</sup> fenêtre : jusqu'au 15 octobre 2020</li> <li>- 2<sup>ème</sup> fenêtre : du 16 octobre au 15 novembre 2020</li> <li>- 3<sup>ème</sup> fenêtre : du 16 novembre au 15 décembre 2020</li> </ul>
<b>MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION</b>	100 000 €
<b>TYPES D'ACTIONS</b>	<p>Actions A : souscrites par les investisseurs</p> <p>Actions B : souscrites par la Société de Gestion ou ses collaborateurs</p>
<b>PRIX DES ACTIONS</b>	La valeur nominale des Actions A et des Actions B est de 1 000 €.
<b>PARTAGE DES BÉNÉFICES</b>	80 % de la plus-value sera distribuée aux porteurs d'Actions de catégorie A et 20 % de la plus-value sera distribuée aux porteurs d'Actions de catégorie B.
<b>EFFET DE LEVIER</b>	Maximum 5 au niveau des sociétés commerciales détenues par le Fonds.
<b>GESTION DES LIQUIDITÉS</b>	Les liquidités pourront être investies dans des instruments du marché monétaire dont l'horizon de liquidité est inférieur à un an.
<b>COMMISSION DE SOUSCRIPTION</b>	Maximum 6 %
<b>COMMISSION DE GESTION</b>	2,50 % HT de l'encours géré hors levier
<b>COMMISSION D'ACQUISITION ET DE CESSIION</b>	<p>0,75 % HT du montant de l'acquisition ou de la cession. Elle sera calculée, sur le montant de l'acquisition ou de la cession immobilière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur le prix d'acquisition ou le prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers acquis ou cédés,</li> <li>- Soit sur la valeur (hors taxes, hors droits et hors frais) des actifs immobiliers retenue pour le calcul du prix des droits sociaux acquis ou cédés des sociétés qui détiennent lesdits actifs immobiliers.</li> </ul>
<b>DÉPOSITAIRE</b>	Société Générale S.A.
<b>COMMISSAIRE AUX COMPTES</b>	SECA FOREZ

# FACTEURS DE RISQUES

## 1.1. RISQUES DE PERTE EN CAPITAL

La Société n'offre aucune garantie de protection en capital. L'Investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué en totalité ou ne l'être que partiellement. Les sociétés en portefeuille connaîtront les évolutions et aléas des marchés, notamment immobiliers, sur lesquels elles sont investies, et aucune garantie ne peut être donnée sur leur rentabilité future. Les performances passées des sociétés ne préjugent pas de leurs performances futures. Les Investisseurs potentiels ne doivent pas réaliser un investissement dans la Société, s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte en capital. Par conséquent, il est vivement conseillé aux Investisseurs de consulter leurs conseillers financiers en faisant référence à leur propre situation et leur aversion au risque, concernant les conséquences financières d'un investissement dans la Société.

## 1.2. RISQUES LIÉS À LA GESTION DISCRÉTIONNAIRE

Le style de gestion pratiqué par la Société repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés sur lesquels les sociétés seront engagées. Il existe un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment dans les sociétés détenant les immeubles les plus performants. La performance de la Société peut donc être inférieure à l'objectif de gestion.

## 1.3. RISQUES LIÉS À LA SOUS-PERFORMANCE DE LA SOCIÉTÉ

Même si les stratégies mises en œuvre au travers de la politique d'investissement doivent parvenir à réaliser l'objectif de gestion que la Société s'est fixée, il ne peut être exclu que des circonstances de marché, ou un défaut d'évaluation des opportunités par la Société de Gestion, puissent conduire à une sous-performance de la Société par rapport aux objectifs de l'Investisseur, étant entendu que ce risque peut avoir un impact variable en fonction de la composition du portefeuille de l'Investisseur.

## 1.4. RISQUES LIÉS À LA DIFFICULTÉ DE VALORISER CERTAINS ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement, la Société prend des participations dans des sociétés non cotées. Ces participations présentent parfois des difficultés de valorisation liées à la difficulté de valoriser l'actif immobilier sous-jacent. Par conséquent, il existe un risque que la valeur liquidative en cours de vie de la Société ne reflète pas la valeur

exacte du portefeuille d'actifs immobiliers, plus particulièrement en ce qui concerne les participations dans des sociétés non cotées.

## 1.5. RISQUES LIÉS AUX DISTRIBUTIONS DES ACTIFS DE LA SOCIÉTÉ ET CESSIONS D' ACTIONS

Les distributions d'actifs à l'initiative de la Société de Gestion dépendent de la capacité de la Société à céder ses participations dans les sociétés et/ou des sociétés à céder leurs immeubles et à réaliser des distributions des produits de leurs portefeuilles. Les distributions d'actifs et/ou rachats d'actions peuvent donc être limités ou réduits en fonction des contraintes de liquidité des actifs sous-jacents et n'intervenir que tardivement dans la vie de la Société, et le cas échéant, uniquement à la clôture de la liquidation de la Société.

En cas de cession des actions de la Société, le prix de cession peut également être nettement inférieur à la dernière valeur liquidative connue.

## 1.6. RISQUES JURIDIQUES ET FISCAUX

La modification des textes applicables aux sociétés par actions simplifiées en vigueur postérieurement à la date de constitution est susceptible d'avoir un impact juridique et fiscal négatif pour la Société et/ou ses Investisseurs.

De plus, un investissement peut engendrer des considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque Investisseur. Par conséquent, les Investisseurs doivent prendre tous conseils utiles sur les incidences d'un investissement, la Société ou sa Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité.

## 1.7. RISQUES LIÉS À L'ILLIQUIDITÉ DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ

L'attention des Investisseurs est attirée sur le caractère à long terme de cet investissement. Il n'y a pas aujourd'hui et il n'y aura pas dans le futur de marché organisé sur lequel les Actions de la Société pourraient être négociées. Les Actions de la Société ne peuvent pas être vendues ou transférées sans respecter les Statuts. Le transfert des Actions de la Société peut être restreint/limité en vertu des lois applicables sur les valeurs mobilières dans plusieurs juridictions. Il n'y a pas de marché organisé pour les Actions de la Société et un tel marché ne devrait pas se développer à l'avenir. En conséquence, un Investisseur pourrait ne pas être en mesure de liquider rapidement son investissement dans la Société dans un délai compatible avec ses contraintes ou pour toute autre raison.

# AMDG **REMPLOI**

**AMDG REMPLI** est un Fonds dans la lignée des Fonds « Marchand de biens » d'AMDG, destiné aux chefs d'entreprise souhaitant bénéficier du régime « Apport-Cession » (article 150-0 B ter du Code Général des Impôts<sup>(1)</sup>). Les autres investisseurs (hors Apport-Cession) peuvent souscrire à ce Fonds afin de bénéficier de son rendement.

## NOS FORCES

- Une expertise de l'activité de marchand de biens, acquise par la gestion des 3 Fonds APPART INVEST ONE, APPART INVEST 2 et APPART INVEST 3, spécialisés dans l'achat et la revente après création de valeur.
- Une large équipe pluridisciplinaire qui maîtrise toutes les étapes du métier de marchand de biens.
- Une sélection très rigoureuse des dossiers d'investissement, issue d'un abondant sourcing d'actifs immobiliers, provenant d'un réseau diversifié d'apporteurs d'affaires.
- Une agilité dans le processus décisionnel qui optimise notre efficacité pour concrétiser les meilleurs investissements.

<sup>(1)</sup> Pour plus de détails, vous pouvez consulter la note fiscale, non revue par l'AMF.



Photo © : Marine Agathe Cornaud

## LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

« En créant le Fonds **AMDG REMPLI**, nous offrons aux investisseurs un Fonds éligible au régime de l'apport-cession. Notre Fonds sera investi dans des actifs immobiliers situés dans les principales métropoles françaises. Notre équipe dispose d'un savoir-faire reconnu dans la gestion de Fonds marchands de bien, tant au niveau du sourcing de dossiers de qualité à des prix attractifs, que de création de valeur par la réalisation de travaux, l'optimisation de l'état locatif et la réalisation de constructibilité additionnelle. Cette stratégie, couplée à un effet de levier bancaire maîtrisé, vise à optimiser la performance de votre investissement sur la durée de vie du Fonds **AMDG REMPLI**. »

**Vanessa ROUSSET**  
Présidente d'AMDG

## COMMENT SOUSCRIRE :

Le souscripteur doit retourner à AMDG,  
Direction du Middle & Back Office,  
120 rue Masséna - 69006 Lyon, après prise de  
connaissance du Document d'Information Clé  
(DIC PRIIPS) et de la notice d'information du Fonds,  
le kit de souscription qui comprend :

- Les bulletins de souscription aux Actions A  
et ses annexes,
- La fiche connaissance client,
- L'attestation de bonne réception de la documentation,
- Les éléments justificatifs demandés.

Le souscripteur recevra de la part d'AMDG une  
attestation de détention de titres et un reporting  
semestriel de l'activité du Fonds.



Société de Gestion de Portefeuille  
agrée 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 de la notice d'information :**

Sur le site internet de la Société  
de Gestion : [www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr)

Au siège social de la Société :  
120, rue Masséna - 69006 Lyon