



Créateur de valeur en immobilier

# 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

**Nom du produit** : AMDG Remploi 2 (le « **Fonds** »)

**Nom de l'initiateur du PRIIP** : ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE (« **AMDG** ») dont le siège social est situé 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

**Code ISIN actions A** : FR0014007RW7

**Site web d'AMDG** : [www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr), pour de plus amples informations : Tél : 04 81 91 98 01

**Autorité compétente** : Autorité des marchés financiers

**Date de production du document d'informations clés** : janvier 2022

**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** : le Fonds a pour objectif d'offrir à ses investisseurs, au travers principalement de la souscription ou l'acquisition de valeurs mobilières émises notamment par des sociétés françaises non cotées, une perspective de plus-value sur un patrimoine immobilier principalement constitué d'immeubles construits et de terrains à bâtir localisés en France et de générer des revenus locatifs additionnels. 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. Le Fonds pourra acquérir ses actifs par l'intermédiaire d'opérations de co-investissement avec d'autres fonds gérés par AMDG sous réserve des spécificités propres à chaque entité. A cet effet, le Fonds aura notamment vocation à (i) constituer un patrimoine à vocation principalement immobilière notamment composé de valeurs mobilières donnant ou non accès au capital de sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière et de tout titre financier de société détenue pour les besoins de l'acquisition indirecte d'un immeuble et (ii) à titre accessoire de constituer et de gérer un portefeuille de titres composés d'OPCVM et/ou de FIA européens 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. En vue de couvrir ses actifs, le Fonds pourrait être également accessoirement investi dans des instruments financiers à terme ou optionnels (dont des warrants), de gré à gré simples ou négociés.

Dans les conditions prévues dans ses statuts, la Société s'engage également à respecter le quota d'investissement requis par l'administration fiscale dans sa doctrine administrative BOI-RPPM-PVBMI-20-40-10-20-20/12/2019 (§60) sur le fondement des dispositions de l'article 150-0 D ter du Code général des impôts, auquel renvoie le c du 2° du I de l'article 150-0 B ter du CGI.

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 de 80% du prix de revient (y compris le coût des éventuels travaux) pour chaque actif immobilier indirectement détenu.

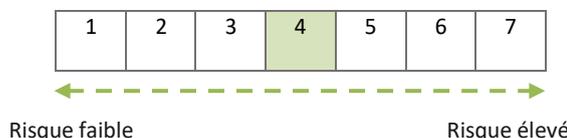
**Investisseurs de détail visés** : les investisseurs personnes physiques ou morales qui ne sont pas des professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE du Parlement européen et du conseil du 15 mai 2014. Compte tenu de sa politique d'investissement, les actions A du Fonds pourront notamment être souscrites par des personnes morales (i) contrôlées par des personnes physiques résidents fiscaux français et (ii) éligibles au dispositif fiscal prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts, afin de permettre aux personnes physiques susvisées de bénéficier, toutes conditions d'application de ce régime étant par ailleurs remplies, du régime du report d'imposition prévu à l'article 150-0 B ter du Code général des impôts en cas d'opérations d'apport-cession de titres.

Il est rappelé que les investisseurs doivent souscrire au minimum cent (100) Actions A, représentant un investissement minimum dans le Fonds de cent mille euros (100.000 €) hors droits d'entrée éventuels.

**Durée de vie du Fonds** : 5 ans suivant son immatriculation, prorogeable 2 fois 1 an sauf cas de dissolution anticipée (pour plus d'informations sur ces cas, veuillez-vous référer à l'article 32 des statuts du Fonds (les « **Statuts** »)).

## Indicateur de risque

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



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conserverez le produit pendant toute la durée de vie du Fonds jusqu'à la clôture de sa liquidation. Vous ne pouvez peut-être pas sortir du produit avant l'échéance.

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 élevé, et si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très probable que notre capacité à vous payer en soit affectée. Ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez donc perdre tout ou partie de votre investissement.

**Risques importants non pris en compte dans l'indicateur :** (i) Risque de liquidité matériellement pertinent : Le Fonds ayant une durée limitée, les actifs devront être cédés dans des délais imposés, ce qui pourrait impacter la valeur du Fonds. (ii) Risque de perte en capital : 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. Autres risques : Risques de contrepartie. Risque de taux. Risques en matière de durabilité. Pour plus d'informations sur les risques, veuillez-vous référer à la partie 2 (E) de notice d'information.

## Scénarios de performances

Investissement 10 000 euros		1 an	5 ans	7 ans*
Scénarios				
Scenario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	N/A	5 999€	6 607€
	Rendement annuel moyen	N/A	-18,40%	-11,70%
Scenario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	N/A	8 896€	8 877€
	Rendement annuel moyen	N/A	-6,07%	-4,56%
Scenario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	N/A	15 160€	N/A
	Rendement annuel moyen	N/A	13,63%	N/A
Scenario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	N/A	16 745€	N/A
	Rendement annuel moyen	N/A	17,74%	N/A

N/A : Non Applicable

\*Période de détention recommandée

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 7 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10.000 EUR. 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. Toutefois, l'affichage des scénarios de performance à 1 an et 5 ans n'a que peu de signification pour un produit dans lequel vous ne pourrez obtenir le rachat de vos actions A pendant toute sa durée de vie éventuellement prorogée (sauf cas de réduction de capital décidée par les associés du Fonds conformément à l'article 15 des statuts du Fonds ou d'exclusion d'un associé). Par conséquent, sauf à trouver un acquéreur à vos actions A sous réserve de ce qui figure à la rubrique « *Combien de temps dois-je conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?* », vous pourriez devoir conserver votre investissement jusqu'au 13 janvier 2029.

Par ailleurs, lorsque ce régime fiscal leur est applicable, il est précisé que les investisseurs personnes morales devront conserver leurs actions A pendant au moins un (1) an afin de ne pas remettre en cause le report d'imposition prévu par l'article 150-0 B ter du CGI, étant rappelé que la durée de détention recommandée est calée sur la durée de vie du Fonds.

Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché immobilier et de la durée de détention de votre investissement.

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.

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 ?

L'investisseur peut subir des pertes financières en cas de défaillance d'AMDG et de Société Générale, dépositaire du Fonds. AMDG et Société Générale sont des entités régulées devant obligatoirement respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres.

Mais, en cas de défaillance d'AMDG ou de Société Générale, il n'existe pas de dispositif de compensation ou de garantie permettant de surmonter de telles pertes.

## 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 10.000 EUR. 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 de 10.000 euros Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez à 5 ans	Si vous sortez à 7 ans*
Coûts totaux	N/A	1 437€	1 584€
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	N/A	13,56%	14,95%

\*Période de détention recommandée

### 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	2,35%	L'incidence des coûts que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, il se peut que vous payiez moins. L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix.
	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	0,96%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1,22%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements et les coûts implicites.
Coûts accessoires	Commission liée aux résultats	N/A	L'incidence des commissions liées aux résultats.
	Commission d'intéressement	1,36%	L'impact des actions de préférence B du Fonds. Pour plus d'informations sur ces actions, veuillez-vous référer à l'article 12.4 des Statuts)

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

**Période de détention recommandée** : 5 ans suivant l'immatriculation du Fonds, prorogable 2 fois 1 an (sauf cas de dissolution anticipée).

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 21 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 21 des Statuts et à la notice d'information du Fonds).

### Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, vous pouvez nous contacter par courrier : AMDG 120, rue Masséna – 69006 Lyon.

La procédure de réclamation se trouve sur notre site internet : [www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr)

### Autres informations pertinentes ?

Les documents du Fonds (en ce compris les Statuts, la notice d'information) sont disponibles sur simple demande et gratuitement auprès de la Société de Gestion : AMDG 120, rue Masséna – 69006 Lyon / email : [mbo@am-dg.fr](mailto:mbo@am-dg.fr).