



Créateur de valeur en immobilier

AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

Notre raison d'être

Nous vous proposons des solutions immobilières adaptées à vos problématiques et stratégies :

- 1. Achat-revente** avec création de valeur à moyen terme pour dégager une plus-value à 5 ans.
- 2. Opérations éligibles à l'Apport-Cession** pour optimiser votre stratégie fiscale.
- 3. Location Meublée** pour bénéficier d'un revenu régulier, dans un cadre fiscal privilégié.

Adhérente à l'**ASPIM**
Association Française des Sociétés de
Placement Immobilier

Société de Gestion agréée par l'**AMF**
Autorité des Marchés Financiers

Notre expertise en Investissements Immobiliers remploi fiscal et location meublée

Nous avons structuré une équipe expérimentée, capable de gérer l'intégralité de la chaîne de création de valeur :

Une équipe d'experts dont **la majorité dédiée à nos investissements et à la gestion immobilière**, et comprenant des :

- chargés d'investissement,
- asset managers,
- responsables techniques,
- juriste,
- coordinateur des ventes,
- coordinateur de gestion...



Vanessa ROUSSET

Présidente et fondatrice

Diplômée de l'Ecole Polytechnique, des Ponts et Chaussées et de Sciences Po Paris, je suis spécialisée en investissement immobilier, en locatif et en marchand de biens, depuis 2009.



Alexandre CARROT

Directeur Général

Diplômé de l'ESC Clermont et University of the West Scotland, je travaille depuis plus de 15 ans en LBO et fonds d'investissement.



Hugues LARNO

Responsable opérationnel de l'Investissement et de l'Asset Management du pôle immobilier

Diplômé de l'ICH Lyon et d'un BTS immobilier, je suis spécialisé dans la valorisation et la gestion d'actif tertiaire depuis plus de 15 ans.



Nos résultats en quelques chiffres

- **220 M€** collectés via nos 6 Fonds d'investissement
- **459 M€** investis* dans près de 95 immeubles
- **206 M€** de cessions déjà réalisées ou en cours

*Chiffres arrêtés au 30/06/2023 et détaillés sur nos Bulletins Semestriels arrêtés à cette date.
Montant investi hors droits et pouvant inclure des minoritaires.

Nos partenaires

Pour vous proposer un accompagnement le plus pointu possible, nous nous entourons également d'une cinquantaine de partenaires spécialisés dans leur domaine :

- Plus de **40** CGP et Family offices
- **8** institutionnels (Banques et Assurances)
- Cabinets d'Expertise Comptable et d'Avocats

Notre différence :

Une gestion immobilière internalisée de A à Z

Stratégie d'acquisition

Nos biens sont sélectionnés selon des **critères exigeants** :

- Immeubles résidentiels, bureaux ou locaux d'activité,
- En grandes métropoles ou dans des villes dynamiques* de taille moyenne, suivant l'objectif recherché,
- Prix d'achat allant de 1 à 20M € pour des opérations de création de valeur, ou de 100k € et 2M € pour des stratégies patrimoniales.

* Selon l'analyse de notre Société de Gestion

Seulement **1%** de dossiers retenus sur 2000 présélectionnés

Stratégie de valorisation

Pour **valoriser nos biens**, nous choisissons de :

- Réaliser des travaux à création de valeur,
- Optimiser leur état locatif,
- Optimiser leurs surfaces valorisables.

Une grande diversification des actifs retenus

Stratégie de sortie : Cession ou Mise en location

Notre **agilité** nous permet de nous adapter aux fluctuations du marché selon la stratégie des Fonds :

- Cession en bloc ou à la découpe pour l'achat-revente d'immobilier résidentiel,
- Sécurisation de baux avant la revente à des investisseurs pour les locaux d'activité, bureaux...,
- Équipe dédiée à la gestion des locations, dans le cadre de la Location Meublée...

Notre différence : notre transparence

- Chaque investisseur ou partenaire peut avoir accès à un gérant et disposer d'un reporting
- Vous pouvez à tout moment accéder aux informations concernant les biens immobiliers qui composent les Fonds (projets, avancement des rénovations...)

*Un investissement
concret et pragmatique.*



Rénovation d'un immeuble dans un secteur sauvegardé. Rue du Plat sur la presqu'île de Lyon, 567 m² de commerces et 2.300 m² de logements sur les étages supérieurs.



Détention d'un immeuble avenue du Maréchal de Saxe à Lyon, dont le local commercial est reloué à l'enseigne Carrefour.

Cas pratique : Achat-Revente

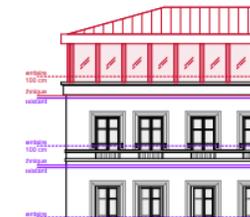
Dossier République

Opération (en cours de réalisation):

Acquisition et rénovation d'un immeuble immobilier mixte tertiaire (résidentiel et commercial) rue de la République à Lyon, suite à l'externalisation du siège historique de la Société Générale.

Les chiffres clés :

- Prix d'acquisition (AEM) :
25.497.000 €





Éléments donnés à titre d'exemple et ne constituent pas un engagement. Ces investissements présentent des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidités.



Cas pratique : Location meublée

Opération :

Acquisition et rénovation d'un immeuble à Limoges, composé de 8 appartements et 1 local commercial, que nous avons ensuite meublés et mis en location.

Bénéfice fiscal :

Sur l'exercice fiscal 2022, seul 11% du revenu distribué a été fiscalisé : ainsi, **pour 100 euros versés** aux souscripteurs, le **revenu net** après impôts aurait été de **94 euros environ**.

Exemple sur la base des revenus distribués en 2022

	BIC LMNP	RF
Revenu distribué avant impôts <i>Base 100</i>		100
Répartition du revenu	89	11
Amortissement comptable théorique	182	
Net imposable	0	11
		11
Impôts (TMI à 30% + PS à 17,2%)		5,2
Revenu net après impôts		94,8

Des solutions d'investissement adaptées à vos objectifs

Fonds à création de valeur

AMDG EMPLOI 3

Pour ceux qui :

- Sont éligibles au "emploi fiscal" et souhaitent valider leur dispositif du régime Apport-Cession.
- Souhaitent dégager une plus-value à 5 ans via des opérations immobilières d'achat-revente.

Article 150-0 B Ter du CGI

Non imposable à l'IFI
(sous conditions)

Fonds de rendement

AMDG LOCATION MEUBLÉE

Pour les investisseurs qui souhaitent bénéficier d'un revenu le plus régulier possible, dans un cadre fiscal privilégié.

Fiscalité du BIC Loueur en Meublé

LMNP

L'investissement dans nos Fonds comporte des risques, notamment de perte en capital et d'illiquidités.

AMDG EMPLOI 3

Le fonctionnement en 2 mots

Suivant les opportunités et conditions de marché, ce fonds :

- effectue des opérations d'**achat-revente** de biens immobiliers après **création de valeur**.
- profite de l'**effet levier** de la dette (en fonction des conditions de marché) pour augmenter le nombre des opérations, et ainsi **mieux maîtriser le risque**.

Les avantages

- **Eligible au dispositif Apport-Cession**,
- Non assujéti à l'**IFI** (suivant votre situation personnelle)
- **TRI** recherché de 3 à 4%*
- Objectif de remboursement de la totalité des capitaux à 5 ans,
- Possibilité de proroger de 2 fois 1 année en fonction des conditions de marché.

Caractéristiques techniques

- **Montant minimum** de souscription : 100.000 €,
- **Droits d'entrée** : 6 % HT maximum,
- **Frais de gestion annuels** : 2 % HT de l'encours géré hors levier,
- Commissions liées aux transactions immobilières : 0,55% HT sur l'acquisition d'actif immobilier, et 0,55% sur son arbitrage.
- Eligible aux clients professionnels et assimilés.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance ne peuvent être garantis. Ces investissements présentent des risques de perte en capital et d'illiquidités.

AMDG LOCATION MEUBLÉE

Le fonctionnement en 2 mots

L'objectif est de proposer à nos investisseurs :

- Une **diversification** de leur investissement,
- Une **revalorisation** des parts, sur la durée de placement recommandée de 8 ans.
- Un **revenu le plus régulier possible**, dont la majorité bénéficiera du **cadre fiscal privilégié du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)**.

Les avantages

- **Régularité des revenus**,
- **Pas de délai de jouissance**,
- **Taux de distribution ciblé** de 4 à 5%* net de frais de gestion,
- **Gestions** locatives et fiscales (IFU) intégralement **gérées par nos soins**,
- **Fiscalité LMNP**,
- Fonds « **pure Player immobilier** » : poche de liquidités visant le seuil minimum réglementaire (15%), et investie sur des supports sécurisés.

Caractéristiques techniques

- **Montant minimum** de souscription : 2.000 € (frais inclus),
- **Frais d'entrée** : 11 % TTC maximum, dont 3,80 % acquis au Fonds,
- **Frais de gestion** : 2,30 % maximum par an,
- Frais d'exploitation immobilière : 0,00% TTC de l'actif net en 2021, et 0,35% TTC en 2022.
- Clients non professionnels.

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Les objectifs de performance ne peuvent être garantis. Ces investissements présentent des risques de perte en capital et d'illiquidités.

Le groupe AMDG en quelques mots :

Deux entités pour optimiser vos investissements

Agréées par l'Autorité des Marchés Financiers



AMDG gère des portefeuilles d'actifs immobiliers pour offrir aux investisseurs une perspective de plus-value et/ou de distribution de revenus.

Nos forces :

- Une équipe d'experts,
- Une sélection rigoureuse des investissements,
- Une grande diversification des actifs détenus.



AMDG PRIVATE EQUITY gère des investissements en fonds propres dédiés aux PME et à leurs projets de croissance ou recomposition de capital.

Nos forces :

- Notre capacité à nous associer à des équipes dirigeantes de PME régionales ambitieuses,
- Notre approche entrepreneuriale, durable et bienveillante de l'investissement,
- Une offre diversifiée et éligible au dispositif du Remploi Fiscal (art 150-0 B Ter du CGI).

L'investissement dans nos fonds comporte des risques notamment de perte en capital et d'illiquidités.

Notre gestion du risque

Précisions réglementaires et liste non exhaustive des risques

Investir dans des Fonds immobiliers comporte des risques :

Il est recommandé aux souscripteurs de diversifier leurs placements et de s'assurer, avant tout investissement, que le produit financier proposé est en adéquation avec leur situation personnelle (horizon d'investissement, objectifs et contraintes).

Risques de perte de capital :

Les Fonds n'offrent aucune garantie de protection en capital. La Valeur Liquidative des Parts peut donc être inférieure au prix de souscription.

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.

Risques de liquidité :

Les Fonds peuvent investir dans des actifs dont la liquidité peut varier dans le temps affectant le coût ou le temps de liquidation de la position détenue en portefeuille

Risque lié à la gestion discrétionnaire :

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

Risques de contrepartie :

Il s'agit essentiellement du défaut de paiement des locataires qui peut entraîner une baisse de la performance.

Risques de taux :

Une remontée des taux peut avoir un impact négatif sur la performance du fonds.

Risques liés à l'effet de levier :

L'effet de levier a pour conséquence l'augmentation de la capacité d'investissement mais également les risques de perte.

Risques de durabilité :

Les Fonds peuvent investir dans des actifs qui pourraient être affectés par un événement dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la Valeur Liquidative.

Contacts, votre équipe dédiée

Nous sommes à
votre disposition
pour présenter
ces produits à
vos clients



Alexandre CARROT

Directeur général

alexandre.carrot@am-dg.fr

06 78 27 88 02



Olivier MARTIN

Directeur du
développement

olivier.martin@am-dg.fr

06 11 17 89 40



Manon BROSSETTE

Equipe relation
investisseurs et
Partenaires - MBO

mbo@am-dg.fr

04 81 09 82 27