

## DOCUMENT D'INFORMATION CLE POUR L'INVESTISSEUR

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de ce FPI. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

### OBJECTIFS ET POLITIQUE D'INVESTISSEMENT<sup>1</sup>

#### Description des objectifs et de la politique d'investissement

L'objectif du FPI 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 du FPI 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 du FPI 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. Le FPI 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, le FPI 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 25% 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 IMMO. Le FPI 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 du FPI), 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 du FPI.

**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.

**Tableau de synthèse de la composition de l'actif du Fonds**

Actif du Fonds	Total de l'actif avec poche immobilière auminimum et LMNP au minimum	Total de l'actif avec poche immobilière aumaximum et LMNP au minimum	Total de l'actif avec poche immobilière aumaximum et LMNP au maximum
Trésorerie	40%	15%	15%
Actifs immobiliers	60%	85%	85%
dont LMNP	51,00%	72,25%	85,00%
dont nu	9,00%	12,75%	0,00%
Revenus distribués (Proportions identiques à la détention)	$51 + 9 = 60$	$72,25 + 12,75 = 85$	$85 + 0 = 85$
dont LMNP	$51 / 60 = 85 \%$	$72,25 / 85 = 85\%$	$85 / 85 = 100 \%$
dont nu	$9 / 60 = 15 \%$	$12,75 / 85 = 15 \%$	$0 / 85 = 0 \%$

#### Politique d'endettement et recours aux instruments financiers à terme

Le FPI peut avoir recours à l'endettement et le ratio d'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, et ce compris le crédit-bail, sera à tout moment inférieur ou égal à quarante (40%) de la valeur des Actifs immobiliers. Des emprunts d'espèces peuvent être effectués dans la limite de 10% de la valeur des actifs financiers en conformité avec la réglementation. L'effet de levier au sens de la directive AIFM qui en découle est de 1,66.

Le FPI n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à terme à l'exception des instruments à terme simples utilisés à titre de couverture de taux.

<sup>1</sup> Sauf indication contraire, les termes commençant par une majuscule ont la signification qui leur est donnée dans le prospectus de ce FPI.

## Investisseurs visés

Ce produit 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.

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

## Rachats

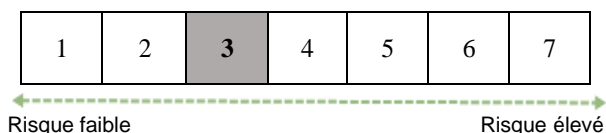
La Société de Gestion pourra limiter les rachats dans les circonstances énumérées à l'article 4 du prospectus du FPI, notamment lorsque les demandes cumulées de rachat de parts sont supérieures à 2% du nombre total de parts du FPI lors de chaque valeur liquidative, étant précisé que les seuils de plafonnement des rachats doivent permettre aux Porteurs du Fonds d'être remboursés à hauteur de 2% au moins de l'actif net du Fonds tous les mois.

**Pour plus d'informations sur les souscriptions et les rachats, veuillez-vous référer à l'art. 4.4.2 du prospectus du FPI, disponible sur le site internet : [www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr).**

## Autres informations

**Distribution** : Le Fonds a pour objectif de distribuer à ses porteurs au minimum 85% des revenus perçus et 85% des plus-values immobilières réalisées au cours de l'exercice précédent, conformément aux dispositions légales. Des acomptes pourront être versés trimestriellement.

## PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT



La durée de placement recommandée est de 8 ans minimum : Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans moins de 8 ans.

Le Fonds, investissant principalement dans des actifs immobiliers physiques, présente un risque moyen de perte de capital, soit de niveau 3. La catégorie la plus faible ne signifie pas « sans risque ». Il est rappelé que ni le capital investi, ni le niveau de performance ne font l'objet de garantie ou de protection. Ainsi, le capital initialement investi pourra ne pas être intégralement restitué.

Les données historiques, telles que celles utilisées pour calculer l'indicateur synthétique, pourraient ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du Fonds. En conséquence, la catégorie de risque associée à ce Fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps.

**Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à l'art. 3.4.1 du prospectus du FPI, disponible sur le site internet : [www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr)**

## FRAIS

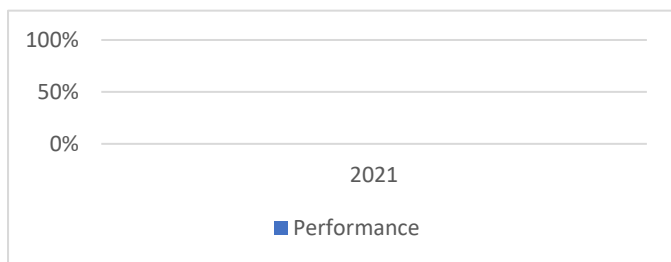
Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du FPI y compris les coûts de commercialisation et de distributions des parts, ces frais réduisent la croissance potentielle des investissements.

Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement	
<b>Frais d'entrée</b>	<b>11 % TTC maximum</b>
- dont frais d'entrée acquis au FPI	3,8 % maximum (à titre indicatif, 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'acquisitions).
- dont frais d'entrée non acquis au FPI	7,2 % maximum
<b>Frais de sortie</b>	Néant
- dont frais sortie acquis au FPI	
Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital. L'investisseur peut obtenir de son conseil ou de son distributeur le montant effectif des frais d'entrée.	
Frais prélevés par le Fonds sur l'année 2021	
<b>Frais courants</b>	<b>0,00 % TTC de l'actif net*</b>
- frais de gestion et de fonctionnement	0,00 % TTC de l'actif net (0,00 % TTC sur la valeur globale des actifs gérés)
- frais d'exploitation immobilière	0,00 % TTC de l'actif net (0,00% TTC sur la valeur globale des actifs gérés)
Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances	
<b>Commission de performance</b>	Néant

Dans la mesure où le FPI n'a pas réalisé d'investissement au cours de l'année 2021, la société de gestion n'a pas appliqué de frais de gestion ou de fonctionnement. Le rapport annuel du FPI donnera le montant exact des frais encourus, le cas échéant. Les frais courants peuvent varier d'une année à l'autre et ne comprennent pas les commissions de surperformance et les frais de transaction excepté dans le cas de frais d'entrée et/ou de sortie payés par le FPI lorsqu'il achète ou vend des Parts d'un autre véhicule de gestion collective.

Pour plus d'information sur les frais, veuillez-vous référer à l'art. 5 du prospectus du FPI, disponible sur le site internet : [www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr).

## PERFORMANCES PASSES



La performance indiquée pour l'année 2021 tient compte du fait que, sur cet exercice, le FPI n'a pas réalisé d'investissement et que la société de gestion n'a pas appliqué de frais de gestion et de fonctionnement.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.**

## PERFORMANCES PASSES

**Dépositaire et teneur de compte :** ODDO BHF SCA

**Centralisateur des ordres de souscription :** ODDO BHF SCA

**Modalités de souscription et de rachat :** le FPI sera ouvert aux souscriptions à compter de la date de son agrément par l'AMF et le demeurera pendant toute sa durée de vie. Pour plus d'informations sur les souscriptions et les rachats, veuillez-vous référer à la section 4.4 du prospectus du FPI, disponible sur le site internet : [www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr).

**Fiscalité :** une note sur le régime fiscal applicable au FPI est disponible sur simple demande auprès de la société de gestion : Asset Management Data Governance, 120 rue Masséna, 69006 Lyon.

**Lieu et modalités d'obtention d'autres informations pratiques notamment sur la valeur liquidative, les modalités spécifiques en cas de mécanismes de limitation des rachats :** les documents légaux en vigueur (statuts, prospectus ou règlement du FPI et document d'informations clés) et toutes les informations pratiques notamment sur la valeur liquidative et sur les modalités de rachats des Parts sont disponibles sur simple demande auprès de la société de gestion : Asset Management Data Governance, 120 rue Masséna, 69006 Lyon.

**Gouvernance :** un Conseil de surveillance, chargé d'une mission de suivi de la gestion du FPI, est constitué dans les conditions précisées dans le Règlement et prospectus du FPI. Les membres du Conseil de Surveillance sont élus parmi les porteurs de Parts.

**Valeur liquidative :** la valeur liquidative est mensuelle. Elle est établie par la société de gestion, le dernier jour calendaire de chaque mois.

Ce FPI a été agréé sous le numéro FPI20200002 par l'AMF en date du 14 août 2020 et réglementé par l'AMF qui lui a également octroyé une autorisation de commercialisation auprès des clients professionnels et non professionnels en date du 14 août 2020.

Asset Management Data Governance est agréée en France par l'AMF en qualité de société de gestion le 11 mai 2017 sous le n° GP 17000010 et au titre de la directive 2011/61/UE (AIFM) en date du 17 décembre 2019.

La responsabilité d'Asset Management Data Governance ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus du FPI.

Les informations clés pour l'investisseur ici fournies sont exactes et à jour au 9 mars 2022.