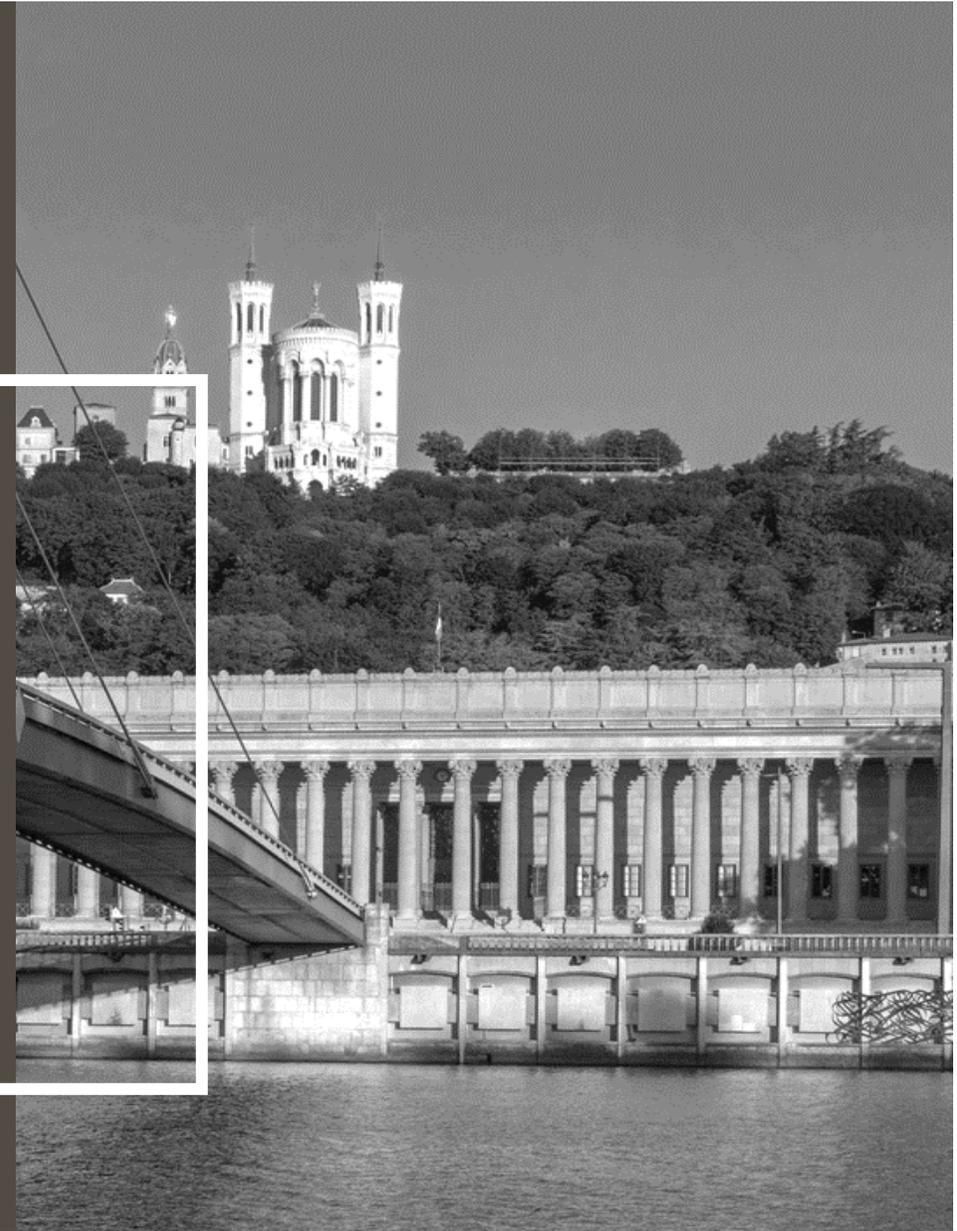


The logo for AMDG, featuring the letters 'A', 'M', 'D', and 'G' in a stylized, white, sans-serif font. A thin green horizontal line is positioned between the 'A' and 'M'.

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

CRÉATEUR DE VALEUR  
EN IMMOBILIER



Société de Gestion agréée AMF n°GP-17000010



# PRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

AMDG est une **Société de Gestion** :

- agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro d'agrément GP-17000010 ;
- adhérente à l'Association française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM) ;



Spécialisée dans la gestion de **Fonds d'Investissements immobiliers**.

SAS au capital de 250.000 euros, AMDG collecte des capitaux auprès de clients (holdings patrimoniales, investisseurs institutionnels, ...) et les investit dans des fonds immobiliers classés « autres FIA » ou « FIA ».

L'investissement dans ces Fonds comporte des risques, notamment d'illiquidité des parts et de perte en capital.

**Directeur Général**



**Robert MANCINI**  
 2ème Dirigeant  
 RCCI  
 Contrôleur des risques  
 Gérant Financier

**Présidente**



**Vanessa ROUSSET**  
 1er Dirigeant



**Anissa BOUTTI**  
 Assistante de direction



**David ALVES**  
 DAF 3ème Dirigeant  
 Responsable RH  
 Evalueur Interne



**Olivier MARTIN**  
 Directeur du Développement



**Edouard GUYOT**  
 Directeur Opérationnel Asset Management & Investissement  
 Gérant Financier

Direction Administrative et Financière

Direction des Investissements



**Julien CHATELLIER**  
 Responsable des Financements Immobiliers  
 Gérant Financier



**Aurélie SERET**  
 Gestionnaire  
 Middle & Back-Office



**Pierrick Allart**  
 Compliance Manager  
 Délégué à la protection des données



**Karim MAADI**  
 Responsable Asset Management



**Fleur ROUSSET**  
 Chargée d'Investissement



**Florent CAYROCHE**  
 Responsable des Comptabilités



**Olivier MOLEND**  
 Gestionnaire  
 Middle & Back-Office



**Maëlle SIRIGU**  
 Juriste Conformité  
 Junior



**Sébastien HOLLIGER**  
 Asset Manager



**Eliot PONCET**  
 Chargé d'Investissement



**Romaric MENDES FERREIRA**  
 Comptable



**Victor GUILHEM**  
 Négociateur Conseil  
 Middle & Back-Office



**Pablo BACON**  
 Asset Manager



**Thomas GERY**  
 Chargé d'Investissement



**Benjamin HEBRARD**  
 Fund Contrôleur



**Hugues LARNO**  
 Asset Manager



**Melvin PRIEUR**  
 Coordinateur Travaux



**Lucie COTTALORDA**  
 Assistante  
 Comptable - Gestion

*Francis DOLIGEZ*  
 2 AM  
 RCCI Délégué

*Laurent COYNEL*  
 KPMG  
 Expertise comptable

*Isabelle NAVARRO*  
 SECA FOREZ  
 Commissaire aux comptes

# NOTRE GAMME DE FONDS

## APPART INVEST



Fonds dédiés à des opérations d'achat-revente avec création de valeur. Fonds non assujettis à l'IFI.

### APPART INVEST ONE

*25 millions d'euros d'Equity*

### APPART INVEST 2

*40 millions d'euros d'Equity*

### APPART INVEST 3

*50 millions d'euros d'Equity*

## AMDG EMPLOI



Fonds dédiés aux chefs d'entreprise souhaitant bénéficier du régime « Apport-Cession » prévu à l'article 150-0 B ter du CGI.

Fonds non assujettis à l'IFI.

### AMDG EMPLOI 1

*50 millions d'euros d'Equity*

### AMDG EMPLOI 2

*Fonds ouvert à la collecte*

## OPCI Location Meublée

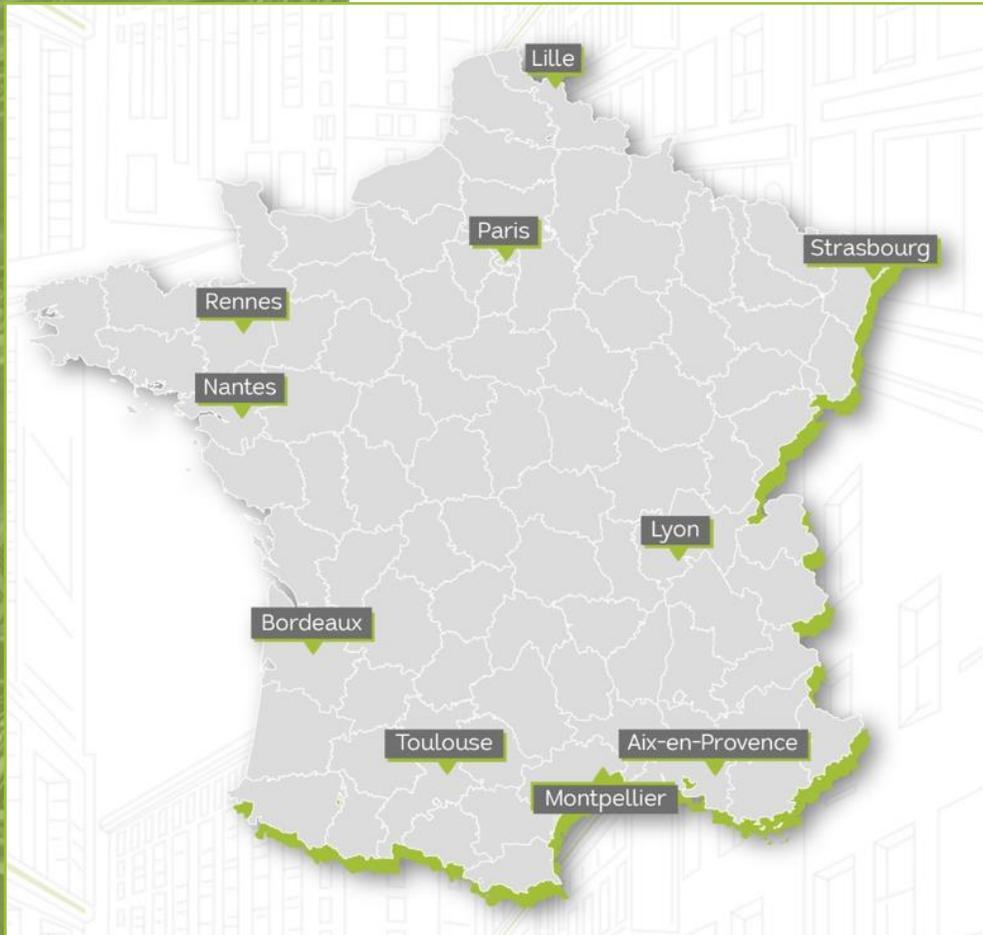


Un Fonds d'investissement grand public principalement dédié à l'investissement dans des biens immobiliers loués en bail meublé à l'année (statut LMNP).

### OPCI AMDG Location Meublée

*Fonds ouvert à la collecte*

# STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT



## → Critères d'investissement :

Achat d'immeubles à prix décotés par rapport au prix de marché

Durée de détention cible : 24 à 48 mois

Affectations : Résidentiel (70%) et bureaux (30%)

Prix d'achat : De 1,5 M€ à 25 M€

Localisation : Métropoles régionales, Paris, Ile de France

## → Sourcing :

Un travail de sélection rigoureuse : plus de 2.000 dossiers sourcés par an pour 1 à 2% d'immeubles acquis.

L'équipe AMDG dispose d'un vaste réseau d'apporteurs d'affaires qui génère un sourcing direct de grande qualité.

AMDG réalise régulièrement des campagnes de mailing ciblées auprès de propriétaires d'immeubles et maintient un contact permanent avec les principaux institutionnels dans le cadre de leurs arbitrages.

# CRÉATION DE VALEUR



## Réalisation de travaux créateurs de valeur

- Mise aux standards actuels
- Rénovation (parties communes, parties privatives, division de lots)



## Optimisation des surfaces valorisables

- Création de surfaces habitables
- Exploitation de la constructibilité additionnelle (combles, parcelles constructibles, surélévations)



## Optimisation de l'état locatif

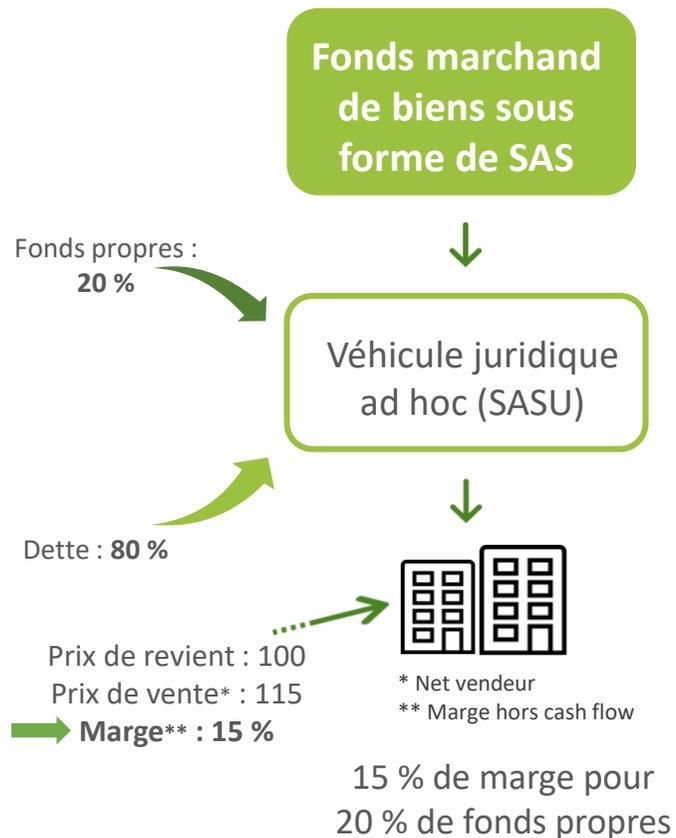
- Recommercialisation des surfaces vacantes afin d'optimiser le taux d'occupation (actifs bureaux)
- Accompagnement des locataires dans leurs projets de déménagement (actifs résidentiels)



## Acquisition de portefeuilles d'actifs et reventes en sous-portefeuilles

# CRÉATION DE VALEUR

## Schéma d'investissement



Fonds souscrits auprès de personnes physiques et de holdings patrimoniales :

- Appart Invest One : 25 M€ d'Equity
- Appart Invest 2 : 40 M€ d'Equity
- Appart Invest 3 : 50 M€ d'Equity
- AMDG REMPLOI : 50 M€ d'Equity

Acquisition d'immeubles d'habitation ou de bureaux si possibilité de changement de destination, dans les **métropoles françaises**, et de portefeuilles d'actifs immobiliers avec un potentiel de création de valeur.

**Recherche du meilleur rendement possible**, par le couplage de la marge intrinsèque des opérations de marchand de biens et de l'effet de levier bancaire, qui optimise le taux de rendement des capitaux investis.

Utilisation de l'effet de levier avec la mise en place de crédit in fine représentant jusqu'à 80% du prix de revient de chaque actif auprès de **20 banques partenaires**.

Fonds fermé avec cycle moyen terme : **3 à 5 ans**.

L'offre est réservée à des investisseurs qui souscrivent pour un montant total d'**au moins 100 000 €**.

# FISCALITÉ



## Particuliers

Nos Fonds **ne sont pas soumis à l'IFI** (Impôt sur la Fortune Immobilière). Les biens immobiliers relevant de l'activité de marchand de biens, activité commerciale, n'entrent pas dans le champ de l'IFI.

Fiscalité des produits financiers : les investisseurs ont la possibilité d'opter pour la flat tax.



## Personnes morales

Une fiscalité attractive pour les sociétés souscrivant plus de 5 % du Fonds : **régime mère-fille au taux d'IS résiduel de 1,25 %**.

# LES RISQUES

- Les FIA gérés par la Société de Gestion AMDG ne sont pas des Fonds à capital garanti.
- Le capital des fonds peut varier à la hausse comme à la baisse, il y a un risque de perte en capital.
- Investir dans les fonds comporte les risques suivants :

## **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 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 contrepartie :**

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

## **Risques financiers :**

Risque de taux : une remontée des taux peut avoir un impact négatif sur la performance du fonds.

Risque de liquidité : la vie du fonds ayant une durée limitée, les actifs devront être cédés dans des délais imposés, ce qui pourrait impacter la valeur du fonds.



# AMDG REMPLOI 2

# AMDG REMPLOI 2

## Objectif et stratégie

- Le Fonds **AMDG REMPLOI 2** est, comme les fonds déjà gérés par AMDG (APPART INVEST ONE, APPART INVEST 2 ET APPART INVEST 3), constitué sous forme de SAS et est dédié aux opérations de marchand de biens.
- **AMDG REMPLOI 2** a pour objectif de proposer aux investisseurs une perspective de plus-value à horizon 5 ans sur un patrimoine immobilier détenu à travers des participations immobilières principalement constituées d'immeubles construits ou en construction (type VEFA) localisés en France, et d'une poche d'actifs liquides.
- 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, à travers ses participations, pourra recourir à l'effet de levier avec un niveau maximum de 1 pour 5.
- Ce Fonds est **éligible au dispositif « Apport cession » régi par l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts** et destiné aux investisseurs souhaitant bénéficier de ce régime. Les autres investisseurs (hors Apport-Cession) peuvent également souscrire à ce Fonds afin de bénéficier de son rendement.

*Risque plus faible*

Indicateur synthétique de risque :

*Risque plus élevé*



# AMDG REMPLOI 2



Le couplage du rendement  
et du cadre fiscal de  
l'apport cession



Un savoir-faire maîtrisé

## Investir dans AMDG REMPLOI c'est :

- **Bénéficier du dispositif APPORT-CESSION** : Grâce aux compétences d'une Société de Gestion qui s'assure du respect des conditions d'éligibilité de l'article 150-0 B ter du Code Général des Impôts\*.
- **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).
- **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, 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 répartis dans les grandes métropoles de France.

\* Les Investisseurs sont invités à consulter leur conseiller fiscal habituel préalablement à leur investissement dans le Fonds afin de s'assurer de la fiscalité s'appliquant à leur cas particulier.

# AMDG REMPLI 2

## Caractéristiques principales du Fonds

PERIODE DE SOUSCRIPTION	13 janvier 2022 au 16 mai 2022
OBJECTIF DE COLLECTE	60 millions d'euros
DURÉE CIBLE	La durée cible de ce Fonds se situe entre 4 et 5 ans.
PERIODE D'INVESTISSEMENT	12 mois
OBJECTIF D'INVESTISSEMENT	180 à 240 millions d'euros Co-investissement possible avec les autres Fonds
EFFET DE LEVIER MAXIMUM	Entre 3 et 5
MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION	100.000€
PARTAGE DES BÉNÉFICES	85% de la plus-value sera distribuée aux investisseurs et 15% de la plus-value sera distribuée à la Société de Gestion ou ses collaborateurs au-delà d'un TRI à 6%.
DROITS D'ENTRÉE	6% maximum (dont 1% acquis à la Société de Gestion)
FRAIS DE GESTION	2,5% HT de l'encours géré hors levier
COMMISSIONS LIÉES AUX TRANSACTIONS IMMOBILIERES	Sur l'acquisition d'actif immobilier : 0,55% HT Sur l'arbitrage d'actif immobilier : 0,55% HT

# AMDG REMPLI 2

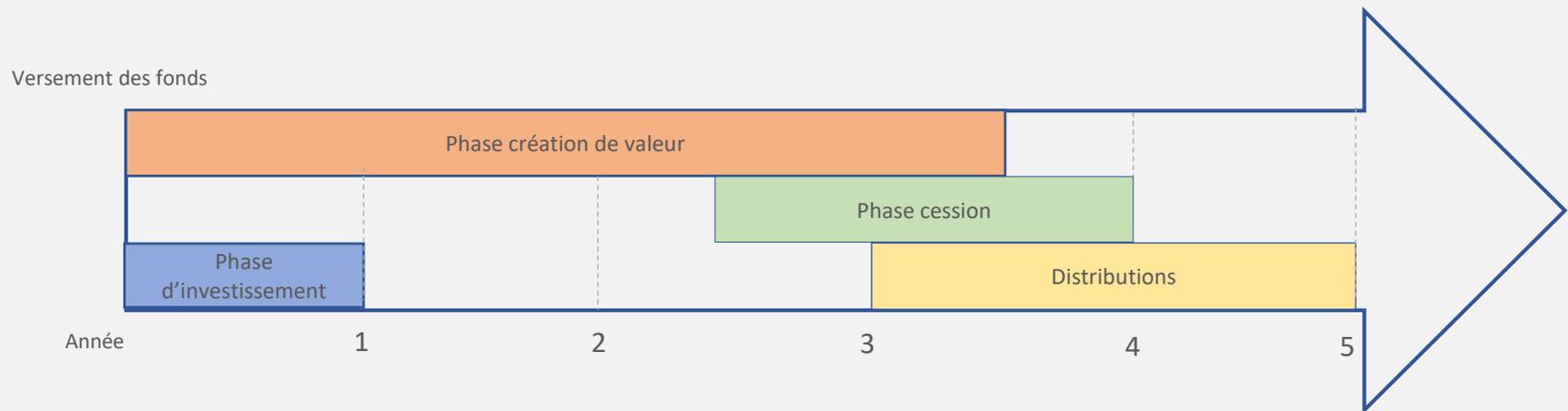
## Schéma d'investissement et de désinvestissement

L'objectif cible est de rembourser la totalité des capitaux au terme d'une période d'environ 5 ans.

Cette durée cible comprend :

- Une phase d'investissement sur 12 mois environ
- Une phase de création de valeur sur 24 à 48 mois environ
- Une phase de désinvestissement avec une phase transitoire de mise en location et une phase de mise en vente sur 24 mois environ.

Le remboursement des capitaux sera possible après la cession de chaque actifs, en proportion des fonds alloués à l'opération, si les sommes issues de la cession ne sont pas réinvesties dans de nouvelles opérations.



# EXEMPLES DE RÉALISATIONS

## 7, rue Henri Pensier – Lyon 08



### Description de l'opération

Acquisition d'un immeuble résidentiel, puis revente en bloc à investisseur.



### Chiffres Clés

Surface : 1 734 m<sup>2</sup>

Prix Acquisition AEM : **4,16M€**

(soit 2 400€/m<sup>2</sup>)



### Calendrier

Date Acquisition : Avril 2018

Date Débouclage : Octobre 2018



### Performances

Prix de vente NV : **5M€**

Marge nette : **761K€** (17,8%)

## 22, quai St Vincent - 69001 Lyon



### Description de l'opération

Acquisition d'un immeuble de logements, aménagement des combles et garages, puis revente à la découpe.



### Chiffres Clés

Surface : 3 830 m<sup>2</sup>

Prix Acquisition AEM : **12,95M€**

(soit 3 381€/m<sup>2</sup>)

Budget travaux : **1,48M€**



### Calendrier

Date Acquisition : Décembre 2018

Etat d'Avancement: Permis déposé  
/ DCE en cours

Date Débouclage : Décembre 2021



### Performances

Prix de vente NV : **17,3M€**

Marge nette : **2,8M€** (19,7%)

# EXEMPLES DE RÉALISATIONS

## 45, impasse de la Draille – Aix-en-Provence



### Description de l'opération

Acquisition d'un immeuble de bureaux vacant, pour re-commercialisation après travaux, et vente à investisseur.



### Chiffres Clés

Surface : 1 060 m<sup>2</sup>  
Prix Acquisition AEM : **1,41M€**  
(soit 1 330€/m<sup>2</sup>)  
Budget travaux : **335K€**  
Loyer annuel : **147K€**



### Calendrier

Date Acquisition : Juillet 2019  
Date Débouclage : Mars 2020



### Performances

Prix de vente NV : **2,2M€**  
Marge nette : **498K€ (30,5%)**

## 26, boulevard Paul Riquet – Toulouse



### Description de l'opération

Acquisition d'un immeuble mixte, puis revente en bloc à investisseur.



### Chiffres Clés

Surface : 412 m<sup>2</sup>  
Prix Acquisition AEM : **912K€**  
(soit 2 214€/m<sup>2</sup>)



### Calendrier

Date Acquisition : Juillet 2018  
Date Débouclage : Avril 2019



### Performances

Prix de vente NV : **1,35M€**  
Marge nette : **269K€ (24,9%)**

# EXEMPLES DE PROJETS EN COURS

## 2, rue du Plat – 69002 Lyon

### Description de l'opération

Acquisition d'un immeuble mixte de 18 logements et 6 commerces.



### Chiffres Clés

Surface : 2 885 m<sup>2</sup>

Prix Acquisition AEM : **12,8 M€**



## 6, rue de la République – 69002 Lyon

### Description de l'opération

Acquisition d'un immeuble de 29 lots résidentiels, commerciaux et tertiaires.

Externalisation de la Société Générale.



### Chiffres Clés

Surface : 4 646 m<sup>2</sup>

Prix Acquisition AEM : **25,5 M€**



# EXEMPLES DE PROJETS EN COURS

## 43, rue Marjolin – 92300 Levallois-Perret

### Description de l'opération

Acquisition d'un immeuble mixte de 34 logements et 4 commerces.



### Chiffres Clés

Surface : 1 530 m<sup>2</sup>

Prix Acquisition AEM : **5,67 M€**



## 113-115, Cours Albert Thomas – 69003 Lyon

### Description de l'opération

Acquisition d'un immeuble de bureau, avec changement d'affectation et surélévation.



### Chiffres Clés

Surface : 1 342 m<sup>2</sup>

Prix Acquisition AEM : **3,2 M€**



# EXEMPLES DE PROJETS EN COURS

## *Portefeuille SOCOTEC – France entière*

### Description de l'opération

Portefeuille composé de 35 actifs à travers la France de 250 à 4 000 m<sup>2</sup>, vacants et loué.



### Chiffres Clés

Surface : environ 31 700 m<sup>2</sup>

Prix Acquisition AEM : **41,4 M€**





OPCI AMDG  
Location  
Meublée

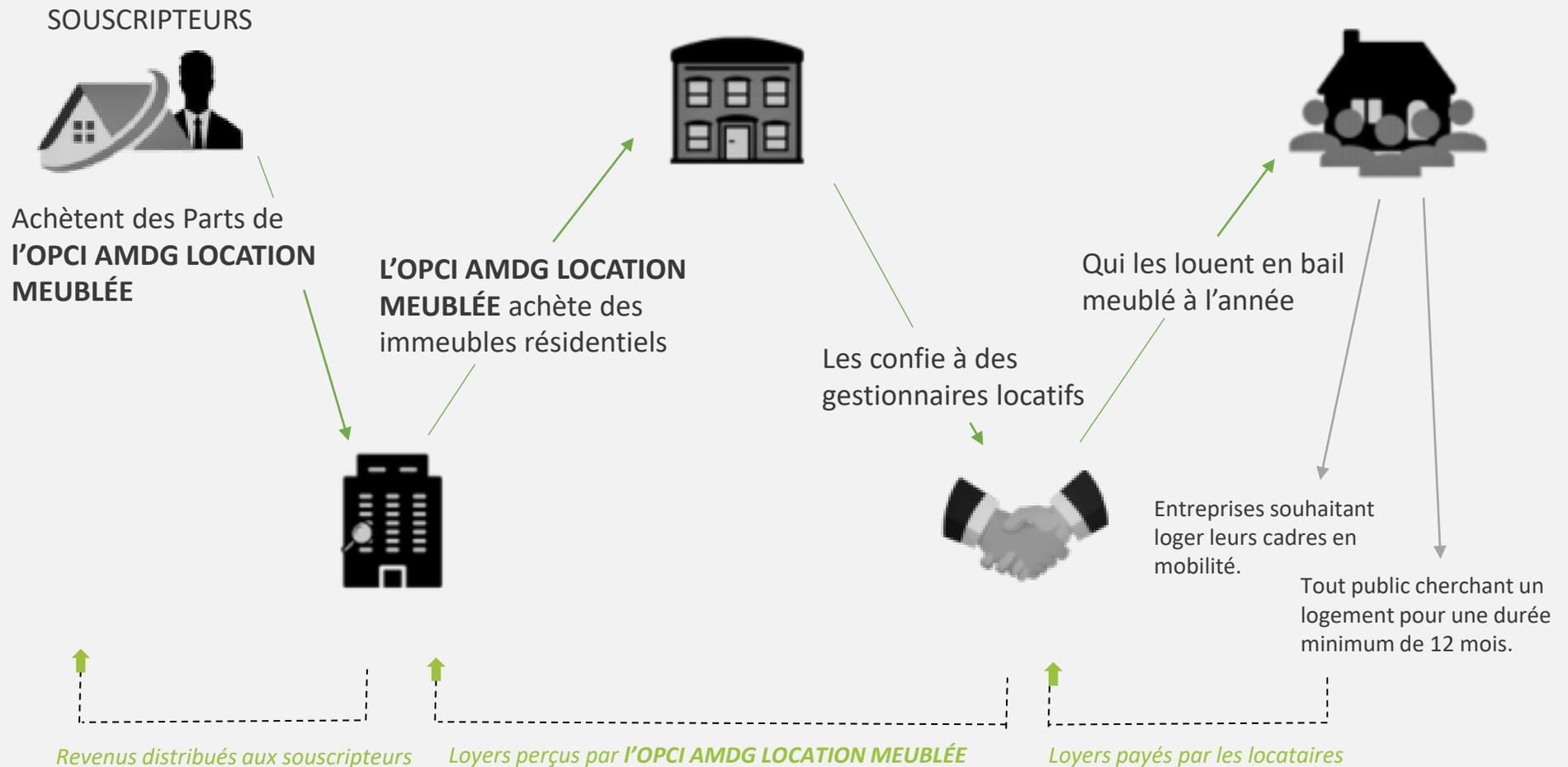
# OPCI AMDG Location Meublée

## Objectif et stratégie

- Le Fonds **OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE** est un Fonds long terme géré par la Société de Gestion AMDG. L'objectif du fonds étant de proposer aux investisseurs une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des Parts sur sa durée de placement recommandée de 8 ans.
- **OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE**, un fonds innovant qui investit majoritairement dans des biens loués meublés en bail à l'année et de façon minoritaire dans des résidences gérées avec bail commercial. Ce fonds dédié à l'acquisition d'immeubles et à leur mise en location meublée, opère principalement dans les villes moyennes bénéficiant d'un fort dynamisme du marché locatif, avec des perspectives de rendements élevés, selon notre analyse. Il investira également dans certaines métropoles françaises.
- Le rendement ciblé pour les investisseurs se situe entre **4 et 5% net** par an.

# OPCI AMDG Location Meublée

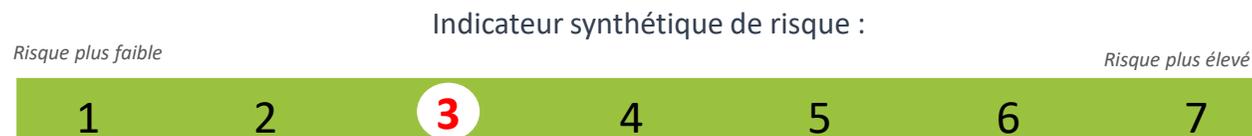
## Fonctionnement



# OPCI AMDG Location Meublée

## Caractéristiques principales du Fonds

PERIODE DE SOUSCRIPTION	Fonds ouvert à la collecte depuis le 14 août 2020
MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION	2 000€ (frais inclus)
FREQUENCE VALEUR LIQUIDATIVE	Mensuelle
FREQUENCE DE DISTRIBUTION	Trimestrielle
FISCALITÉ	Régime LMNP pour la plus grande part des revenus (réduction de l'assiette imposable grâce à l'amortissement des revenus fonciers).
FRAIS ACQUIS AU FONDS	3,8%
FRAIS NON ACQUIS AU FONDS	7,2% maximum



# PARTENAIRES – ASSURANCE VIE

Nos Fonds sont éligibles à l'Assurance Vie Luxembourgeoise, avec les partenaires suivants :

- Natixis Life
- One Life
- Vitis
- La Baloise
- Lombard
- Swiss Life
- Wealins
- Generali

A la demande des partenaires distributeurs nous pouvons signer de nouvelles conventions avec d'autres compagnies d'assurance.

# CONTACTS

Les notices d'information et documents clés des Fonds sont remis **avant toute souscription** et **mis à disposition** sur simple demande au siège d'AMDG.



120 rue Masséna – 69006 LYON



[www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr)



04 81 91 98 01



Robert MANCINI  
Directeur Général



[robert.mancini@am-dg.fr](mailto:robert.mancini@am-dg.fr)



06 14 26 00 74



Olivier MARTIN  
Directeur du Développement



[olivier.martin@am-dg.fr](mailto:olivier.martin@am-dg.fr)



06 11 17 89 40