



Le confort d'un placement immobilier, sans les contraintes de la gestion locative et en bénéficiant de la fiscalité du Loueur en Meublé.

Un 6^e Fonds de Placement Immobilier en 5 ans pour la société AMDG ! Reconnu pour ses Fonds à création de valeur, la société AMDG créée par Vanessa ROUSSET et Robert MANCINI, respectivement Présidente et Directeur Général, développe et distribue aujourd'hui un **Fonds d'Investissement en Location Meublée**.

Nouveau véhicule d'investissement rendu possible depuis la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques » de 2015, ce Fonds est destiné aux particuliers souhaitant investir dans la pierre-papier tout en bénéficiant du régime fiscal favorable de la location meublée et des avantages de la gestion collective.

Fort de son réseau et de son expertise dans l'investissement immobilier, la société AMDG propose à ses investisseurs et partenaires son **OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE**. Un nouveau Fonds mais une même volonté : rester innovant, différenciant et performant.

La stratégie du Fonds d'AMDG est d'acquérir des actifs immobiliers, essentiellement des logements qui seront meublés et entièrement équipés avec de belles prestations, avant d'être loués. Ces biens immobiliers seront situés au cœur de villes dynamiques françaises où la demande locative est soutenue, selon l'analyse de la Société de Gestion.

Ainsi constitué, **l'objectif de l'OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE** est de proposer à ses investisseurs, une **diversification** de son investissement, tout en bénéficiant

d'un **revenu** le plus régulier possible, dont la majorité bénéficiera d'un **cadre fiscal privilégié**.

Une fois l'allocation cible atteinte, le Fonds sera composé :

- D'une poche de **liquidité** au minimum de 15 %.
- D'une poche d'**Actifs Immobiliers meublés** comprise entre minimum 51 % et maximum 85 % de l'Actif du Fonds, donnant droit à des revenus relevant des BIC ; régime de la Location Meublée plus favorable que celui des Revenus Fonciers.
- D'une poche d'**Actifs immobiliers**



« En plus d'une distribution de revenus, nous misons aussi sur un accroissement de la valeur de la Part grâce à l'appréciation, sur la durée, des immeubles sélectionnés. Investir dans AMDG LOCATION MEUBLÉE, c'est bénéficier à la fois de revenus potentiels, et d'une fiscalité optimisée » explique Vanessa ROUSSET, Présidente d'AMDG.

PUBLICATION

un Fonds innovant et différenciant dédié majoritairement au Meublé Résidentiel

non meublés comprise entre 0 % et 12,75 % l'Actif du Fonds, donnant droit à des revenus ne relevant pas du régime du Loueur en Meublé (mais des Revenus Fonciers).

Par rapport aux OPCI traditionnels et aux investissements meublés classiques, la stratégie du Fonds **AMDG LOCATION MEUBLEE** se distingue notamment sur 2 sujets principaux :

Les acquisitions immobilières seront réalisées principalement dans des **immeubles résidentiels loués en bail meublé à l'année**, à la différence des Fonds investis uniquement dans des résidences gérées. Ces dernières pourront également faire partie de l'allocation d'**AMDG LOCATION MEUBLEE** mais ne devraient pas représenter plus de 25% de son allocation immobilière au terme des 3 ans suivant la création du Fonds.

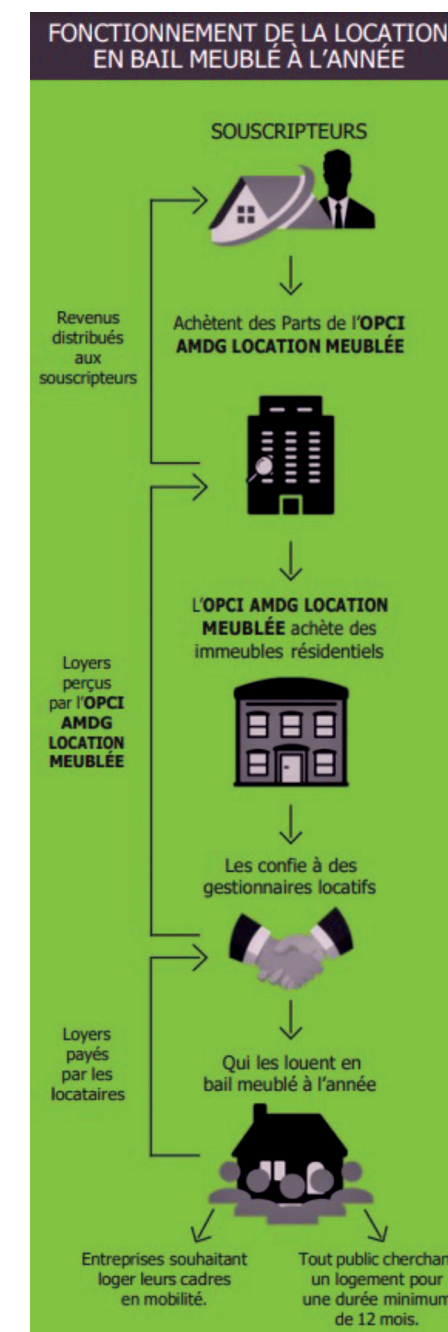
AMDG LOCATION MEUBLEE est un Fonds « pure player immobilier ». La **part de liquidités** devrait à terme être proche de son **seuil minimum** de 15 %, et **ne sera pas investie sur les marchés actions**. L'objectif ainsi

recherché par la société AMDG est d'avoir une volatilité plus faible que des OPCI qui disposent d'une poche financière importante (jusqu'à 40% des actifs du Fonds), et investie sur les marchés de taux ou les marchés actions.

Compte tenu de cette allocation, l'acquisition de Parts d'OPCI doit être réalisée dans un objectif **long terme** (durée recommandée : 8 ans) et dans une optique de diversification du patrimoine.

Comme pour tout investissement dans un OPCI, AMDG LOCATION MEUBLEE comporte des risques, notamment de perte en capital, de contrepartie et de liquidité.

La Société AMDG continue donc sa croissance et le développement de sa gamme avec l'**OPCI AMDG LOCATION MEUBLEE**, en proposant un support financier ayant cette fois vocation à offrir un revenu régulier dans un cadre fiscal privilégié.



Exemple de calcul :

Revenu annuel versé par l'**OPCI AMDG LOCATION MEUBLÉE** : 5 000 €
 Revenu relevant du régime LMNP (85% minimum) : 4 250 €
 Revenu relevant du régime de la location nue (15% maximum) : 750 €

Pour les revenus relevant du régime LMNP :
 Amortissement déductible du revenu : 3 400 €
 L'imposition de ces revenus relevant du régime LMNP de l'investisseur sera calculée exclusivement sur le différentiel soit 850 € (4 250 € - 3 400 €).

Si la tranche marginale d'imposition de l'investisseur est de 30% alors :

- L'Imposition du Revenu sur les Personnes Physiques (IRPP) = 480 € ((850 € + 750 €) x 30%)
- Prélèvements sociaux : 275 € ((850 € + 750 €) x 17,2%)
- Total : 755 €

Les revenus de l'investisseur seront imposés à 15,1%.

Sans le bénéfice des amortissements annuels des actifs, l'imposition de l'investisseur aurait été de :

- L'Imposition du Revenu sur les Personnes Physiques (IRPP) = 1 500 € (5 000 € x 30%)
- Prélèvements sociaux : 860 € (5 000 € x 17,2%)
- Total : 2 360 €

Les revenus de l'investisseur seraient imposés à 47,2%.

Distribution annuelle de 5 000 € dont 85% relevant du régime LMNP et 15% relevant de la location nue.

Amortissements déductibles : 3 400 €	Revenu imposable : 1 600 €
Revenu net d'impôt : 4 245 €	Impôts : 755 €
Distribution annuelle de 5 000 € hors régime LMNP	
Revenu net d'impôt : 2 640 €	Impôts : 2 360 €

Contact :
AMDG
 mbo@am-dg.fr
 04 81 91 98 01