

**PROSPECTUS DU FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER**  
**« AMDG Location Meublée »**

**AVERTISSEMENT**

*L'OPCI détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier.*

*En cas de demande de rachat (remboursement) de vos parts, votre argent pourrait ne vous être versé que dans un délai maximum de douze (12) mois.*

*Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement.*

*La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.*

## **1. CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES**

### **1.1. Forme juridique**

L'organisme de placement collectif immobilier prend la forme d'un fonds de placement immobilier, régi par les Articles L. 214-33 et suivants du Code monétaire et financier (CMF) (le « **Fonds** »).

### **1.2. Dénomination**

La dénomination du Fonds est « **AMDG Location Meublée** ».

### **1.3. Date de création du Fonds**

Le Fonds a été créé le 15 septembre 2020. Il est créé pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans à compter de la Date de Constitution du Fonds.

Le Fonds a été agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (l'« **AMF** ») le 14 août 2020 sous le numéro FPI20200002.

### **1.4. Synthèse de l'offre de gestion**

Dénomination commerciale	Code ISIN	Valeur nominale	Compartiments	Devise de libellé	Souscripteurs concernés	Montant minimum de souscription (commission incluse)
Parts	<b>FR0013479326</b>	2 000 EUR	Non	EUR	Voir article 3.5.	2 000 EUR

### **1.5. Information des investisseurs**

Le Prospectus, le Règlement, le DIC, les derniers documents annuels, le dernier rapport du Conseil de Surveillance, le dernier état périodique, la dernière Valeur Liquidative du Fonds ainsi que, le cas échéant, l'information sur les performances passées sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite du Porteur auprès de :

## **1.6. Rapport de synthèse des experts externes en évaluation**

Le rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation est communiqué aux Porteurs qui en font la demande dans les quarante-cinq (45) jours suivants sa publication. Il peut être envoyé par courrier, les frais occasionnés étant mis à la charge du Porteur, ou par courrier électronique.

Les informations mentionnées à l'article 421-34 § IV et V du Règlement Général de l'AMF (le « **RG AMF** ») seront communiquées par courrier électronique une (1) fois par an dans le cadre du rapport annuel de gestion ou spontanément en fonction de la situation, notamment en cas de changement significatif en cours d'exercice.

## **1.7. Conditions de mise à disposition des informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier du Fonds**

Les informations relatives à la liquidité et à l'effet de levier du Fonds seront communiquées aux Porteurs par le biais du rapport annuel.

## **2. ACTEURS DU FONDS**

### **2.1. Société de Gestion**

Le Fonds est géré par Asset Management Data Governance, une société par actions simplifiée, au capital de 250.000 euros, dont le siège social est 120, rue Masséna - Îlot Lafayette - 69006 Lyon, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 822 396 040, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille sous le numéro GP 17000010 en date du 11 mai 2017 (la « **Société de Gestion** »).

Selon les dispositions de l'article 317-2 IV du RG AMF, et afin de couvrir les risques en matière de responsabilité professionnelle ou liés aux activités qu'elle exerce, la Société de Gestion souscrita à une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

### **2.2. Dépositaire et conservateurs**

#### **2.2.1. Le Dépositaire**

**ODDO BHF SCA**, société en commandite par actions au capital de 70 000 000 euros dont le siège social est situé au 12, Bd de la Madeleine 75009, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 652 027 384 (le « **Dépositaire** »).

Le Dépositaire a pour mission :

- la tenue de compte conservation des « titres financiers mentionnés au II » de l'article L 211-1 du CMF, à l'exclusion des instruments financiers nominatifs purs ;
- la tenue de position des actifs du Fonds autres que les « titres financiers » mentionnés ci-dessus et notamment le contrôle de l'inventaire des actifs immobiliers ;
- le contrôle de la régularité des décisions de la Société de Gestion ;

- le suivi des flux de liquidités du Fonds.

Conformément à l'article L. 214-24-10 du CMF, la responsabilité du Dépositaire est limitée aux termes de la convention de dépositaire conclue entre la Société de Gestion et le Dépositaire. Une copie de cette convention est tenue à la disposition des Porteurs, sur simple demande. La Société de Gestion informe dans les meilleurs délais les Porteurs de toute modification de la responsabilité du Dépositaire en tant que dépositaire et conservateur des actifs du Fonds.

### **2.2.2. Les établissements en charge de la centralisation des ordres de souscription et rachat**

Les ordres de souscription et de rachat sont centralisés par le Dépositaire et font l'objet d'une pré-centralisation par la Société de Gestion.

### **2.2.3. L'établissement en charge de la tenue du registre du Fonds**

La tenue du registre des Parts du Fonds, qui représente les droits individuels de chaque Porteur, est assurée par le Dépositaire.

## **2.3. Commissaires aux comptes**

**PricewaterhouseCoopers**, société par actions simplifiée au capital de 2 510 460 euros dont le siège social est situé au 63 rue DE VILLIERS 92200 Neuilly-sur-Seine, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro d'identification unique 672 006 483. Le signataire est Monsieur Fabrice BRICKER.

## **2.4. Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise**

La Société de Gestion s'assure, dans le cadre de la pré-centralisation des souscriptions, que les critères relatifs à la qualité des souscripteurs à qui elle propose de souscrire des parts du Fonds ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

## **2.5. Gestion administrative et comptable**

La gestion administrative et comptable du Fonds sera assurée par la société KPMG ESC & GS (KPMG), dont le siège social est situé Tour Eqho, au 2 avenue Gambetta 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n°903 309 490.

## **2.6. Experts Externes en évaluation**

Les experts externes en évaluation sont :

- **BPCE EXPERTISES IMMOBILIERES**, société par actions simplifiée ayant son siège social 50 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 788 276 806, et
- **BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE**, société par actions simplifiée ayant son siège social 50 cours de l'Ile Seguin 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 327 657 169.

## **2.7. Délégation financière**

A la date de l'agrément du Fonds, la Société de Gestion n'envisage pas de déléguer la gestion financière de celle-ci. Dans l'éventualité où la Société de Gestion envisageait de déléguer la gestion financière du Fonds, toute délégation sera effectuée conformément à la réglementation applicable.

### **3. POLITIQUE DE GESTION**

#### **3.1. Objectif de gestion**

L'objectif du Fonds est de proposer aux Porteurs une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des Parts sur sa durée de placement recommandée de huit (8) ans.

Le Fonds investira principalement dans des Actifs Immobiliers de type immeubles de standing anciens ou appartements anciens, détenus directement ou indirectement (notamment via des parts ou actions de sociétés), situés dans les centres-villes des métropoles françaises (Paris, Lyon, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Strasbourg, Aix-en-Provence, Rennes, Lille, etc.) et dans les villes de moyenne importance bénéficiant, selon la Société de Gestion, d'un fort dynamisme du marché locatif, avec des rendements élevés.

Ces Actifs Immobiliers feront l'objet de travaux de rénovation et d'équipement, pour être ensuite loués meublés. A titre secondaire, le Fonds 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 trente-cinq (35%) pourcent des actifs du Fonds.

Ces Actifs Immobiliers seront majoritairement (ie. minimum quatre-vingt-cinq (85%) pourcent de la poche immobilière, et au minimum cinquante et un (51%) pourcent de l'actif du Fonds) loués en location meublée et pour se faire, le Fonds pourra déléguer, dans certaines conditions, la gestion locative à APPART A LYON, Société Liée. Toutefois, en fonction des opportunités de marché, une part minoritaire des Actifs Immobiliers pourra être louée en location nue, étant précisé qu'à partir de la troisième (3<sup>ème</sup>) année à compter de la Date de Constitution, la part des Actifs Immobiliers louée en location nue (au maximum quinze (15%) pourcent de la poche immobilière, et au maximum douze virgule soixante-quinze (12,75%) pourcent de l'actif du Fonds) sera inférieure à quinze (15%) pourcent des revenus locatifs globaux du Fonds.

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

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

Le portefeuille du Fonds sera structuré afin de permettre aux Porteurs de bénéficier de la performance desdits Actifs Immobiliers, ayant vocation à être loués meublés et accessoirement nus, et offrant donc un revenu (loyer) régulier. A terme, certains Actifs Immobiliers pourraient le cas échéant être cédés par le Fonds et dégager à cette occasion une plus-value de cession.

Les Actifs Immobiliers seront sélectionnés en fonction de leurs perspectives de rendement et de valorisation, telles qu'estimées par la Société de Gestion. Les investissements seront choisis par la Société de Gestion en fonction des opportunités tout en tenant compte des flux de souscriptions et de rachats.

### **3.2. Indicateur de Référence**

La particularité de ce patrimoine rend inadaptée la référence à un indice de marché.

### **3.3. Stratégie d'investissement**

#### **3.3.1. Stratégie d'investissement globale du Fonds**

La stratégie d'investissement globale du Fonds vise à constituer un portefeuille diversifié d'Actifs Immobiliers complétés par des liquidités. L'objectif d'allocation cible du portefeuille du Fonds est le suivant :

- (a) Poche immobilière représentant au minimum 60% de l'actif du Fonds et au maximum 85% de l'actif du Fonds, étant précisé que cette poche immobilière représentera au minimum 0% de l'actif du Fonds et au maximum 85% de l'actif du Fonds pendant les trois (3) premières années suivant l'agrément du Fonds, composée :
- (i) d'Actifs Immobiliers:
    - de type immeubles anciens ou appartements anciens, à usage d'habitation ;
    - détenus en direct ou indirectement via des parts ou actions de sociétés ;
    - situés principalement dans des centres-villes des métropoles françaises (Paris, Lyon, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Strasbourg, Aix-en-Provence, Rennes, Lille, etc.) ; et
    - dans les villes de moyenne importance bénéficiant selon la Société de Gestion d'un fort dynamisme du marché locatif, avec des rendements élevés comme Arles, Colmar, Poitiers, etc. et remplissant les critères suivants :
      - un dynamisme économique supérieur à la moyenne nationale,
      - des flux migratoires positifs,
      - une forte population estudiantine.
  - (ii) de meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés aux Actifs Immobiliers visés au (i) ci-dessus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers ;
  - (iii) ainsi que, à titre secondaire, de résidences gérées (résidences seniors, résidences estudiantines, résidences de tourisme, etc.), de tout autre actif répondant aux règles d'éligibilité des Actifs Immobiliers ou dans des programmes en vente en état futur d'achèvement, détenus directement ou indirectement via des parts ou actions de sociétés.
- (b) Poche de liquidité représentant au minimum 15% de l'actif du Fonds et au maximum 40% de l'actif du Fonds, étant précisé que cette poche de liquidité représentera au minimum 15% de l'actif du Fonds et au maximum 100% de l'actif du Fonds pendant les trois (3) premières années suivant l'agrément du Fonds, investie dans des supports liquides à court terme présentant une faible exposition au risque, visés aux articles R. 214-93 et R. 214-94 du CMF, dans les limites et conditions du programme d'activité de la Société de Gestion, tels que les bons du trésor, les instruments du marché monétaire, les dépôts à terme, les obligations émises ou garanties par un Etat de la zone Euro dont la notation sera majoritairement égale ou supérieur à « BBB- » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's ou d'une notation équivalente selon la Société de Gestion, des OPCVM et FIA investissant au moins 90 % de leur actif dans les actifs mentionnés

au présent paragraphe, et les dépôts.

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.

Le Fonds n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à terme à l'exception et dans les conditions de son programme d'activité, des instruments financiers à terme simples afin de se couvrir principalement des risques de taux. La couverture totale ou partielle du risque de taux pourra se faire par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futurs et options listés, contrats de swaps) portant sur les taux et indices des marchés réglementés à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré.

Le Fonds pourra utiliser des emprunts d'espèces dans la limite de 10% de la valeur des actifs autres que des Actifs Immobiliers.

Conformément à la réglementation applicable, l'ensemble des règles de répartition des actifs, et notamment les limites exprimées en pourcentages, ne deviendront impératives qu'à l'échéance des trois (3) premières années à compter de l'agrément du Fonds.

### **3.3.2. Stratégie adoptée sur la poche immobilière**

Le Fonds pourra investir jusqu'à 85% de son actif dans des Actifs Immobiliers, étant précisé que ce pourcentage sera évolutif notamment pendant les trois (3) premières années à compter de l'agrément du Fonds, en fonction des acquisitions. Ces Actifs Immobiliers pourront comprendre conformément aux dispositions de l'article L. 214-36 du CMF et dans les limites et conditions du programme d'activité de la Société de Gestion :

1° des immeubles construits ou acquis, en vue de la location, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers, de droits réels énumérés par décret en Conseil d'Etat (soit, dans la rédaction de l'article R. 214-155-1 du CMF en vigueur à la date d'édition du prospectus, la propriété, la nue-propriété et l'usufruit ; l'emphytéose ; les servitudes ; les droits du preneur d'un bail à construction ou d'un bail à réhabilitation ; tout droit réel conféré par un titre ou par un bail emphytéotique à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public ; les autres droits de superficie ; tout droit comparable relevant d'un droit étranger) et des droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur de tels biens ;

2° des parts de sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 du CMF et qui satisfont aux conditions suivantes :

a) les associés répondent du passif au-delà de leurs apports sauf dans les cas où, en application de l'article L. 214-89 du CMF ou d'une disposition équivalente de droit étranger, ils ne sont tenus du passif que dans la limite de leurs apports ;

b) l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location, ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions du présent 2° de l'article L. 214-36 du CMF ;

c) les autres actifs sont des avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées aux 2° et 3° de l'article L. 214-36 du CMF, des créances résultant de leur activité principale, des liquidités mentionnées au 9° de l'article L. 214-36 du CMF ou des instruments financiers à caractère liquide mentionnés au 8° de l'article L. 214-36 du CMF ;

d) les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 du CMF ;

3° des parts de sociétés de personnes autres que celles mentionnées au 2°, des parts ou des actions de sociétés autres que des sociétés de personnes qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 du CMF. Ces sociétés satisfont aux conditions suivantes :

a) la responsabilité des associés ou actionnaires est limitée au montant de leurs apports ;

b) l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés répondant aux conditions des a, b et d du 2° ou du présent 3° ou d'avances en compte courant consenties à des sociétés mentionnées au 2° ou au présent 3° ;

c) les instruments financiers qu'elles émettent ne sont pas admis aux négociations sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 du CMF ;

4° des actions négociées sur un marché mentionné aux articles L. 421-1, L. 422-1 et L. 423-1 et émises par une société dont l'actif est principalement constitué d'immeubles acquis ou construits en vue de la location, de droits réels portant sur de tels biens, de droits détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur des immeubles en vue de leur location ou de participations directes ou indirectes dans des sociétés dont l'actif répond aux mêmes conditions;

5° des parts ou d'actions d'organisme de placement collectif immobilier et d'organismes de placement collectif immobilier professionnel et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent, quelle que soit leur forme.

Les actifs seront situés en France.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 214-37 du CMF, le Fonds devra respecter un quota d'investissement minimum de 60% à l'issue du délai réglementaire de trois (3) ans susvisé, investi dans les Actifs Immobiliers visés aux 1° et 2° ci-dessus et, sous réserve qu'il s'agisse d'une participation contrôlée, les parts de fonds de placement immobilier et de fonds professionnels de placement immobilier et de parts ou droits dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent et de forme similaire mentionnés au 5° ci-dessus ).

La poche immobilière du Fonds pourra représenter au minimum 0% et au maximum 85% pendant les trois (3) premières années suivant l'agrément du Fonds.

### **3.3.3. Stratégie adoptée sur la poche financière et sur la poche de liquidité**

Le Fonds pourra constituer une poche de liquidité notamment afin de faire face aux demandes éventuelles de rachat, de placer des sommes en attente d'investissements, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et de rachat, pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant du Fonds ou pour diversifier l'exposition aux risques auxquels il est susceptible d'être exposé.

Le Fonds ne constituera pas de poche financière.

La poche de liquidité du Fonds pourra représenter au minimum 15% et au maximum 100% pendant les trois (3) premières années suivant l'agrément du Fonds.

La poche de liquidité du Fonds privilégiera une stratégie favorisant les placements en supports monétaires.

Ainsi, le Fonds pourra investir, au titre de la gestion de sa trésorerie, dans les conditions et limites du programme d'activité de la Société de Gestion, dans les dépôts, instruments financiers et liquidités suivants :

1° des parts ou actions d'OPCVM et/ou de FIA agréés MMF qui satisfont aux critères du paragraphe 4° de l'article R214-93 du CMF avec un risque faible de perte en capital ;

2° des dépôts numéraires en compte courant.

Nonobstant ce qui précède, le Fonds investira, dans les limites et conditions du programme d'activité de la Société de Gestion, dans les instruments financiers et liquidités suivants :

- i. des dépôts bancaires ;
- ii. des instruments du marché monétaire ;
- iii. des fonds d'investissement qui, selon leurs règles d'investissement, peuvent uniquement investir dans des actifs définis aux points (i), (ii) et (iv) ;
- iv. des valeurs mobilières admises en garantie par la Banque Centrale Européenne pour les opérations de crédit visées à l'article 18.1 du Protocole sur les Statuts du Système européen de banques centrales et de la Banque Centrale Européenne en date du 7 février 1992 ou dont l'admission aura été demandée, conformément aux conditions d'émission, à condition que l'admission ait lieu au cours de l'année civile suivant leur émission ; et
- v. les valeurs mobilières admises à la négociation sur un marché réglementé.

Le Fonds pourra utiliser des instruments dérivés mais uniquement à titre de couverture, dans les limites et conditions du programme d'activité de la Société de Gestion. Dans ce cadre, la couverture totale ou partielle du risque de taux pourra se faire par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futurs et options listés, contrats de swaps) portant sur les taux et indices des marchés réglementés à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré.

#### **3.3.4. Règles de diversification**

Le Fonds a pour objectif de respecter une diversification de ses actifs selon les deux (2) critères suivants :

- Un critère géographique : les Actifs Immobiliers, incluant les VEFA et résidences gérées, seront situés dans les différentes métropoles de France dont Lyon, Paris, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Strasbourg, Aix-en-Provence, Rennes et Lille et dans les villes de moyenne importance bénéficiant selon la Société de Gestion d'un fort dynamisme du marché locatif, avec des rendements élevés comme Arles, Colmar, Poitiers, etc. Il ne s'agit que d'un objectif, la Société de Gestion pouvant affecter différemment les actifs notamment en fonction des opportunités d'investissement et de l'évolution du marché immobilier de chacune de ces villes.
- Un critère de typologie de clientèle : le Fonds investira principalement dans des Actifs Immobiliers, incluant les VEFA et résidences gérées, que la Société de Gestion destine principalement à une clientèle grand public, d'étudiants, de seniors et de touristes et à une clientèle personnes morales recherchant des locations meublées pour ses salariés. Il ne s'agit que d'un objectif, la Société de Gestion pouvant affecter différemment les actifs notamment en fonction des opportunités d'investissement et de l'évolution de la demande.



### **3.3.5. Stratégie de financement**

Le ratio maximum d'endettement du Fonds, direct et indirect, bancaire et non bancaire, et ce incluant le crédit-bail, sera inférieur ou égal à 40% de la valeur des Actifs Immobiliers. L'effet de levier au sens de la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (AIFM) qui en découle est de 1,66.

Les établissements de crédit sollicités pour des emprunts seront des établissements de crédit dont le siège est établi dans un Etat membre de l'Union européenne, partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou membre de l'Organisation de coopération et de développement économique.

Dans le cadre des emprunts souscrits par le Fonds et les sociétés détenues, directement ou indirectement, par le Fonds, le Fonds pourra octroyer, conformément aux dispositions de l'article L. 214-41 du CMF, toutes sûretés et garanties telles qu'hypothèques, cessions de créances (notamment de loyers) à titre de garantie (cessions « Dailly » relevant des articles L. 214-41 et suivants du CMF), nantissements de comptes et de créances et cautionnements.

La Société de Gestion pourra également mettre en place des couvertures contre les risques de taux, telles que définies à l'article 3.3.1 ci-dessus.

### **3.3.6. Sûretés et garanties**

Dans le cadre des emprunts et contrats de couverture souscrits par le Fonds, celui-ci pourra (i) consentir toute sûreté sur ses actifs, à la garantie de ses obligations ou celles de ses participations, et notamment sur les revenus présents ou futurs et les droits de créances lui appartenant ainsi que sur les titres de ses participations et les créances à l'encontre de celles-ci ou (ii) octroyer des garanties financières portant sur tous instruments financiers, effets, créances, contrats ou sommes d'argent composant les actifs et les liquidités du Fonds, dans les conditions de l'article R. 214-110 du CMF.

En application de l'article R. 214-107 du CMF, le Fonds pourra également consentir, à la garantie de ses obligations ou celles de ses participations, des sûretés réelles ou personnelles en garantie des emprunts et contrats de couverture souscrits par ses participations visées au 2) et 3) du paragraphe I de l'article L. 214-36 du CMF.

## **3.4. Profil de risque**

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les risques détaillés ci-après sont susceptibles d'avoir un impact sur l'objectif de gestion du Fonds et d'entraîner une diminution de la Valeur Liquidative et, par conséquent, la liquidation du Fonds.

### **3.4.1. Principaux risques généraux**

#### **(a) Risque de perte en capital**

Le Fonds n'offre aucune garantie de protection en capital. La Valeur Liquidative des parts peut donc être inférieure au prix de souscription de la part. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans le Fonds s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en valeurs mobilières. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion. Un investissement doit être réalisé uniquement par les personnes qui peuvent supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est pas garanti que la valeur des placements s'appréciera ni que les objectifs d'investissement du Fonds seront effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant

à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Porteurs ne puissent récupérer le montant originellement investi dans le Fonds.

(b) Risque lié à l'endettement (effet de levier)

Le Fonds pourra avoir recours à l'endettement dans les conditions indiquées à l'Article 3.3.5 ci-dessus. Dans une telle hypothèse, les fluctuations de marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du Fonds mais également les risques de perte.

Par ailleurs, les emprunts souscrits par le Fonds viendront grever sa capacité à verser des revenus réguliers à ses Porteurs ou même à pouvoir honorer les demandes de rachat de parts par le Fonds.

(c) Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par le Fonds repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que le Fonds ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance du Fonds peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative du Fonds peut enregistrer une performance négative.

(d) Risque de liquidité

La Société de Gestion a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du Fonds demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à deux (2%) pourcent du Nombre Total de Parts du Fonds, étant précisé que les seuils de plafonnement des rachats doivent permettre aux Porteurs du Fonds d'être remboursés à hauteur de deux (2%) pourcent au moins de l'actif net du Fonds tous les mois.

A ce titre, il est recommandé aux Porteurs d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs Parts indiquées à l'Article 4.4.2 ci-dessous.

Le Fonds est destiné à des investisseurs qui ne requièrent pas une liquidité immédiate de leur placement.

### **3.4.2. Risques liés à la stratégie d'investissement**

(a) Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par le Fonds seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par le Fonds et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des Actifs Immobiliers détenus par le Fonds.

Il est rappelé, en particulier :

*(i) Risque lié à la difficulté potentielle de céder des Actifs Immobiliers dans un délai court*

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le Fonds à céder des Actifs Immobiliers pour faire face à des demandes de rachat présentées par des Porteurs. Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents. En outre, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumis le Fonds peut le conduire à céder des Actifs Immobiliers en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la

performance du Fonds si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.

*(ii) Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers*

La poche immobilière du Fonds est soumise à l'évolution des marchés immobiliers dans la zone où ils se situent. Il ne peut être exclu, en particulier, que ces actifs subissent une dépréciation dans le temps, soit en fonction d'évolutions générales du marché, soit en fonction de facteurs locaux ou encore de prise en compte de nouvelles normes environnementales. Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative du Fonds.

*(iii) Risque lié à la constitution du patrimoine*

Le Fonds pourra acquérir des Actifs Immobiliers en ventes en état d'achèvement (VEFA) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants :

- risques liés à la construction;
- risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales ; et
- risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. Le Fonds supportera en conséquence les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Ces Actifs Immobiliers exposent le Fonds à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyers, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

*(iv) Risque lié à l'exploitation du patrimoine*

L'essentiel des revenus courants du Fonds provient de la location du patrimoine immobilier, et des biens meubles qui y sont attachés, détenus directement ou indirectement. De ce fait, les revenus seront liés à la fois à l'évolution générale et locale des marchés locatifs concernés (évolution négative des valeurs locatives de marché, indexation...) et au risque de défaillance des locataires ou de vacance locative.

*(v) Risque lié à la concentration*

La poche immobilière, constituée progressivement, pourra être investie sur un nombre limité d'Actifs Immobiliers ne permettant pas une dispersion des risques optimale. De ce fait, le Fonds sera exposé à l'ensemble des risques immobiliers ci-dessus énoncés et notamment sur un risque de concentration.

*(vi) Risque lié la société d'exploitation*

Chaque Actif Immobilier a vocation à être loué majoritairement meublé ou exploité en résidence gérée par une société d'exploitation qui sera en charge de la réalisation des prestations de services et de leur exploitation auprès des usagers concernés (personnes âgées, étudiants, touristes, etc.). Il existe donc un risque de défaillance de la société d'exploitation, preneur à bail, conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

*(vii) Risque de contrepartie*

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires ou des acquéreurs en cas de cession d'Actifs Immobiliers, ou le risque de défaillance des banques en cas de financement bancaire, qui peut ainsi conduire à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du Fonds.

(b) Risques financiers

*(i) Risque de taux*

Malgré la politique de couverture du risque de taux, le Fonds peut être exposé aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du Fonds. Une forte progression du coût de la dette peut engendrer une baisse de la Valeur Liquidative.

En outre, la variation des taux d'intérêt peut entraîner une dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable), le prix d'une obligation à taux fixe tendant, à titre d'illustration, à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

*(ii) Risque crédit*

Le Fonds peut être investi indirectement en obligations publiques et ainsi être exposé au risque éventuel de dégradation de la signature de l'émetteur ou de défaillance de l'émetteur. Le niveau de risque de crédit est variable en fonction des anticipations, des maturités et du degré de confiance en chaque émetteur ce qui peut réduire la liquidité des titres de tel ou tel émetteur et avoir un impact négatif sur la Valeur Liquidative du Fonds.

(c) Risque de durabilité

Le risque de durabilité se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Si la société de gestion a vocation à intégrer progressivement des critères extra-financiers dans sa stratégie d'investissement, elle n'intègre pas directement et simultanément des critères précis en matière environnementale, sociale ou de gouvernance de manière à réduire le risque de durabilité.

Au sens de l'article 6 du règlement UE 2019/2088 (SFDR), la stratégie d'investissement du Fonds n'intègre pas de mesures précises et systématiques visant à réduire le risque de durabilité.

***3.4.6. Principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement***

Les Porteurs ayant souscrit des Parts du Fonds sont exposés aux risques mentionnés ci-dessus, et notamment au risque lié à l'absence de garantie en capital.

Les documents constitutifs du Fonds, en ce compris le Prospectus, le DIC et le Règlement ainsi que le bulletin de souscription sont régis et interprétés conformément à la loi française. Tout litige relatif à la validité, l'interprétation ou l'exécution desdits documents sera soumis à la juridiction compétente du ressort des tribunaux compétents.

**3.5. Souscripteurs concernés et profil de l'investisseur type**

Les Parts peuvent être souscrites par tous souscripteurs pour autant qu'ils respectent la condition de souscription minimum fixée à deux mille euros, commission de souscription incluse, et s'adresse plus particulièrement aux personnes physiques ou morales, qui recherchent la performance d'un placement à long terme adossé principalement à des Actifs Immobiliers de type immeubles anciens ou appartements anciens, détenus en direct ou indirectement, situés dans les centres-villes des métropoles françaises (Paris, Lyon, Nantes, Toulouse, Bordeaux, Strasbourg, Aix-en-Provence, Rennes, Lille, etc.) et dans les villes de moyenne importance bénéficiant d'un fort dynamisme du marché locatif, avec des rendements élevés et qui souhaitent notamment bénéficier du régime fiscal spécifique de la location en meublée non professionnelle (LMNP).

Cet avantage fiscal progressif portera surcinquante (50%) pourcent à quatre-vingt-cinq (85%) pourcent maximum de l'investissement.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le Fonds dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Il est également fortement recommandé de diversifier suffisamment ses investissements afin de ne pas s'exposer uniquement aux risques du Fonds.

Pour le déterminer, il doit tenir compte de son patrimoine, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement de huit (8) ans mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent.

### **3.6. Gestion des conflits d'intérêts et procédures internes**

Des situations de conflits d'intérêts peuvent naître en raison, *inter alia*, a) de l'appartenance de la Société de Gestion à un groupe de sociétés comprenant des sociétés actives dans le domaine de l'immobilier (les « **Sociétés Liées** ») et b) du fait que la Société de Gestion gère d'autres fonds d'investissements (les « **Fonds Gérés** ») lesquels peuvent avoir une politique d'investissement similaire à celle du Fonds ou susceptible de recoupements avec celle du Fonds.

Ainsi, et conformément à son programme d'activité, la Société de Gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts (*Politique de gestion des conflits d'intérêts en lien avec l'appartenance de la Société de Gestion au Groupe V ROUSSET HOLDING*). Ces procédures sont adressées dans les meilleurs délais sur simple demande écrite du Porteur auprès de :

**Asset Management Data Governance**  
120, rue Masséna - Îlot Lafayette - 69006 Lyon  
Téléphone : +33 (0)4 81 91 98 01

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion est informé de manière systématique et sans délai de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts. Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de Gestion et de son programme d'activité.

En tout état de cause, la Société de Gestion consultera le Conseil de Surveillance lorsqu'elle aura identifié un conflit d'intérêts potentiel.

#### **a) Identification et gestion des conflits d'intérêts avec les Sociétés Liées**

Le Groupe V ROUSSET HOLDING, auquel appartient la Société de Gestion, comprend notamment comme Sociétés Liées :

- APPART IMMO,
- APPART A LYON,
- APPART A TOULOUSE.

La Société de Gestion se réserve la possibilité de déléguer à APPART A LYON la gestion locative des Actifs Immobiliers détenus par le Fonds dans les limites suivantes :

- Limite géographique : uniquement pour les Actifs Immobiliers situés en métropole lyonnaise ;
- Limite sectorielle : uniquement pour les Actifs Immobiliers résidentiels.

En dehors de ces limites, la gestion locative sera réalisée par la Société de Gestion ou confiée à des gestionnaires locaux et/ou spécialisés.

Dans le cadre de cette délégation de gestion locative, APPART A LYON sera en charge de rechercher et

de sélectionner les locataires, de procéder aux réparations et remplacements de meubles mis à disposition des locataires et plus généralement de gérer les relations avec les locataires (entrée et sortie des lieux, paiement des loyers et charges...).

Afin de prévenir tout risque de conflit d'intérêts, la Société de Gestion veille à ce que les honoraires et frais d'APPART A LYON soient conformes aux frais pratiqués par les acteurs et prestataires ayant la même activité qu'APPART A LYON. Dans ce sens, la Société de Gestion établit périodiquement un barème de marché en calculant la moyenne des tarifs pratiqués par au moins trois agences de la concurrence, situées à Lyon. Ce barème s'imposera à APPART A LYON.

Les honoraires, frais et remboursements de frais dus à APPART A LYON en relation avec les prestations décrites ci-dessus sont dus par le Fonds et constituent des frais de fonctionnement de gestion du Fonds au sens de l'article 5.1.

**Le rapport annuel du Fonds comprendra une liste des Sociétés Liées qui, au cours de l'exercice ont fourni des prestations de services au Fonds, avec le détail des honoraires et frais supportés par le Fonds.**

## **b) Identification et gestion des conflits d'intérêts avec les autres Fonds Gérés par la Société de Gestion**

### **b.1. Origine et sourcing des opportunités d'investissement**

La Société de Gestion disposera d'opportunités d'investissement provenant de sources extérieures au Groupe V ROUSSET HOLDING (par exemple : des agents immobiliers tiers) représentant au minimum 80% du montant investi par le Fonds dans des Actifs Immobiliers. Ce seuil devra être respecté à la clôture de chaque exercice comptable à compter de la clôture du 3<sup>ème</sup> exercice du Fonds au regard du coût d'acquisition des investissements.

### **b.2. Règles d'allocations des investissements**

#### **b.2.1. Investissements du Fonds aux côtés de Fonds Gérés**

A la Date de Constitution, la Société de Gestion gère et/ou conseille d'autres Fonds Gérés.

Par ailleurs, postérieurement à la Date de Constitution, la Société de Gestion pourra être amenée à constituer, gérer et/ou conseiller plusieurs autres Fonds Gérés.

Certains des Fonds Gérés peuvent avoir une politique d'investissement similaire à celle du Fonds ou susceptible de recoupements avec celle du Fonds.

A compter de la Date de Constitution, tout dossier d'investissement rentrant dans la politique d'investissement du Fonds sera analysé pour le compte du Fonds, sous réserve des situations particulières des différents véhicules concernés et sur la base de critères objectifs (par exemple : rentabilité locative du dossier d'investissement, valorisation à long terme des parts, politique d'investissement, instruments utilisés, ratios d'emprise et de division des risques, montant minimum et maximum d'investissement, période d'investissement, trésorerie disponible, etc.).

Le Fonds ne devrait pas réaliser de co-investissement avec des Fonds Gérés. Toutefois, le Fonds pourra investir aux côtés de tout Fonds Géré dans l'hypothèse où le Fonds ne pourrait pas effectuer l'investissement en totalité (au regard notamment des ratios juridiques et/ou fiscaux qui lui sont applicables, du solde de sa trésorerie disponible, de sa durée de vie, etc.) ou si la Société de Gestion estime qu'il n'est pas dans l'intérêt des Porteurs, tel que raisonnablement déterminé par la Société de Gestion, de réaliser l'investissement en totalité (surexposition à un secteur d'activité, à une zone géographique, etc.).

Dans ce cas, chaque investissement du Fonds sera effectué à des termes et conditions équivalentes et de

manière concomitante à l'investissement des Fonds Gérés, à l'entrée comme à la sortie, tout en prenant en compte les situations particulières et les contraintes du Fonds et des Fonds Gérés concernés (notamment, situation au regard des ratios réglementaires, soldes de trésorerie disponibles, période de vie des Fonds Gérés concernés et du Fonds, stratégie des Fonds Gérés concernés et du Fonds, opportunité de sortie conjointe, incapacité à signer une garantie de passif, etc.). Le Fonds et les Fonds Gérés participant à un co-investissement ou à un co-désinvestissement supporteront leur quote-part des dépenses d'investissement et de cession qui n'auront pas été pris en charge par l'entreprise dans laquelle le co-investissement est réalisé. La Société de Gestion détaillera dans son rapport annuel les conditions de réalisation de ces opérations.

#### b.2.2. Transferts de participations

Par principe, le transfert de participations entre les Fonds Gérés est interdit. Toutefois, de manière exceptionnelle, de tels transferts pourraient avoir lieu sous la responsabilité de la Société de Gestion dans les conditions suivantes.

Le Fonds pourra (x) céder un investissement à un Fonds Géré ou (y) acquérir un investissement auprès d'un Fonds Géré si : (i) une telle opération de cession ou d'acquisition est faite dans l'intérêt des Porteurs, (ii) le Conseil de Surveillance a été consulté et a approuvé l'opération préalablement à sa réalisation, (iii) le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de la Société de Gestion a été consulté sur cette opération, et (iv) le Commissaire aux Comptes s'est prononcé sur la valorisation de l'actif cédé ou acquis (selon, le cas).

La Société de Gestion détaillera dans son rapport annuel les conditions de réalisation de ces opérations.

## 4. PARTS DU FONDS

### 4.1. Caractéristiques des Parts

Les droits des Porteurs sont exprimés en Parts. Chaque Porteur dispose de droits financiers sur l'actif net et sur les produits du Fonds proportionnel au nombre de Parts qu'il possède.

Les Parts sont libellées en euros et leur souscription est effectuée en numéraire ou en nature dans les conditions précisées au présent paragraphe.

Les Parts sont émises exclusivement sous la forme de titres nominatifs purs ou administrés et dématérialisés.

Les Parts sont inscrites auprès d'Euroclear France.

Les Parts peuvent faire l'objet d'une décimalisation en dixièmes, centièmes, millièmes ou dix-millièmes, tant lors des souscriptions que des rachats.

Code ISIN	Devise de libellé	Valeur nominale	Minimum de souscription (commission incluse)
FR0013479326	EUR	2 000 EUR	2 000 EUR

### 4.2. Valeur Liquidative

Elle est égale à la valeur de l'actif net du Fonds divisé par le nombre de Parts en circulation. Les principales règles retenues pour l'évaluation de l'actif net sont précisées dans l'article « Evaluation – Comptabilisation » du présent Prospectus.

Elle est déterminée sur la base d'une évaluation des actifs et passifs détenus, à leur valeur de marché, selon les dispositions décrites à l'article 7 du Prospectus

Les souscriptions et les rachats de Parts sont effectués sur la base de cette Valeur Liquidative, augmentée ou diminuée selon le cas d'éventuelles commissions de souscriptions ou de rachats.

La Valeur Liquidative est établie par la Société de Gestion, le dernier jour calendaire de chaque mois, que ce jour calendaire soit ou non un Jour Ouvré. Exceptionnellement, la première valeur liquidative sera établie à la Date de Constitution du Fonds. Les souscriptions de Parts qui interviendraient avant cette date seront réalisées à la valeur nominale de la Part, soit deux mille euros par Part, augmentée le cas échéant de la commission de souscription.

La valeur liquidative est publiée dans les quinze (15) jours suivant sa date d'établissement et transmise à l'AMF le jour même de ladite publication. La Valeur Liquidative figurera également dans le rapport annuel transmis aux investisseurs et sera rendue publique à la date de publication sur le site Internet de la Société de Gestion ([www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr)), et peut être obtenue aux coordonnées suivantes :

**Asset Management Data Governance**  
120, rue Masséna - Îlot Lafayette - 69006 Lyon  
Téléphone : +33 (0)4 81 91 98 01

### **4.3. Durée de placement recommandée**

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

### **4.4. Modalités de souscription et de rachat**

#### **4.4.1. Souscription des Parts**

*(a) Montant minimum de souscription*

Le montant minimum de souscription initiale de tout investisseur dans le Fonds est fixé à deux mille (2 000 €) euros, commission de souscription incluse.

Il ne sera pas requis de montant minimum de souscription pour les souscriptions ultérieures de tout Porteur.

*(b) Périodes de souscription*

La Société de Gestion a décidé de fixer une période de souscription qui s'ouvre à compter de la date de son agrément par l'AMF et qui sera ouverte pendant toute la durée du Fonds visée à l'article 1.3 du Prospectus.

La Société de Gestion aura la possibilité de suspendre temporairement ou de clôturer à tout moment par anticipation la période de souscription dès lors que l'objectif de collecte sera atteint ou que la stratégie de gestion le nécessitera. La Société de Gestion pourra de la même manière décider d'ouvrir et de fermer à tout moment et par anticipation la souscription dans le Fonds dès lors que de nouveaux objectifs de collecte seront déterminés ou que la stratégie de gestion le nécessitera.

Dans tous les cas, la Société de Gestion devra alors notifier par tous moyens aux intermédiaires chargés de la commercialisation la suspension ou la clôture de la période de souscription au moins un (1) mois avant la date d'établissement de la Valeur Liquidative au-delà de laquelle il ne sera plus possible de souscrire aux Parts.

Aucune souscription de parts ne sera admise en dehors de cette période de souscription, clôturée par anticipation.



(c) *Commission de souscription*

(i) *Commission de souscription acquise au Fonds :*

Une commission de souscription entièrement acquise au Fonds est exigible lors de chaque souscription pour tenir compte des montants des droits, frais, honoraires et taxes acquittés par le Fonds pour les opérations d'acquisition, de cession ou d'apports d'actifs immobiliers ou de parts ou actions de sociétés qu'elle réalise.

Cette commission de souscription, non assujettie à la T.V.A., est prélevée lors du règlement de toute souscription. La commission de souscription acquise au Fonds sera payée au sein de l'engagement total du Porteur ou sur appel de la Société de Gestion en cas d'apport en nature.

Son montant est fixé à 3,8% maximum du prix des Parts souscrites, montant qui pourra être réduit par la Société de Gestion en fonction notamment du montant de l'endettement et de la nature des investissements (achats d'immeubles ou de parts ou actions de sociétés). Le montant de la commission de souscription sera précisé sur le bulletin de souscription aux fins de l'information des souscripteurs.

Cette commission sera identique pour tous les ordres de souscription exécutés sur une même Valeur Liquidative.

<b>Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de chaque souscription</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux/Barème</b>
Commission de souscription acquise au Fonds (non soumise à TVA)	Valeur Liquidative x nombre de Parts souscrites	<b>3,8% maximum</b>

(ii) *Commission de souscription non-acquise au Fonds :*

Une commission de souscription non acquise au Fonds pourra revenir à la Société de Gestion, et aux personnes en charge de la commercialisation.

Le montant de la commission de souscription non acquise au Fonds sera égal 7,2% (toutes taxes comprises) maximum du prix de souscription des Parts.

<b>Frais à la charge du souscripteur, prélevés lors de chaque souscription</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux/Barème</b>
Commission de souscription non acquise au Fonds (non soumise à TVA)	Valeur Liquidative x nombre de Parts souscrites	<b>7,2% maximum</b>

(d) *Hypothèses de suspension des souscriptions*

Le Fonds entend avoir recours à la possibilité de fermeture des souscriptions durant la période de souscription visée au 4.4.1.(b) ci-dessus.

(e) *Déclaration de franchissement du seuil de 10%*

Tout Porteur franchissant le seuil de détention de 10% doit, conformément aux dispositions du RG AMF, en informer par écrit la Société de Gestion au moment de la souscription et avant la date d'exécution de l'ordre, telle que celle-ci est déterminée ci-dessous. Le Nombre Total de

Parts est publié par la Société de Gestion sur son site internet ([www.am-dg.fr](http://www.am-dg.fr)) lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

Le seuil de 10% est apprécié en fonction du Nombre Total de Parts émises par le Fonds à la date de souscription, tel qu'indiqué par la Société de Gestion lors de la publication de chaque Valeur Liquidative.

**(f) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des souscriptions**

Les demandes de souscription sont reçues par la Société de Gestion au plus tard à 12 heures le 5<sup>ème</sup> Jour Ouvré précédant la date d'établissement de la Valeur Liquidative, à défaut de quoi elles sont rejetées et devront être le cas échéant réitérées en vue d'une prise en compte à une prochaine date. Elles sont communiquées par la Société de Gestion au Dépositaire pour centralisation au plus tard trois (3) jours ouvrés à 12 heures 30 avant la date d'établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Souscriptions** »).

Lorsque la Date de Centralisation des Souscriptions intervient un samedi, dimanche ou jour férié légal en France ou un jour de bourse chômé, la Date de Centralisation des Souscriptions est avancée au Jour Ouvré précédent. La pré-centralisation auprès de la Société de Gestion est destinée à permettre le contrôle par celle-ci des conditions d'éligibilité des souscripteurs.

Les demandes de souscription sont exécutées sur la base de la première Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Souscriptions (soit à cours inconnu) augmentée, le cas échéant, de la commission de souscription acquise et non acquise au Fonds.

Pour être prise en compte, la demande de souscription doit être accompagnée du bulletin de souscription daté et signé par lequel l'investisseur reconnaît avoir été informé que le Fonds est soumis aux règles applicables aux fonds de placement immobilier et du règlement, par chèque ou virement (en fonction des indications figurant sur le bulletin de souscription) de la totalité du prix de souscription des Parts, augmenté de la commission de souscription acquise et non acquise au Fonds.

**(g) Prix de souscription des Parts**

Le prix de souscription des Parts est égal :

- (i) pour les souscriptions réalisées avant la Date de Constitution du Fonds, à la valeur nominale des Parts, telle que définie au 3<sup>o</sup> de la section « *Caractéristiques Générales* » du présent Prospectus, soit deux mille euros, majorée, le cas échéant, de la commission de souscription acquise et non acquise au Fonds ;
- (ii) pour les souscriptions réalisées à compter de la Date de Constitution du Fonds, à la prochaine Valeur Liquidative connue, majorée de la commission de souscription acquise et non acquise au Fonds.

**(h) Apports autorisés et modalités de versement des souscriptions**

Lors de la constitution du Fonds comme à l'occasion des souscriptions ultérieures, le montant des souscriptions sera versé en numéraire ou en nature. En cas de souscription en nature, le Commissaire aux Comptes apprécie, sous sa responsabilité, la valeur de tout apport en nature, au vu de l'estimation réalisée par les experts externes en évaluation désignés par la Société de Gestion conformément à l'article L. 214-66 du CMF.

Les souscriptions pourront donner lieu à l'attribution d'un nombre entier de Parts ou d'une ou plusieurs fractions de Parts.

Les souscriptions seront intégralement libérées au plus tard à la Date de Centralisation des Souscriptions.

*(i) Règles concernant les souscriptions en numéraire*

S'agissant des souscriptions en numéraire réalisées à compter de la Date de Constitution du Fonds, l'investisseur indiquera sur le bulletin de souscription le montant de l'investissement qu'il souhaite réaliser.

*(ii) Règles concernant les souscriptions en nature*

La libération du montant des parts souscrites en nature sera réalisée en une seule fois, selon les modalités et dans les conditions énoncées ci-après :

- les apports en nature portent sur les actifs visés à l'article L. 214-66 du CMF, ils doivent être compatibles avec la politique de gestion du Fonds et sont approuvés par la Société de Gestion ;
- conformément à l'article L. 214-66 du CMF, la valeur de l'apport en nature est appréciée par le Commissaire aux Comptes, sous sa responsabilité, eu égard à l'estimation réalisée par deux experts externes en évaluation ;
- les associés seront informés des apports en nature effectués dans les conditions définies par l'article 422-137 du RG AMF.

*(i) Livraison des Parts*

Le délai entre la Date de Centralisation des Souscriptions et la date de livraison des Parts par le Dépositaire pourra atteindre vingt (20) jours maximum.

Qu'elles soient souscrites en numéraire ou par apports en nature, la jouissance des Parts nouvelles court à compter de la date de leur émission pour celles souscrites avant la Date de Constitution du Fonds et de la date d'établissement de la Valeur Liquidative servant de base à la souscription pour les autres.

#### **4.4.2. Rachat des Parts**

*(a) Période de blocage*

Aucune période de blocage n'est prévue.

*(b) Commission de rachat*

Le rachat de Parts ne donne lieu à aucune commission acquise ou non acquise au Fonds.

*(c) Modalités de passation des ordres et personne chargée de la réception des ordres de rachat*

Les ordres de rachat doivent être présentés sur un nombre entier de Parts ou sur une ou plusieurs fractions de Parts. Ils sont passés à cours inconnu, reçus et pré-centralisés par la Société de Gestion au plus tard à 12 heures (heure de Paris), le 5<sup>ème</sup> Jour Ouvré précédant la date d'établissement de la Valeur Liquidative, à défaut de quoi ils sont rejetés et devront être le cas échéant réitérés en vue d'une prise en compte à une prochaine date. Les ordres sont transmis au Dépositaire par la Société de Gestion pour centralisation au plus tard 3 jours ouvrés à 12 heures 30 avant la date d'établissement de la Valeur Liquidative (la « **Date de Centralisation des Rachats** »). Le Règlement des rachats de Parts sera effectué exclusivement en numéraire, sauf en cas de liquidation du Fonds lorsque les porteurs ont signifié leur accord pour être remboursés en nature.

**(d) Délai de règlement**

Sous réserve de ce qui précède, le règlement des rachats intervient dans un délai maximum de trente-trois (33) jours suivant la Date de Centralisation des Rachats. Ce délai pourra être ramené en-deçà, lorsque les conditions de liquidité du Fonds le permettent, sans jamais toutefois pouvoir être inférieur à vingt (20) jours.

**(e) Possibilité de plafonnement des demandes de rachats**

**(i) Modalités de plafonnement des demandes de rachats :**

Conformément aux articles L. 214-45, L. 214-61-1 et L. 214-77 du CMF et 422-134-1 du RG AMF, la Société de Gestion pourra plafonner les demandes de rachats dans les circonstances suivantes :

- 1- lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du Fonds demande(nt), lors d'une Date de Centralisation des Rachats le rachat d'un nombre de Parts représentant au total plus de 2% du Nombre Total de Parts du Fonds, suspendre l'exécution, à l'égard de tous les Porteurs, de la ou des demande(s) de rachat des Parts du Fonds pour la fraction des ordres de rachat excédant ce seuil.

Si les ordres de rachat émanent de plusieurs Porteurs, chaque demande de rachat sera exécutée au prorata de son montant par rapport au montant total des rachats demandés lors de la même Date de Centralisation des Rachats. La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine valeur liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion sauf instruction contraire du Porteur concerné.

- 2- en application de l'article L. 214-77 du CMF, lorsque la demande ou les demandes est/sont objectivement susceptible(s) de porter atteinte (i) à la réalisation des acquisitions prévues au titre de la stratégie d'investissement ou (ii) à la capacité de satisfaire aux obligations et engagements du Fonds tels que recensés lors des prévisions budgétaires établies (notamment, remboursement des emprunts souscrits, obligations de distribution, travaux planifiés, frais récurrents de gestion, frais non récurrents identifiés)
- 3- lorsque l'actif du Fonds est inférieur au montant minimum fixé par la réglementation ;
- 4- à compter de la mise en dissolution du Fonds.
- 5- en cas de demande de rachat de la totalité des Parts.

**(ii) Information des Porteurs :**

En cas de mise en œuvre de la faculté de suspension par la Société de Gestion, le Porteur ayant soumis sa demande de rachat est informé par courrier, télécopie ou courriel, d'une part, de la suspension et de l'éventuel fractionnement de son rachat et, d'autre part, des raisons de cette suspension ou de ce fractionnement, au plus tard à la date de publication de la Valeur Liquidative pour laquelle le rachat est demandé. La Société de Gestion informe également les autres Porteurs ainsi que l'AMF et le Dépositaire dans les mêmes délais.

Enfin, les demandes de rachat doivent être exécutées et réglées au maximum dans un délai d'un an à compter de la Date de Centralisation des Rachats.

## **5. FRAIS ET COMMISSIONS**

### **5.1. Frais de fonctionnement et de gestion**

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le Fonds afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, et

des frais et commissions liés aux opérations de transaction. Le Fonds règle ainsi directement la rémunération de la Société de Gestion, et directement ou indirectement au travers de ses participations, selon le cas, des prestataires de services externes au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

gestion du Fonds (*fund management immobilier*), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général du Fonds ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités du Fonds, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;

- gestion des actifs immobiliers (*asset management immobilier*) en cas de détention desdits actifs immobiliers directement par le Fonds, à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de rénovation, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RG AMF et de sa mise à jour ;
- suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés au 1° à 3° et 5° du I de l'article L 214-36 du CMF et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion et des prestataires de service externes mentionnés ci-dessus, le Fonds supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges notamment mentionnés ci-dessous :

- les frais et charges liés à l'administration et au fonctionnement du Fonds, notamment ceux du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, les frais liés à sa gouvernance (réunion des Porteurs, du Conseil de Surveillance, etc.), les éventuels frais de publication ;
- les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation ;
- les honoraires d'administration de biens et de « *property* » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ; et
- l'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents.

## **5.2. Frais d'exploitation immobilière**

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, en particulier ceux liés aux travaux de rénovation et ceux liés à la gestion locative des actifs immobiliers, en fonction de la stratégie du Fonds et des conditions de marché. Le Fonds supporte essentiellement les frais mentionnés ci-dessous, dans la mesure où ils ne sont pas refacturés aux locataires et qu'ils ne sont pas immobilisables dans la comptabilité du Fonds :

- l'ensemble des charges des actifs immobiliers, notamment les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturés aux occupants, en ce compris notamment la taxe foncière, les charges notamment de copropriété diverses supportées par les propriétaires bailleurs quels qu'ils soient, les primes d'assurances et commissions de courtage y afférentes ;
- l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'ameublement, d'entretien, de nettoyage, de maintenance, de réparation, de remplacement et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements, en ce compris les honoraires techniques et juridiques y afférents (architectes, bureaux d'études, maîtrise d'ouvrage déléguée, notaires, avocats et experts, etc.) ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;

- les honoraires de conseils divers, notamment liés à la gestion des contentieux ou autres entrant dans le cadre de l'activité du Fonds, dès lors que ces honoraires ne se rapportent pas à des contentieux découlant d'un manquement contractuel ou d'une méconnaissance des obligations légales ou réglementaires de la Société de Gestion.

### **5.3. Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières**

#### **5.3.1. Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers**

Les frais suivants liés aux opérations de transactions immobilières viennent en supplément des commissions de mouvement et de la commission de souscription acquise au Fonds mentionné au 4.4.1. (c) (i) :

- l'ensemble des frais afférents aux acquisitions et ventes d'actifs immobiliers, notamment les frais d'acquisition et de cession de tous biens et droits immobiliers ou titres de sociétés immobilières, les émoluments de notaire, les honoraires de conseil, les commissions d'agents ;
- les frais d'actes, les impôts et taxes afférents aux actes, les frais d'audit, d'études techniques et d'évaluation des actifs, les frais d'audit techniques, juridiques et fiscaux, que lesdites opérations d'acquisition et de cession soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit ;
- l'ensemble des frais afférents à la construction des actifs immobiliers, notamment la rémunération des entreprises, des promoteurs, maîtres d'ouvrage délégués, maîtres d'œuvre, les honoraires techniques et juridiques (architectes, bureaux d'études, notaires, avocats et experts, etc.), ainsi que les impôts, taxes et redevances y afférents ;
- l'ensemble des frais afférents au financement des acquisitions, que lesdites opérations d'acquisition soient effectivement conclues ou qu'elles soient interrompues ou abandonnées pour quelque cause que ce soit, les commissions, intérêts, frais de couverture de taux et coûts des sûretés afférents aux financements et à leur remboursement.

#### **5.3.2. Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers**

Les commissions de mouvement d'investissement et d'arbitrage, le cas échéant, couvrent l'ensemble des diligences réalisées par la Société de Gestion pour rechercher et acquérir les actifs immobiliers éligibles, correspondants aux immeubles en vue de leur location et aux acquisitions de parts et actions de sociétés, ou pour rechercher des acquéreurs pour les actifs en arbitrage.

#### **5.3.3. Commissions de mouvement liées à l'investissement en valeurs mobilières**

Les frais de transaction sur valeurs mobilières incluent les frais d'intermédiation (courtage, impôt de bourse, ...) et la commission de mouvement, le cas échéant, qui peut être perçue sur chaque opération, notamment par le Dépositaire et la Société de Gestion.

Dans la mesure où de façon exceptionnelle un sous-conservateur, pour une opération particulière, serait amené à prélever des frais de transaction non prévus dans les modalités ci-dessus, la description de l'opération et de ces frais facturés doit être renseignée dans le rapport de gestion du Fonds.

### **5.4. Frais indirects**

Le Fonds prévoyant d'investir une partie de son actif indirectement dans des sous-jacents immobiliers et/ou financiers, les frais indirects liés auxdits investissements sont inclus dans les taux mentionnés aux rubriques ci-après. Les frais indirects comprennent les frais supportés par le Fonds relatifs aux investissements immobiliers et financiers réalisés indirectement.

**Tableau de synthèse des différents frais et commissions acquittés par le Fonds :**

L'AMF attire l'attention des souscripteurs sur le niveau des frais directs et indirects (maximum) auquel est exposé le Fonds. La rentabilité de l'investissement envisagé suppose une performance élevée et continue des marchés financiers.

Frais prélevés lors de la souscription ou du rachat	Assiette	Taux / Barème
<b>Commission de souscription non acquise au Fonds</b>	Valeur Liquidative x nombre de Parts souscrites	7,2% maximum
<b>Commission de souscription acquise au Fonds</b>	Valeur Liquidative x nombre de Parts souscrites	3,8% maximum
<b>Commission de rachat non acquise au Fonds</b>	Valeur Liquidative x nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant
<b>Commission de rachat acquise au Fonds</b>	Valeur Liquidative x nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant

Frais à la charge du Fonds	Assiette	Taux (**)
<b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>	Actif net (Valeur Liquidative x nombre de Parts)	2,30% TTC Maximum par an
	Valeur globale des actifs gérés	1,72% TTC Maximum par an
<b>Frais d'exploitation immobilière</b>	Actif net	0,60% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années
	Valeur globale des actifs gérés	0,49% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années
<b>Commission de surperformance</b>	Sans objet	Néant
<b>Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</b></li> </ul>	Montant de l'acquisition ou de la cession selon le cas (hors droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière)	13,00% TTC Maximum de la valeur d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers.

<p>– Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</p>	<p>Sans objet</p>	<p>1,20% TTC Maximum</p>
<p>– Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Néant</p>

(\*\*) Les frais sont exprimés TTC (sauf indication contraire) et peuvent être ajustés en fonction de l'évolution de la TVA.

## **6. ORGANE DE GOUVERNANCE**

Le Titre III du Règlement du Fonds énonce l'ensemble des dispositions applicables à la gouvernance du Fonds.

### **6.1. La Société de Gestion**

La gestion du Fonds est assurée par la Société de Gestion conformément à l'orientation définie dans le Prospectus. La Société de Gestion agit en toutes circonstances au mieux des intérêts du Fonds et des Porteurs.

Elle peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres, parts et actions détenus par le Fonds.

### **6.2. Le Conseil de Surveillance**

Conformément à l'article L. 214-73 du CMF, l'organe de gouvernance du Fonds est le Conseil de Surveillance.

Les règles applicables au Conseil de Surveillance sont détaillées dans le Règlement du Fonds.

Pour chaque exercice, les dépenses de fonctionnement du Conseil de Surveillance sont fixées à un montant maximum de 12.000 euros hors taxes.

A concurrence de ce montant, ces dépenses sont prises en charge par le Fonds sur la base de justificatifs transmis par le président du Conseil de Surveillance à la Société de Gestion.

## **7. ÉVALUATION – COMPTABILISATION**

### **7.1. Principe**

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- de continuité de l'exploitation ;
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille d'actifs immobiliers et des instruments financiers de couverture le cas échéant, qui se fait à la valeur de marché.

### **7.2. Comptabilisation**

Les principales options de comptabilisation retenues sont les suivantes :



- (a) les entrées et cessions d'actifs immobiliers sont comptabilisés frais inclus ;
- (b) les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus ;
- (c) les cessions des instruments financiers sont comptabilisées selon la méthode FIFO ;
- (d) les créances douteuses correspondent aux créances litigieuses ainsi qu'à celles détenues depuis plus de trois mois. Ces créances font l'objet d'une dépréciation, déterminée en fonction du niveau de risque de non-recouvrement, sur la base de la créance hors taxe ;
- (e) les revenus locatifs sont comptabilisés en compte de résultat selon la méthode du revenu couru et selon les termes du bail ;
- (f) sont enregistrés dans le hors bilan :
  - (i) les engagements de garantie données ou reçues lors des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, de parts de sociétés ;
  - (ii) les engagements de garantie reçus de locataires lors de la conclusion d'un bail ;
  - (iii) les engagements de financements reçus pour le montant non encore utilisé ; et
  - (iv) les engagements liés aux instruments de couverture pour leur valeur nominale.

### **7.3. Compte de régularisation des revenus**

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Porteurs par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

### **7.4. Évaluation de l'actif net du Fonds en vue de la détermination de la Valeur Liquidative**

#### **7.4.1. Actifs immobiliers**

Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion agissant en qualité d'expert en évaluation au sens de l'article L. 214-24-15 2° du CMF, à leur valeur de marché sur la base de valeurs d'expertise fournies par deux experts immobiliers.

Cette valeur de marché s'apprécie selon deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
  - la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
  - la valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants.

La valeur vénale est exprimée en valeur nette, i.e. hors frais d'acquisition, hors droits et hors taxes. La valeur vénale des actifs immobiliers inclut la valeur des meubles meublants lesdits actifs immobiliers et l'ensemble est valorisé conjointement. En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et

- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles desbaux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché doit être distinguée de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.). La valeur locative est exprimée hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur.

La Société de Gestion fixe à chaque Date d'Établissement de la Valeur Liquidative, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

***(a) Immeubles et droits réels détenus directement par le Fonds ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du CMF dans lesquelles le Fonds détient une participation directe ou indirecte***

Le Fonds désigne deux (2) experts immobiliers (dénommés respectivement ci-après E1 et E2) dont le mandat a une durée de 4 ans. Le premier de ces deux experts (E1) réalise pour chaque actif, au moins une (1) fois par an, une expertise immobilière détaillée et au moins trois (3) fois par an, et à trois mois d'intervalle, une évaluation. Dans son expertise, cet expert est tenu de préciser la valeur retenue, l'intégralité des calculs effectués ainsi que les éléments ayant servi de base à son expertise.

Chaque évaluation par le premier expert (E1) fera l'objet pour chaque actif d'un examen critique de la part du second expert (E2).

Il est organisé une rotation des experts immobiliers pour un même actif sur une base annuelle. Ainsi, en année N, l'expert E1 sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'expert E2 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E1. En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'expert E2 tandis que l'expert E1 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E2.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux experts sont documentés.

***(b) Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du CMF dans lesquels le Fonds détient une participation***

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les experts immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

***(c) Valorisation des immeubles en cours de construction***

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

***(d) Valorisation des immeubles identifiés à l'arbitrage***

Lorsque l'immeuble est identifié comme étant à l'arbitrage, la valeur de l'Actif Immobilier en prenant compte les frais imputables au Fonds en cas de cession.

#### **7.4.2.** *Avances en compte courant*

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

#### **7.4.1.** *Endettement*

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des autres actifs, sera diminuée du montant de l'endettement du Fonds tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement du Fonds se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

### **8. RÉGIME FISCAL**

Une note sur le régime fiscal applicable est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs. Nous recommandons aux Porteurs d'étudier leur situation fiscale avec leur conseiller fiscal habituel.

### **9. DISTRIBUTIONS**

Le Fonds est soumis à des obligations de distribution, que ce soit au titre du résultat distribuable relatif aux Actifs Immobiliers, ou autres sources de revenus et plus-values en application des dispositions législatives et réglementaires.

Ces dispositions, et notamment le II de l'article L. 214-81 du CMF, prévoient notamment que le Fonds est soumis à une obligation de distribution correspondant à :

- (i) A hauteur de 85 % au moins, la fraction du résultat distribuable au sens du 1° du I de l'article L. 214-81 du CMF et dans les conditions visées au 1° du II de l'article L. 214-81 même article.

La mise en paiement des sommes distribuables est effectuée conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La Société de Gestion envisage, dès que les conditions législatives et réglementaires seront réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, après la fin de chaque trimestre civil. Le solde des sommes distribuables au titre d'un exercice sera réglé dans un délai de cinq (5) mois suivant la clôture dudit exercice.

- (ii) A hauteur de 85 % au moins, les plus-values distribuables telles que mentionnées aux 2° et 3° du II de l'article L. 214-81 du Code monétaire et financier.

Conformément à l'article L. 214-82 du Code monétaire et financier, lesdites plus-values de cession sont distribuées dans le délai de six (6) mois qui suit la cession.

### **10. DATE DE CLOTURE DE L'EXERCICE**

L'exercice comptable du Fonds commence le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et se termine le 31 décembre de la même année. Par exception, le premier exercice commence à la Date de Constitution du Fonds pour se

terminer le 31 décembre 2020.

## **11. DATE D'EDITION DU PROSPECTUS – MODIFICATION DU PROSPECTUS – DATE ET N° D'AGREMENT**

Date d'édition du présent Prospectus : 20 novembre 2023.

La Société de Gestion est investie de tous les pouvoirs nécessaires aux fins de modifier le Prospectus de manière à garantir une gestion correcte du Fonds conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables au Fonds.

La Société de Gestion informera dans les meilleurs délais les Porteurs de toute modification apportée au Prospectus.

Ce Fonds a été agréé par l'AMF le 14 août 2020 sous le n°FPI20200002.

Le site de l'AMF [www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

Le Prospectus du Fonds et les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai de huit (8) jours ouvrés sur simple demande écrite du Porteur auprès de :

**Asset Management Data Governance**  
120, rue Masséna - Îlot Lafayette - 69006 Lyon  
Téléphone : +33 (0)4 81 91 98 01

Le présent Prospectus doit être remis aux souscripteurs préalablement à leur souscription.

## **12. AUTRES INFORMATIONS**

L'ensemble des informations concernant le Fonds peut être obtenu auprès de la Société de Gestion.

Les derniers rapports annuels et périodiques du Fonds, le prospectus, ainsi que le dernier rapport de synthèse annuel des experts externes en évaluation peuvent être obtenus gratuitement, dans le délai d'une semaine, sur simple demande écrite auprès de la Société de Gestion, à l'adresse suivante :

**Asset Management Data Governance**  
120, rue Masséna - Îlot Lafayette - 69006 Lyon  
Téléphone : +33 (0)4 81 91 98 01

Les stratégies et les risques associés sont présentés dans le présent Prospectus.

Les informations relatives aux frais et à l'évolution de la Valeur Liquidative sont actualisées dans le document d'information périodique.

Les modifications susceptibles d'intervenir dans la vie du Fonds nécessitant une information des actionnaires sont listées dans l'instruction AMF 2011-23.

## **13. DROIT APPLICABLE – COMPETENCE**

Toutes contestations qui peuvent s'élever pendant le cours de la vie du Fonds ou de sa liquidation soit entre les Porteurs et le Fonds ou le Dépositaire, soit entre les Porteurs eux-mêmes, sont régies par le droit français et soumises à la juridiction des tribunaux du siège social du Fonds.

## ANNEXE DEFINITIONS

<b>Actif Immobilier</b>	Désigne tout actif au sens de l'article L. 214-36 I 1° à 5° du CMF.
<b>AMF</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 1.3.
<b>Conseil de Surveillance</b>	Désigne le conseil de surveillance du Fonds.
<b>CMF</b>	Désigne le Code Monétaire et Financier
<b>Date de Centralisation des Rachats</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 4.4.2(d).
<b>Date de Centralisation des Souscriptions</b>	Désigne la date de centralisation des demandes de souscription de Parts définie à l'Article 4.4.1(f).
<b>Date de Constitution</b>	Désigne la date de délivrance du certificat de dépôt initial des fonds par le Dépositaire.
<b>Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative</b>	Désigne la date d'établissement de la valeur liquidative déterminée selon les conditions fixées à l'Article 4.2.
<b>Dépositaire</b>	Désigne à la Date de Constitution du Fonds, <b>ODDO BHF SCA</b> , puis toute autre société qui serait nommée en remplacement.
<b>DIC</b>	Désigne le document d'informations clés du Fonds.
<b>Fonds</b>	Désigne le fonds de placement immobilier « AMDG Location Meublée ».
<b>Fonds de Co-Investissement</b>	A la signification qui lui est donnée au b.2.3 de l'Article 3.6.
<b>Fonds Gérés</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 3.6.
<b>Jour Ouvré</b>	Désigne un jour où les banques sont ouvertes à la clientèle en France, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés légaux en France.
<b>Nombre Total de Parts</b>	Désigne le nombre total de Parts en circulation.
<b>OPCVM</b>	Désigne les organismes de placement collectif en valeur mobilière agréés conformément à la Directive 2009/65/CE du Parlement Européen et du Conseil portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM).
<b>OPCI</b>	Désigne les organismes de placement collectif immobilier régis par les dispositions des articles L. 214-33 et suivants du CMF.
<b>Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne</b>	Désigne le cabinet 2AM, une société à responsabilité limitée dont le siège social est situé sis 9 Rue d'Édimbourg, 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 440 482 248.

<b>RG AMF</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 1.6.
<b>Société de Gestion</b>	Désigne Asset Management Data Governance.
<b>Sociétés Liées</b>	A la signification qui lui est donnée à l'Article 3.6.
<b>Valeur Liquidative</b>	Désigne la valeur liquidative de chaque Part, déterminée en divisant l'actif net du Fonds par le nombre de Parts en circulation selon la méthode définie dans le Prospectus.