

STRATÉGIE ET OBJECTIFS DE GESTION

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

La stratégie d'investissement globale du Fonds vise à constituer un portefeuille diversifié d'Actifs Immobiliers devant représenter au maximum 85% de l'actif du Fonds, complété par des liquidités représentant au minimum 15% et au maximum 40% de l'actif du Fonds.

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 principalement dans les villes de moyenne importance bénéficiant d'un fort dynamisme du marché locatif selon la Société de Gestion, et dans les centres-villes des métropoles françaises. Les revenus distribués par le Fonds relèveront principalement du régime LMNP (Loueur Meublé Non Professionnel).

ACTUALITÉS ET COMMENTAIRES DE GESTION

L'OPCI AMDG Location Meublée est un Fonds de Placement Immobilier (FPI) dont la stratégie d'investissement a vocation à permettre aux investisseurs d'obtenir un rendement ainsi qu'une revalorisation de la part au fil du temps.

L'Equipe de Gestion sélectionne selon sa propre analyse détaillée du marché immobilier français, les villes qu'elle juge les plus attractives et les emplacements les plus qualitatifs pour ses investissements. Ainsi, le Fonds investit dans des actifs immobiliers dans l'optique de leur mise en location meublée sur une longue durée, afin de pouvoir proposer aux investisseurs des revenus réguliers.

Pure player immobilier, le Fonds applique une stratégie d'investissement n'ayant pas vocation à constituer de poche d'actifs financiers, notamment afin de préserver les investisseurs de l'exposition aux risques liés aux marchés financiers, particulièrement dans la conjoncture actuelle.

La Société de Gestion a poursuivi l'acquisition de lots diffus de résidences de tourisme bénéficiant d'emplacements de bonne qualité et de rendements intéressants. Ces actifs font l'objet d'un transfert entre Fonds gérés par la Société de Gestion. Cette opération, très encadrée, a donné lieu à la validation du RCCI-Dirigeant, du RCCI-Délégué (2AM), du Commissaire aux comptes et du Conseil de surveillance de l'OPCI. Toutefois, il convient de souligner que les résidences gérées ont vocation à être des actifs minoritaires dans le portefeuille, conformément à la stratégie du Fonds décrite dans le Prospectus.

L'Equipe de Gestion a étudié des opportunités d'investissement dans d'autres villes moyennes et dynamiques comme Vichy, Mulhouse, Limoges, Niort, Belfort, Tarbes ou encore Blois. Sur l'année 2022, 199 dossiers ont été analysés, représentant un volume financier supérieur à 126 millions d'euros et une surface de plus de 63 000 m².

La collecte du Fonds continue de progresser, avec un actif net en croissance de 15% au cours du quatrième trimestre, s'établissant à 5,5 millions d'euros à la clôture. À cette même date, le Fonds est investi en actifs immobiliers à hauteur de 84%. À ce stade, aucun effet de levier bancaire n'a encore été déployé sur les acquisitions.

Les statistiques d'occupation physique et financier du patrimoine évoluent : le taux d'occupation physique s'établit à 86% au T4/2022, en augmentation de 6 points par rapport au trimestre précédent, grâce à l'acquisition de lots de résidences gérées déjà exploités. Le taux d'occupation financier diminue ce trimestre, effet lié à la réception des lots rénovés de l'immeuble du Général Leclerc à Limoges, lots pour lesquels la recherche de nouveaux locataires est en cours.

L'Equipe de Gestion vous donne rendez-vous au second trimestre 2023 pour la parution du Rapport annuel 2022 de votre OPCI. ■

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Forme juridique	Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au droit français
Date d'agrément AMF	14 août 2020
N° d'agrément AMF	FPI20200002
Code ISIN	FR0013479326
Code LEI	969500XZU05DPJ8AXE19
Valorisation	Mensuelle (dernier jour du mois)
Publication de la valorisation	J+15 (jours ouvrés)
Devise de référence	EUR
Société de Gestion	Asset Management Data Governance (AMDG)
Dépositaire	ODDO BHF SCA
Centralisateur	ODDO BHF SCA
Valorisateur	European Fund Administration (EFA France)
Experts immobiliers	BNP Real Estate Valuation BPCE Expertises Immobilières
Commissaire aux comptes	PricewaterhouseCoopers
Clientèle cible	Tous investisseurs (hors US Person)
Durée de placement recommandée	8 ans
Période de blocage	Aucune

CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

Valeur liquidative (VL) (1)	1 950,06 €
Dividendes distribués sur l'exercice	33,58 €
Nombre de parts en circulation (2)	2 836,9283
Actif net (1) x (2)	5 532 190,61 €
Levier immobilier	-
Actif brut global	5 858 247,70 €
Performance sur les 12 derniers mois	-2,50%
Liquidité	15,53%

SOUSCRIPTIONS/RACHATS

Prix de souscription	VL + commissions
Centralisation des souscriptions	J-3
Centralisation des rachats	J-3
Délai de règlement	33 jours maximum
Minimum de souscription	2 000,00 € commissions incluses
Commission de souscription non acquise au Fonds	7,20% maximum
Commission de souscription acquise au Fonds	3,80%
Frais de gestion et de fonctionnement annuels	2,30% TTC maximum de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière annuels	0,60% TTC maximum de l'actif net

PROFIL DE RISQUE ET DE RENDEMENT

A risque plus faible, rendement potentiellement plus faible. A risque plus élevé, rendement potentiellement plus élevé.

1 2 3 4 5 6 7

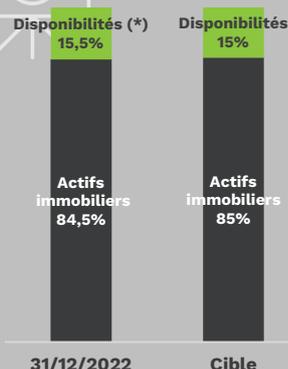
Date d'établissement du bulletin : mars 2023

CHIFFRES ET DONNÉES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

État du patrimoine du 01/10/2022 au 31/12/2022		Encours fin de période	Acquisitions de la période	Cessions de la période
Actifs mentionnés à l'art. R.214-81 du Code monétaire et financier		4 673 000 €	1 392 300 €	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	<i>Actifs immobiliers</i>	4 673 000 €	1 392 300 €	
Autres actifs à caractère immobilier	<i>Actifs meubles</i>	0 €	0 €	
Avoirs bancaires		613 650 €	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI		285 726 €	-	-
Parts ou actions d'OPC	<i>Actifs financiers</i>	0 €		
Créances d'exploitation		285 726 €		
Total des actifs de l'OPCI		5 572 375 €	-	-
Dettes d'exploitation et autres passifs		-40 185 €		
Total des passifs de l'OPCI		-40 185 €	-	-
Valeur nette d'inventaire		5 532 191 €	-	-

Nombre de parts en circulation 2 836,9283
Valeur liquidative 1 950,06 €

Allocation



(*) Disponibilités : dettes et créances d'exploitation, stock de droits et avoires bancaires



66
nombre de lots gérés

2 606 m²
surface totale gérée

46
locataires

69 880 €
loyers quittancés sur le 4^e trimestre

79%
taux d'encaissement des loyers au 31/01/2023

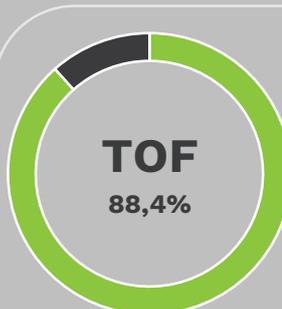
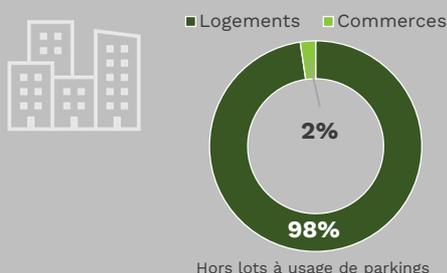
89%
part des loyers issus de locations meublées

1,39 M€
Acquisitions du 4^e trimestre

5,70 M€
Collecte nette en 2022

428,3711
Nombre de nouvelles parts créées au 4^e trimestre

Typologie des lots sous gestion



TOF : taux d'occupation financier. Il exprime la part de loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du 4^e trimestre, rapportés aux loyers et indemnités d'occupation facturables dans l'hypothèse où l'ensemble du patrimoine du Fonds est loué.

- **88,4%** Locaux occupés
- **11,6%** Locaux vacants en recherche de locataires

Taux d'occupation physique du patrimoine au 31 décembre 2022

86,6%

Surfaces louées rapportées à la surface totale, y compris lots indisponibles à la location

Typologie des revenus distribués au T4-2022



22,22 €
par part

Dividendes versés au titre du 4^e trimestre 2022

Evolution du nombre de parts en circulation



78

Nombre de porteurs de parts au 31 décembre 2022

INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE 2022

Typologie	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Surface	Nb. lots	% de l'actif net	
Patrimoine acquis au 1er janvier 2022						
		0 €	0 m²	0	0%	
BÉZIERS - Zenitude	Résidence gérée	mars-22	29 300 €	18 m ²	1	1%
NEVERS - Le Logis	Résidence gérée	mars-22	30 500 €	21 m ²	1	1%
SIX-FOURS-LES-PLAGES - Le Village Vert	Résidence gérée	mars-22	88 750 €	45 m ²	2	2%
MANIQUERVILLE - Le Domaine du Château	Résidence gérée	mai-22	44 100 €	34 m ²	2	1%
LIMOGES - Général Leclerc	Immeuble mixte	juin-22	335 000 €	324 m ²	9	6%
Patrimoine acquis au 30 juin 2022						
		527 650 €	442 m²	15	10%	
LE BLANC-MESNIL - Descartes	Résidence gérée	juil.-22	82 203 €	24 m ²	1	1%
SAINTE-NAZAIRE - Libération	Résidence gérée	juil.-22	637 650 €	316 m ²	5	12%
VILLEJUIF - Les Guipons	Résidence gérée	juil.-22	408 150 €	113 m ²	5	7%
TOULOUSE - Las Brugus	Résidence gérée	juil.-22	888 300 €	482 m ²	7	16%
MONTPELLIER - Gilles Martinet	Résidence gérée	juil.-22	187 650 €	81 m ²	4	3%
LIMOGES - Quai Militaire	Immeuble d'habitation	août-22	340 000 €	283 m ²	14	6%
MONTÉVRAIN - Nations	Résidence gérée	sept.-22	127 250 €	66 m ²	2	2%
Acquisitions réalisées du 1er juillet au 30 septembre 2022						
		2 671 203 €	1 366 m²	38	48%	
SIX-FOURS-LES-PLAGES - Le Village Vert	Résidence gérée	nov.-22	260 100 €	130 m ²	3	5%
MONTÉVRAIN - Nations	Résidence gérée	nov.-22	747 900 €	400 m ²	6	14%
ROUSSET - Francis Perrin	Résidence gérée	déc.-22	384 300 €	268 m ²	4	7%
Acquisitions réalisées du 1er octobre au 31 décembre 2022						
		1 392 300 €	798 m²	13	25%	
Patrimoine immobilier sous gestion au 31 décembre 2022						
		4 591 153 €	2 606 m²	66	83%	

Au cours du 4^e trimestre, votre OPCI s'est porté acquéreur d'un nouvel actif situé à Rousset (4 lots), portant à 13 le nombre d'actifs gérés par le Fonds. Par ailleurs, le Fonds a acquis des lots complémentaires sur les actifs de Six-Fours-les-Plages – Le Village Vert (3 lots) et Montévrain – Nations (6 lots). La surface gérée a ainsi été augmentée de 798 m², pour s'établir à 2 606 m² au 31 décembre. Ces lots sont situés dans des résidences gérées en région parisienne et dans le Sud de la France et sont les derniers lots faisant partie d'une opération de transfert d'actifs entre Fonds gérés par la Société de Gestion. A compter de 2023, votre OPCI n'aura pas vocation à investir davantage dans cette typologie d'actifs, conformément à la stratégie d'investissement développée dans le Prospectus du Fonds.

Aucune cession n'est intervenue au cours de la période.

Patrimoine en cours d'acquisition au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, votre Fonds est en phase d'acquisition d'un actif immobilier composé de 29 logements situé à Vichy, pour un prix de 884 000 euros hors droits. Cette offre, acceptée par les vendeurs le 23 juin 2022, sera réitérée au cours du premier trimestre 2023.

Focus sur l'actif LIMOGES – GÉNÉRAL LECLERC



Trois appartements rénovés et meublés au sein de l'immeuble Général Leclerc à Limoges.

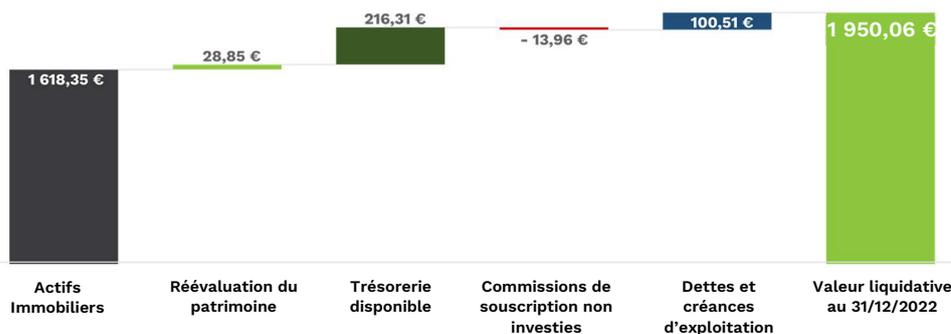
Au cours de la période, notre immeuble de Limoges – Général Leclerc, acquis en juin 2022 pour 335 000 € hors droits, a fait l'objet d'importants travaux de rénovation dans les appartements inoccupés. Ces travaux, budgétés lors de l'acquisition, ont permis la réfection des sols, peintures et équipements sanitaires, mais aussi la fourniture et l'installation des éléments mobiliers nécessaires à la mise en location des appartements sous baux de location meublée.

Le montant de travaux investi à la fin de l'année s'élève à environ 72 000 € et l'immeuble est valorisé à hauteur de 400 000 € en l'état au 31 décembre 2022 : sur neuf lots dont un local commercial loué, deux appartements sont loués et les logements ayant fait l'objet de travaux ont été livrés au cours du mois de décembre 2022.

La réception des travaux sur cet actif minore le taux d'occupation financier du Fonds au cours du quatrième trimestre. La mise en location meublée des lots vacants rénovés interviendra au cours du premier trimestre 2023.

VALEURS LIQUIDATIVES DE LA PÉRIODE

Reconstitution de la Valeur Liquidative par part au 31/12/2022



Valeurs liquidatives	€/part	Perf. YTD*
31 décembre 2022	1 950,06 €	-2,50%
30 novembre 2022	1 931,79 €	-3,41%
31 octobre 2022	1 943,07 €	-2,85%
30 septembre 2022	1 949,63 €	-2,52%

*YTD : Year-to-Date, ou depuis le début de l'année en cours.

Votre OPCI n'ayant pas investi 100% des souscriptions recueillies, la réglementation impose de considérer les Commissions de souscription acquises au Fonds comme des dettes, ce qui a pour effet de minorer la valeur liquidative. Celle-ci s'établit à 1 950,06 € à la clôture de l'exercice 2022, pour une valeur nominale de 2 000 €.

L'attention des porteurs est attirée sur le fait que la Valeur Liquidative de vos parts est intimement liée aux valeurs des actifs immobiliers, déterminées lors des expertises, réalisées annuellement et actualisées trimestriellement. Ce Fonds n'est pas garanti en capital et la part peut évoluer à la hausse comme à la baisse.

Au 31 décembre 2022, les résultats des expertises revalorisent le patrimoine du Fonds à hauteur de +1,8% de sa valeur d'acquisition.

DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS

2022	T1	T2	T3	T4	Total
Distributions (€/part)	-	-	11,36 €	22,22 €	33,58 €

Les montants distribués sont considérés avant prise en compte de la situation fiscale personnelle des porteurs de parts. L'acompte sur dividendes distribué au titre du quatrième trimestre 2022 a été versé en février 2023.

FRAIS SUPPORTÉS EN 2022 (HORS FRAIS D'ENTRÉE)

Du 01/01/2022 au 31/12/2022	En k€	En % de l'actif net	Taux annuel maximum du Prospectus
Frais de fonctionnement et de gestion	-	-	2,30% TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	19,6	0,35%	0,60% en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers	343	7,47%	13,00% TTC de la valeur d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers
Commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	-	-	1,20% TTC maximum

Ce document ne constitue pas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage de parts de l'OPCI. Les caractéristiques principales du Fonds ainsi que les risques associés à l'investissement dans ce Fonds sont détaillés dans sa documentation réglementaire.

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports annuels et caractéristiques principales, disponibles sur le site internet www.am-dg.fr/opci ou sur simple demande à AMDG - Service Middle Back Office - 120 rue Masséna - 69006 LYON

Ce Fonds n'est pas garanti en capital. La part peut évoluer à la hausse comme à la baisse.

Toute reproduction ou réutilisation totale ou partielle de ce document ou des informations qu'il contient est soumise à l'autorisation préalable de la Société de Gestion.



AMDG LOCATION MEUBLÉE | OPCI constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au droit français.

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE | Société par actions simplifiée au capital de 250 000 € - RCS Lyon n° 822 396 040. Société agréée par l'AMF en qualité de société de gestion le 11 mai 2017 sous le numéro GP-17000010.

Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON

04 81 91 98 01 - www.am-dg.fr - contact@am-dg.fr