

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).

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.

ACTUALITÉS ET COMMENTAIRES DE GESTION

Le marché immobilier connaît depuis 2022 un ralentissement. Avec la baisse des prix de l'ancien et la remontée des taux d'intérêts, les acheteurs sont confrontés à la diminution de leur capacité d'investissement. Les délais de transaction s'allongent, la baisse des prix reste très relative et traduit l'attentisme des vendeurs-acquéreurs, retardés dans leurs futurs achats, là où les primo-accédants sont déjà en difficulté par un accès moindre au crédit. La quantité d'actifs proposés à la vente ne satisfait pas la demande, et le volume de biens aux performances énergétiques défavorables prend de l'ampleur. Sur le marché locatif, la quantité d'actifs vacants tend à diminuer pour une demande croissante.

La stratégie d'investissement déployée par l'OPCI se concentre sur des villes moyennes, dans des zones géographiques où les prix immobiliers n'ont pas encore subi une baisse flagrante, comme le montre le maintien des valeurs des expertises depuis le 30 juin, confirmées par des valeurs en progression au 30 septembre. La principale variable d'ajustement des valeurs d'expertises reste la valeur locative de marché du patrimoine. La loi n°2022-1158 du 16 août 2022, prise en réponse à l'inflation, plafonne la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) ainsi que celle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à +3,5% en glissement annuel entre le 3^e trimestre 2022 et le 2nd trimestre 2023. Elle devrait rester applicable jusqu'au 1^{er} trimestre 2024. Dans certaines villes, les loyers ont connu une augmentation significative entre le 1^{er} trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2023, comme à Marseille (+11%) ou Lyon (+6%).

L'allocation du portefeuille au 30 septembre 2023 reste équilibrée entre poche d'actifs immobiliers et un niveau de liquidités d'au moins 15% de l'actif. L'absence d'exposition à l'endettement et le placement de la trésorerie disponible constituent des opportunités de préserver le rendement du Fonds en attendant la mise en location du patrimoine actuellement en travaux. La Société de Gestion suit de près l'évolution des ratios statutaires dont l'entrée en vigueur était fixée au 14 août 2023, conformément au Prospectus.

La Société de Gestion, consciente des conditions de marché défavorables, s'est engagée à ne pas facturer les frais de gestion et de fonctionnement constituant sa rémunération au titre des prestations d'asset management et de fund management immobilier, sur la période du troisième trimestre 2023. Le Fonds poursuit, au bénéfice des porteurs de parts, la distribution de son résultat immobilier. ■

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	KPMG ESC & GS
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 30 SEPTEMBRE 2023

Valeur liquidative (VL) (1)	1 932,65 €
Dividendes distribués sur l'exercice	62,77 €
Nombre de parts en circulation (2)	4 286,2597
Actif net (1) x (2)	8 283 847 €
Levier immobilier	-
Actif brut global	8 339 685 €
Performance depuis le 1 ^{er} janvier 2023	-0,89%
Liquidité	16,2%

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 : novembre 2023

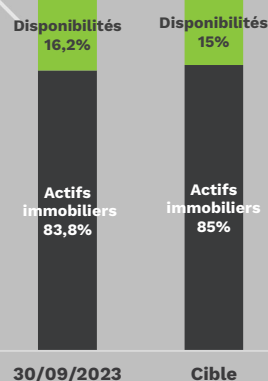
CHIFFRES ET DONNÉES CLÉS AU 30 SEPTEMBRE 2023

État du patrimoine du 01/07/2023 au 30/09/2023		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		6 938 000 €	-	-
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	Actifs immobiliers	6 938 000 €	-	-
Autres actifs à caractère immobilier		0 €	-	-
Avoirs bancaires		523 005 €	-	-
Autres actifs détenus par l'OPCI		878 680 €	-	-
Dépôts à terme	Actifs financiers	800 000 €	-	-
Parts ou actions d'OPC	Actifs financiers	0 €	-	-
Créances d'exploitation		78 680 €	-	-
Total des actifs de l'OPCI		8 339 685 €	-	-
Dettes d'exploitation et autres passifs		-55 838 €	-	-
Total des passifs de l'OPCI		-55 838 €	-	-
Valeur nette d'inventaire		8 283 847 €	-	-

Nombre de parts en circulation 4 286,2597
Valeur liquidative 1 932,65 €



Allocation



77
lots occupés
au 30 septembre 2023

120 904 €
loyers appelés
au 3^e trimestre 2023

+4
nouveaux porteurs de
parts sur le trimestre

3 975 m²
surface totale sous
gestion

95%
part des loyers issus de
locations meublées

0,23 M€
collecte nette
du 3^e trimestre 2023

372 m²
surfaces louées ou
relouées sur le trimestre

18
baux signés au 3^e
trimestre

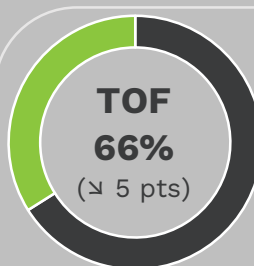
123,1565
nombre de parts émises
au 3^e trimestre 2023

Typologie des surfaces sous gestion

Pourcentage des surfaces gérées au 30 septembre 2023



■ Résidentiel non géré ■ Résidentiel géré



TOF : taux d'occupation financier. Il exprime la part de loyers et indemnités d'occupation facturés au cours du 3^e trimestre 2023, rapportés aux loyers et indemnités d'occupation facturables dans l'hypothèse où l'ensemble du patrimoine du Fonds est loué.

■ **66%** Locaux occupés

■ **34%** Locaux vacants en recherche de locataires

+ d'infos sur l'occupation financière du patrimoine En excluant les surfaces non disponibles à la location car en travaux (notamment certains lots à Vichy - Presbytère), l'occupation financière du patrimoine au 30 septembre 2023 est de 87% pour un indice de représentativité de 0,77 (proportion du patrimoine sur laquelle ce taux est calculé).

69%
(↗ 1 pt)

Taux d'occupation physique du patrimoine au 3^e trimestre

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

0%

Levier immobilier

Endettement des immeubles dans la limite de 40% maximum de la valeur globale des actifs immobiliers

0%

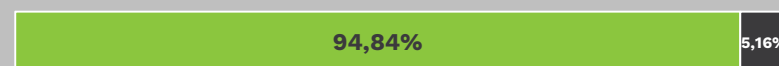
Levier non-immobilier

Emprunts d'espèces dans la limite de 10% maximum de la valeur globale des actifs financiers



Typologie des revenus distribués au 3T-2023

30/09/2023



■ Bénéfices Industriels et Commerciaux/Location meublée ■ Revenus Fonciers/Location nue

19,48 €
par part

Acompte sur dividendes versé au titre du 3^e trimestre 2023



INVENTAIRE DU PATRIMOINE IMMOBILIER AU 30 SEPTEMBRE 2023

Inventaire du patrimoine immobilier au 30 septembre 2023	Typologie	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur d'expertise au 30/09/2023	Evolution de la valorisation ¹	Surface	Nb. lots	% actif net
BÉZIERS - Zenitude	Résidence gérée	mars-22	29 300 €	29 000 €	=	18 m ²	1	0%
NEVERS - Le Logis	Résidence gérée	mars-22	30 500 €	31 000 €	=	21 m ²	1	0%
SIX-FOURS-LES-PLAGES - Le Village Vert	Résidence gérée	mars-22	348 850 €	340 000 €	▼	175 m ²	5	4%
MANIQUERVILLE - Le Domaine du Château	Résidence gérée	mai-22	44 100 €	45 000 €	↗	34 m ²	2	1%
LIMOGES - Général Leclerc	Immeuble mixte*	juin-22	335 000 €	410 000 €	↗	324 m ²	9	5%
LE BLANC-MESNIL - Descartes	Résidence gérée	juil.-22	82 203 €	83 000 €	=	24 m ²	1	1%
SAINT-NAZAIRE - Libération	Résidence gérée	juil.-22	637 650 €	690 000 €	↗	316 m ²	5	8%
VILLEJUIF - Les Guipons	Résidence gérée	juil.-22	408 150 €	440 000 €	=	113 m ²	5	5%
TOULOUSE - Las Brugues	Résidence gérée	juil.-22	888 300 €	890 000 €	▼	482 m ²	7	11%
MONTPELLIER - Gilles Martinet	Résidence gérée	juil.-22	187 650 €	200 000 €	=	81 m ²	4	2%
LIMOGES - Quai Militaire	Immeuble d'habitation	août-22	340 000 €	420 000 €	↗	283 m ²	14	5%
MONTÉVRAIN - Nations	Résidence gérée	sept.-22	875 150 €	922 000 €	▼	466 m ²	8	11%
ROUSSET - Francis Perrin	Résidence gérée	déc.-22	384 300 €	388 000 €	↗	268 m ²	4	5%
VICHY - Presbytère	Immeuble d'habitation	févr.-23	846 000 €	1 010 000 €	↗	697 m ²	30	12%
LIMOGES - Montjovis	Immeuble d'habitation	avr.-23	520 000 €	470 000 €	↗	309 m ²	8	6%
TARBES - Haras	Immeuble d'habitation	avr.-23	535 000 €	570 000 €	↗	364 m ²	17	7%
			6 492 153 €	6 938 000 €	↗	3 975 m²	121	83,8%

* Immeuble mixte comprenant un local commercial en rez-de-chaussée.

¹ Evolution de la valorisation par rapport à la fin du trimestre précédent.

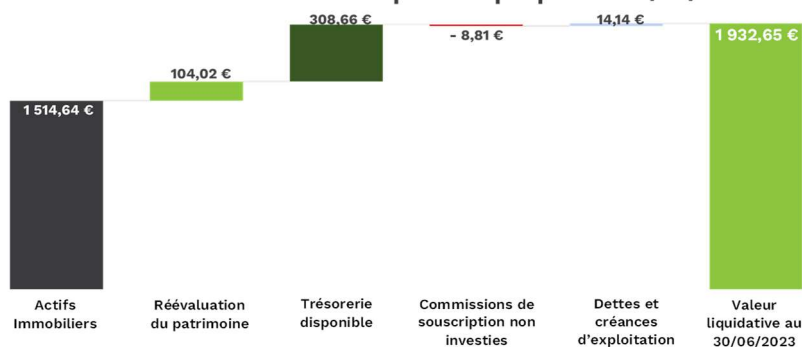
Aucune acquisition ou cession d'actifs immobiliers n'est intervenue au cours de la période.

Au cours du 3^e trimestre 2023, le patrimoine immobilier détenu par votre Fonds a connu une rotation importante des locataires, pour un solde positif en fin de période : 9,3% des surfaces détenues par l'OPCI ont été signées (louées ou relouées), ce qui représente 18 nouveaux baux d'habitation meublés d'une durée d'un an renouvelable.

- A Limoges – Quai Militaire, la réception des lots rénovés est intervenue au mois de juin 2023 et trois appartements ont trouvé locataire. Au 30 septembre, cet immeuble est loué à hauteur de 86% des surfaces.
- A Vichy, une première phase de rénovation engagée au cours du trimestre a été livrée. Sur les 12 lots mis en rénovation, 5 ont trouvé preneur. Au 30 septembre, cet immeuble de 697 m² est loué à hauteur de 16% des surfaces.
- L'immeuble de Tarbes a connu un turnover de locataires, soit 7 sorties et 7 relocations. Cet immeuble a un taux d'occupation de 80%.

VALEURS LIQUIDATIVES ET PERFORMANCE DE LA PÉRIODE

Reconstitution de la Valeur Liquidative par part au 30/09/2023



Valeurs liquidatives	€/part	Perf. YTD*	Perf. 12 mois
30 septembre 2023	1 932,65 €	-0,89%	-0,87%
31 août 2023	1 889,39 €	-3,11%	-2,67%
31 juillet 2023	1 920,04 €	-1,54%	-1,17%
30 juin 2023	1 929,89 €	-1,03%	-2,26%

*YTD : Year-to-Date, ou depuis le début de l'année en cours.
Perf. 12 mois : sur 12 mois glissants.

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 30 septembre 2023, les actualisations des expertises revalorisent le patrimoine du Fonds à hauteur de +6,8% de sa valeur d'acquisition. Cette réévaluation prend notamment en compte les évolutions des loyers, la rotation des locataires ainsi que les travaux réalisés sur les actifs.

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 1 932,65 € au 30 septembre 2023, pour une valeur nominale de 2 000 €.

DISTRIBUTIONS AUX PORTEURS

Versements en €/part	T1	T2	T3	T4	Total
2023	21,80 €	21,49 €	19,48 €	-	62,77 €
2022	-	-	11,36 €	22,22 €	33,58 €

Les montants distribués sont considérés avant prise en compte de la situation fiscale personnelle des porteurs de parts.

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.



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

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