OPCI AMDG
LOCATION MEUBLÉE
Rapport Annuel 2021

AMDG

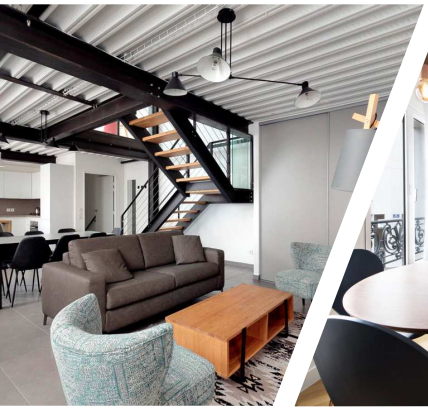
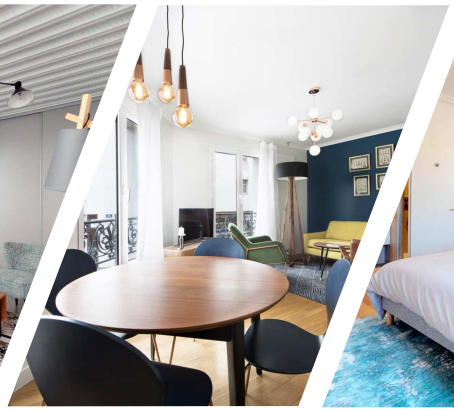
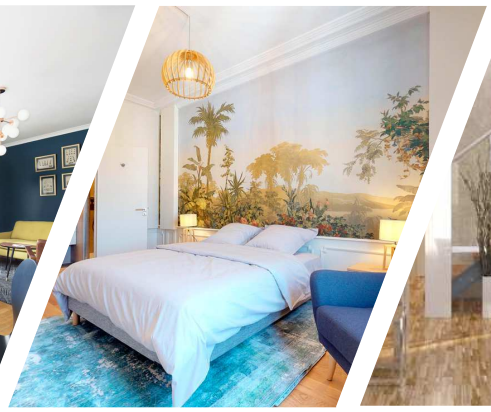
ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

SOMMAIRE

01. RAPPORT DE GESTION 2021 07

02. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 19

03. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS 2021 23

RAPPORT DE GESTION 2021

AMDG Location Meublée

Fonds de Placement Immobilier

Régi par les articles L.214-33 et suivants du Code Monétaire et Financier (CMF)

Agréé par l'Autorité des Marchés Financiers le 14 août 2020, sous le numéro FPI20200002

Géré par la Société de Gestion de portefeuille (la « Société de Gestion ») AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

PRÉAMBULE

Chers porteurs,

Ce rapport a pour objet de vous rendre compte de l'activité d'AMDG LOCATION MEUBLEE (le « Fonds ») et des résultats de notre gestion durant l'exercice écoulé, clos le 31 décembre 2021.

Nous vous rappelons qu'ont été tenus à votre disposition au siège social, dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur, les documents suivants :

- ✓ Le rapport écrit sur la gestion de l'OPCI dont le contenu expose notamment la situation de l'endettement et de la liquidité,
- ✓ Comptes annuels, inventaire de l'actif, des rapports des commissaires aux comptes de l'OPCI,
- ✓ Le rapport du Conseil de Surveillance du Fonds.

Vous pouvez consulter sur le site internet de la Société de Gestion du Fonds (http://www.am-dg.fr/offre/opci-location-meublee/) :

- ✓ Prospectus, valeur liquidative, dernier rapport annuel et dernier document d'information périodique ;
- ✓ Opérations sur les titres du Fonds réalisées au cours des 12 derniers mois ;
- ✓ Nombre de parts ou action en circulation au moment de la valeur liquidative.

Nous vous présentons la situation du Fonds à la clôture de l'exercice écoulé et l'évolution de la situation depuis cette clôture ainsi que les perspectives de développement du Fonds.

Les commissaires aux comptes ont établi un rapport joint au présent rapport qui comprend toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.

OBJECTIFS DE GESTION DU FONDS

L'objectif du Fonds est de proposer aux porteurs une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une revalorisation de la valeur des parts sur un horizon d'investissement recommandé de huit années.

La stratégie d'investissement globale du Fonds est détaillée à l'Article 3 du prospectus du Fonds (le « Prospectus »). Elle vise à constituer un portefeuille diversifié d'Actifs Immobiliers (tel que ce terme est défini dans le Prospectus) complétés par des liquidités :

- ✓ Les actifs immobiliers représentent au moins 60 % et au maximum 85 % de l'actif total ;
- ✓ Les actifs liquides représentent au moins 15% et au maximum 40 % de l'actif total, 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.

Un écart pourra être constaté entre les ratios cible mentionnés ci-dessus jusqu'à l'issue d'un délai de 3 ans à compter de la création du Fonds. L'ensemble des règles de répartition des actifs, notamment les limites exprimées en pourcentages, ne devenant impératives qu'à l'échéance des trois (3) premières années de l'agrément du Fonds.

Le Fonds peut avoir recours à l'endettement direct et indirect, bancaire et non bancaire, et ce incluant le crédit-bail dans la limite de 40% maximum de la valeur des Actifs Immobiliers.

Le Fonds pourra utiliser des instruments dérivés mais uniquement à titre de couverture, dans les limites et les 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.

Il est en outre rappelé que le Fonds a pour objectif de respecter une diversification de ses activités selon deux critères : un critère géographique et un critère de typologie de clientèle.

ÉVOLUTION DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FINANCIERS AU COURS DE L'EXERCICE

LE MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché immobilier continue de croître en France, porté par l'augmentation des volumes de transactions et d'une hausse des prix. Le nombre de transactions immobilières poursuit sa croissance en 2021, avec, d'après les statistiques des Notaires de France, une hausse de 17,5% sur un an.

L'immobilier a confirmé sa qualité de valeur refuge en France, grâce à une croissance de l'épargne disponible et par des rendements plus élevés que d'autres formes de placements. La stabilité des taux d'emprunt pour les nouveaux crédits immobiliers (1,12% à novembre 2021) permet à de nombreux investisseurs de concrétiser leurs acquisitions. Toutefois, la hausse des prix s'est confirmée avec une augmentation de +7% au cours de l'année écoulée, mais celle-ci n'est pas due à la tendance Parisienne. Lorsque l'évolution des prix de la capitale reste modérée en un an, certaines zones d'ordinaire moins dynamiques connaissent une hausse jusqu'à +18%, comme à Brest, un phénomène commun aux zones rurales et périphériques et aux villes moyennes (La Rochelle, Orléans, Le Havre).

La collecte des OPCI grand public a ralenti en 2021. Diminuée en 2020 par des performances tributaires de la part actions détenue par les OPCI et de la chute des marchés financiers, les OPCI n'ont globalement pas bénéficié d'un intérêt marqué des épargnants en 2021 et ce, malgré le rehaussement attendu de leurs performances.

Au global de l'année 2021, les OPCI ont réalisé une collecte nette de 200 millions d'euros. L'actif net des OPCI grand public se montait à 20,70 milliards d'euros au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 3,60% sur un an.

Très majoritairement orientée vers le bureau, la part affectée au logement de l'actif net des OPCI représentait 4% au 31 décembre 2021 soit une augmentation de 25%.

LE MARCHÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE

Alors qu'une tendance baissière est observée sur le marché locatif nu, la situation est néanmoins redevenue favorable au marché de la location meublée grâce à une hausse des loyers.

Cette situation est due au retour des visiteurs étrangers composés d'étudiants de grandes écoles, de cadres de sociétés en mobilité en France et de locataires d'un pied-à-terre.

Particulièrement sur Paris et les grandes métropoles régionales, le nombre de biens disponibles à la location est en baisse, favorisant les bailleurs jusqu'au prochain turn-over de juin/septembre, moment où les actifs de qualité en termes d'emplacement, d'aménagements et d'équipements seront privilégiés.

LE MARCHÉ FINANCIER

En dépit de la persistance de la crise sanitaire, les campagnes de vaccinations massives ont permis une réouverture généralisée et un retour à une certaine normalité dans les pays occidentaux, entrainant une reprise spectaculaire. Les politiques budgétaires et monétaires très accommodantes, particulièrement en France avec le « quoi qu'il en coûte », ont permis de soutenir l'ensemble du tissu économique et favorisé un fort dynamisme de la demande de la part des ménages.

En conséquence, les marchés boursiers US et européens ont accompagné cette forte reprise, avec des fortes hausses des indices. L'apparition des variants successifs n'a pas semblé affecter la confiance des investisseurs.

Au-delà des incertitudes toujours liées à la crise sanitaire, l'année a été marquée par un retour de l'inflation qui reste élevée sur le début d'année 2022, et par une inflexion à la hausse des taux directeurs, aux Etats-Unis dans un premier temps.

Sources : Journal de l'Agence – Notaires de France – Lodgis -

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, l'actif net du Fonds a poursuivi sa croissance, particulièrement au dernier trimestre, pour atteindre 1 258 250 € à la clôture.

La Société de Gestion a noué des partenariats commerciaux permettant de distribuer largement les parts du Fonds dans divers réseaux et d'accroître sa visibilité. Il est à noter que deux banques régionales, la Banque Populaire Auvergne-Rhône-Alpes et le Crédit Agricole des Savoie, ont référencé le Fonds dans leurs gammes. La Société de Gestion a également signé des conventions de distribution avec des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants. Ce développement de partenariats avec des acteurs de premier plan a permis d'accroître significativement le volume de collecte sur la fin de l'année 2021.

Par ailleurs, la Société de Gestion a diminué la tarification applicable au Fonds. En effet, les « Frais prélevés lors de la souscription ou du rachat », visés à l'Article 5 du Prospectus, ont été revus à la baisse :

- ✓ La commission de souscription non acquise au Fonds a été abaissée de 9% maximum à 7,20% maximum ;
- ✓ La commission de souscription acquise au Fonds a été abaissée de 8,5% maximum à 3,8% maximum.

Enfin, la Société de Gestion a établi et publié deux rapports semestriels (au 30 juin et au 31 décembre 2021). A compter de l'année 2022, la Société de Gestion n'établira qu'un seul rapport semestriel au 30 juin de l'année en cours, conformément à la réglementation en vigueur.

DONNEES CHIFFRÉES DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE GESTION

Le Fonds n'ayant réalisé aucun investissement au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, aucune donnée chiffrée sur la gestion du Fonds n'a été calculée.

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Date d'arrêté *Durée de l'exercice (mois)*	31/12/2021 *12 mois 0 jours*	31/12/2020 *3 mois 16 jours*
Actif Net	1 258 250,00 €	4 000,00 €
Nombre de parts en circulation	629,1250	2,0000
Valeur liquidative unitaire	2 000,00 €	2 000,00 €
Résultat de l'exercice	-	-
Résultat unitaire	-	-
Résultat distribué	-	-

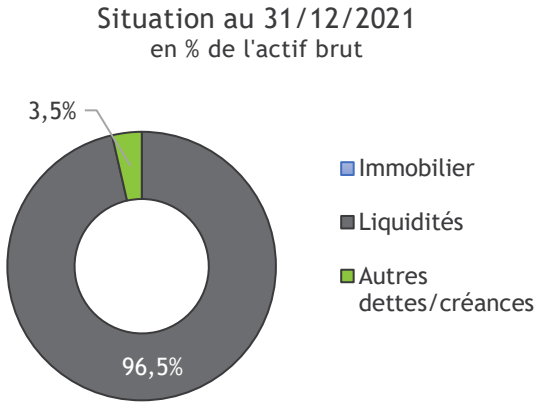
ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DU FONDS

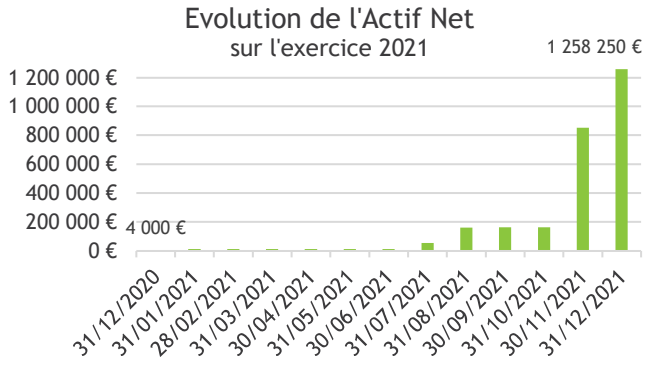
Le Fonds ne dispose d'aucun patrimoine immobilier, il n'a été établi aucune évaluation des actifs immobiliers.

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2021

A la clôture de l'exercice :

- ✓ Le Fonds comporte 19 souscripteurs ;
- ✓ Le Fonds ne dispose d'aucun patrimoine immobilier.
- ✓ Sur l'exercice, tous les frais incombant au Fonds ont été pris en charge par la Société de Gestion.





Etat du patrimoine au 31/12/2021		Encours	Acquisitions YTD	Cessions YTD
Instruments financiers mentionnés à l'art. R.214-81 du Code monétaire et financier		**0 €**	**-**	**-**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	*Actifs immobiliers*	0 €		
Autres actifs à caractère immobilier	*Actifs meubles*	0 €		
Avoirs bancaires		**1 306 064 €**	**-**	**-**
Autres actifs détenus par l'OPCI		**0 €**	**-**	**-**
Parts ou actions d'OPC	*Actifs financiers*	0 €		
Créances		0 €		
Total des actifs de l'OPCI		**1 306 064 €**	**-**	**-**
Autres		-47 814 €		
Total des passifs de l'OPCI		**-47 814 €**	**-**	**-**
Valeur nette d'inventaire		**1 258 250 €**	**-**	**-**

CHANGEMENT DE MÉTHODE DE VALORISATION DES ACTIFS

A ce jour, le Fonds ne dispose d'aucun patrimoine immobilier, il n'a été établi aucune évaluation des actifs immobiliers. Nous vous indiquons qu'aucune modification ou changement de méthode de valorisation des actifs du Fonds n'a pu intervenir.

GOUVERNANCE DU FONDS

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement du Fonds sont détaillées dans le Prospectus du Fonds.

SOCIÉTÉ DE GESTION

Nous vous rappelons que la gestion du Fonds est assurée par la Société de Gestion qui peut prendre toute décision pour changer la stratégie d'investissement du Fonds, dans l'intérêt des porteurs et dans le respect des dispositions législatives et règlementaires applicables. Ces modifications peuvent être soumises à l'agrément de l'AMF.

La Société de Gestion agit en toutes circonstances dans l'intérêt exclusif des porteurs et peut seule exercer les droits de vote attachés aux titres financiers détenus par le Fonds.

La Société de Gestion est la société **AMDG – ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE**, société par actions simplifiée au capital social de 250 000 euros, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro unique d'identification 822 396 040. Siège social : 120 rue Masséna – 69006 LYON

Agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers en tant que Société de Gestion de Portefeuille habilitée à gérer des « Autres FIA » sous le numéro GP-17000010 en date du 11 mai 2017.

Adhérente à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIM).

Direction

La société est représentée, dirigée et administrée par la Présidente Madame Vanessa ROUSSET. Monsieur Robert MANCINI occupe le poste de Directeur Général.

Responsables de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)

RCCI dirigeant : Monsieur Robert MANCINI.

RCCI délégataire : 2AM, société à responsabilité limitée immatriculée au RCS de Paris sous le numéro unique d'identification 440 482 248. Siège social : 9 rue d'Edimbourg – 75008 PARIS

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Pouvoirs et mission

Le Conseil de Surveillance du Fonds est chargé d'une mission de surveillance de la gestion du Fonds.

Le Conseil de Surveillance ne dispose d'aucun pouvoir de gestion et il ne peut pas s'immiscer dans la gestion du Fonds. Ses membres sont tenus à la discrétion sur les informations présentant un caractère confidentiel.

Chaque fois qu'il le juge utile et au moins une fois par an, le Conseil de Surveillance établit un rapport rendant compte de sa mission.

Le Conseil de Surveillance se réunit au moins deux (2) fois par exercice.

Composition

Le Conseil de Surveillance est composé de 2 membres au moins et de 9 membres au plus, dont un président élu par les membres. Conformément aux dispositions de l'article L.214-73 du Code monétaire et financier, les membres du Conseil de Surveillance sont élus par les porteurs et parmi ceux-ci.

Les porteurs ne peuvent répondre à un appel à candidature que :

- ✓ En justifiant de leur indépendance vis-à-vis de la Société de Gestion et des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article R.214-43 du Code monétaire et financier ;
- ✓ S'ils n'exercent pas ou n'exerceraient pas avec ce nouveau mandat simultanément plus de cinq (5) mandats en qualité de membre du conseil de surveillance d'un fond de placement immobilier, et
- ✓ S'ils exercent toute autre fonction susceptible de créer un conflit d'intérêt.

Le Conseil de Surveillance a été élu le 19 janvier 2022 à la suite de l'appel à candidatures transmis le 19 octobre 2021. Les deux porteurs de parts ayant transmis leur candidature à la Société de Gestion ont été nommés d'office conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, aucun d'entre eux n'étant empêchés par les causes d'incompatibilité figurant ci-dessus.

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- ✓ Monsieur Antonio RUSSO, ancien chef d'entreprise, groupe VBS ;
- ✓ Monsieur Yves COHEN, administrateur de sociétés.

Le Conseil de Surveillance, réuni le 19 janvier 2022, a nommé à l'unanimité aux fonctions de Président du Conseil de Surveillance du Fonds Monsieur Yves COHEN et ce pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

PricewaterhouseCoopers

Société d'expertise comptable inscrite au Tableau de l'Ordre de Paris – Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles et du Centre. Société par actions simplifiée au capital de 2 510 460 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro unique d'identification 672 006 483. Siège social : 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

Le mandat du Commissaire aux comptes arrivera à échéance à l'issue de l'audit de l'exercice 2025.

BANQUE DÉPOSITAIRE

ODDO BHF SCA

Société en commandite par actions au capital social de 70 000 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro unique d'identification 652 027 384. Siège social : 12 boulevard de la Madeleine – 75009 PARIS

GESTION ADMINISTRATIVE ET COMPTABLE

European Fund Administration (EFA)

Société étrangère immatriculée au RCS de Paris sous le numéro unique d'identification 798 288 882. Etablissement France : 17 rue de la Banque – 75002 PARIS

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CBRE Valuation

Société par actions simplifiée à associé unique au capital social de 1 434 704 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro unique d'identification 384 853 701. Siège social : 131 avenue de Wagram – 75017 PARIS

EXPERTISES GALTIER

Société anonyme au capital social de 2 341 256 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro unique d'identification 331 577 965. Siège social : 92 bis rue Edouard Vaillant – 92309 LEVALLOIS-PERRET

Conformément à l'article L.214-55-1 du Code monétaire et financier, nous vous précisons que :

- ✓ **CBRE Valuation** a souscrit un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à hauteur de 1 000 000 euros.
- ✓ **Expertises Galtier** a souscrit un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à hauteur de 15 000 000 euros.

RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DÉONTOLOGIE

Nous vous indiquons que la gestion du Fonds respecte les dispositions légales et réglementaires en vigueur telles qu'elles résultent du Code Monétaire et Financier, du Règlement général de l'AMF ainsi que les recommandations du « Règlement de déontologie des OPCI » approuvé par le Collège de l'AMF du 11 juin 2013.

SOCIÉTÉS LIÉES AYANT FOURNI DES PRESTATIONS AU FONDS

Conformément aux dispositions de l'Article 3.6 « gestion des conflits d'intérêts et procédures internes » du Prospectus du Fonds, il est ci-après détaillé la liste de Sociétés Liées (tel que ce terme est défini au sein du Prospectus) qui, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ont fourni des prestations de service au Fonds ; avec le détail des honoraires et frais supportés par le Fonds.

Nous vous informons qu'aucune prestation de service n'a été rendue au Fonds par une Société Liée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

TRANSFERT DE PARTICIPATIONS

Conformément aux dispositions de l'Article 3.6 « gestion des conflits d'intérêts et procédures internes » du Prospectus du Fonds, nous vous informons qu'aucun transfert de participations entre les Fonds Gérés (tel que ce terme est défini au sein du Prospectus) n'est intervenu au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ET ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE L'ACTIVITÉ

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

Depuis la clôture de l'exercice écoulé, le Fonds a procédé à ses premiers investissements et, à la date de rédaction du présent rapport, a acquis pour 148 550 euros d'actifs immobiliers.

A la date de rédaction du présent rapport, la Société de Gestion étudie l'acquisition d'un portefeuille d'actifs immobiliers répartis en France métropolitaine, pour une valeur globale de plus de 4 millions d'euros. L'opération devrait être finalisée au cours du premier semestre 2022.

Outre la continuation de la crise sanitaire liée au « Covid » produisant encore des effets sur le contexte économique mondial, les tensions géopolitiques à la frontière russo-ukrainienne impactent fortement le coût de l'énergie et des matières premières.

Cet évènement postérieur à la clôture des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, n'a, par conséquent, pas d'impact financier sur ces derniers. Une première analyse de l'exposition du Fonds en l'état du conflit à date, n'a pas mis en exergue d'impact financier significatif. Nous resterons toutefois attentifs à l'évolution de la situation et à son impact potentiel sur le programme d'activité et les performances du fonds.

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE L'ACTIVITÉ

Grâce aux partenariats de distribution signés au cours de l'exercice 2021 et des opportunités de développement identifiées par la Société de Gestion, la collecte envisagée pour le Fonds sur l'exercice 2022 s'élèverait à 500 000 euros mensuels.

Le rythme des acquisitions va donc pouvoir s'accélérer sur l'exercice 2022.

PLAN DES TRAVAUX À EFFECTUER DANS LES CINQ ANS

Le Fonds ne disposant d'aucun actif immobilier, aucun plan des travaux à effectuer dans les cinq ans n'a été établi.

INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT, LA LIQUIDITÉ ET L'EFFET DE LEVIER DU FONDS

Le Fonds ne disposant d'aucun actif immobilier, aucune information chiffrée relative à l'endettement, la liquidité ou l'effet de levier du Fonds n'est disponible.

AUTRES INFORMATIONS

POLITIQUE DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊT

Conformément aux dispositions des articles 321-46 et suivants du Règlement général de l'AMF et de l'article L.533-10 du Code monétaire et financier, les sociétés de gestion doivent établir une Politique d'identification, de prévention et de gestion des conflits d'intérêts afin de présenter les mesures organisationnelles mises en œuvre pour détecter et gérer les conflits d'intérêts potentiels.

La Société de Gestion apprécie la notion de conflit d'intérêts comme toute situation dans laquelle ses intérêts et/ou ceux de ses collaborateurs et/ou ceux de ses clients peuvent se trouver en concurrence. En effet, cette situation présente un risque que les intérêts d'un ou de plusieurs de ces clients se trouvent lésés.

La Société de Gestion veille à ce que l'ensemble de ses collaborateurs exercent leurs fonctions avec intégrité, impartialité, diligence et loyauté, conformément aux dispositions du Code de déontologie applicable au sein de la Société de Gestion.

Un conflit d'intérêts peut survenir lorsque la situation n'a pas fait l'objet des mesures d'encadrement ou lorsque les mesures d'encadrement et les contrôles effectués a posteriori n'ont pas permis de garantir avec une certitude raisonnable la primauté des intérêts des clients.

En cas de survenance d'un conflit d'intérêts potentiel ou avéré, la Société de Gestion s'assure de la mise en œuvre de l'intégralité des dispositions organisationnelles et des règles d'encadrement prévues afin de garantir qu'elle agira au mieux des intérêts des clients. Le cas échéant, la Société de Gestion met en œuvre des actions correctrices également destinées à éviter la survenance d'un nouveau conflit d'intérêts à l'avenir.

POLITIQUE ESG ET DE DURABILITÉ

Concernant l'évaluation ESG

Conformément à l'article L.533-22-1 du Code monétaire et financier les sociétés de gestion mettent à la disposition des clients une information sur les modalités de prise en compte dans leur stratégie d'investissement des critères relatifs au respect d'objectifs Environnementaux, Sociaux et de qualité de Gouvernance (ci-après « ESG »).

Les critères ESG applicables aux investissements immobiliers peuvent s'illustrer de la façon suivante :

- ✓ Critères environnementaux : travaux de rénovation et d'équipement (énergie, eau, déchets) ;
- ✓ Critères sociaux : travaux d'accessibilité, services aux occupants, intégration territoriale, hygiène ;
- ✓ Critères de gouvernance : engagement avec les parties prenantes, gestion de la chaine de sous-traitance, LCB-FT.

Si la Société de Gestion partage la conviction qu'une stratégie d'investissement responsable est profitable pour les investisseurs dans le cadre d'un objectif de valorisation de leur patrimoine sur le long terme, elle n'intègre pas directement et systématiquement des critères précis en matière environnementale, sociale ou de gouvernance. La Société de Gestion se réserve la possibilité d'intégrer progressivement ces critères.

Concernant le risque de durabilité

Conformément aux règlements européens UE 2019/2088 « SFDR » et UE 2020/822 « Taxonomie », la Société de Gestion doit mettre à disposition des clients une information sur les modalités de prise en compte dans leur politique d'investissement du risque de durabilité.

Pour mémoire, le risque en matière de durabilité est lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, 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 la réglementation SFDR, le Fonds est catégorisé « article 6 ».

POLITIQUE DE VOTE

Conformément à l'article 319-21 du Règlement général de l'AMF, les sociétés de gestion doivent établir une Politique de vote afin de présenter les conditions dans lesquelles elles exercent les droits de vote attachés aux titres détenus par les Fonds dont elles assurent la gestion.

Conformément à son programme d'activité, la Société de Gestion est agréée pour la gestion de Fonds immobiliers qui n'ont pas vocation à être investis en titres financiers auxquels peuvent être attachés des droits de vote.

En conséquence, la Société de Gestion ne détient aucun droit de vote attaché aux titres financiers et ne participe pas aux Assemblées générales des actionnaires.

POLITIQUE DE RÉMUNERATION DU PERSONNEL

Conformément aux dispositions de la Position AMF 2013-11 relative aux politiques de rémunération applicables aux gestionnaires de FIA, la Société de Gestion doit établir une Politique de rémunération permettant d'aligner au mieux les intérêts de la société, des collaborateurs et des souscripteurs des véhicules gérés.

Conformément à la réglementation en vigueur, la Société de Gestion s'engage à établir des politiques, procédures et pratiques de rémunération permettant de promouvoir une gestion saine et efficace des risques en n'encourageant pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs du Fonds qu'elle gère.

La rémunération est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts en prévenant les prises de risques inconsidérées ou incompatibles avec l'intérêt des clients. Cette pratique de rémunération s'applique notamment aux actionnaires, dirigeants effectifs et à l'équipe de gestion.

La part variable est liée aux résultats de la Société de Gestion, ainsi :

- ✓ Aucune rémunération fixe ou variable n'est liée à la réalisation d'objectifs de vente, de courtage, de performance, etc. ;
- ✓ Aucune rémunération fixe ou variable n'est prise en charge par les OPC gérés par la Société de Gestion.

Les rémunérations variables versées au sein de la Société de Gestion sont déterminées de façon discrétionnaire. Au-delà d'un certain seuil, les rémunérations variables sont soumises à des restrictions et notamment au paiement différé sur plusieurs années.

Compte tenu de la taille de l'effectif de la Société de Gestion, la décomposition par catégorie de personnel n'est pas communiquée pour maintenir la confidentialité des rémunérations individuelles.

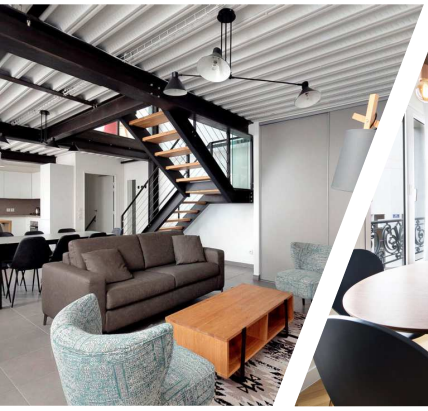
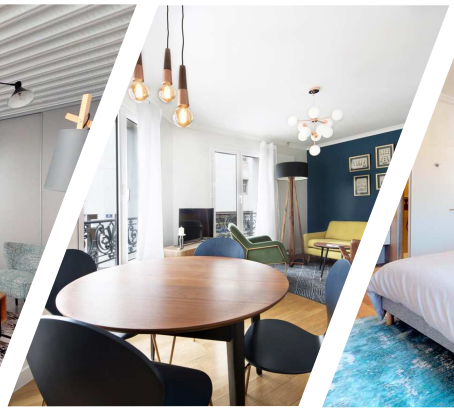
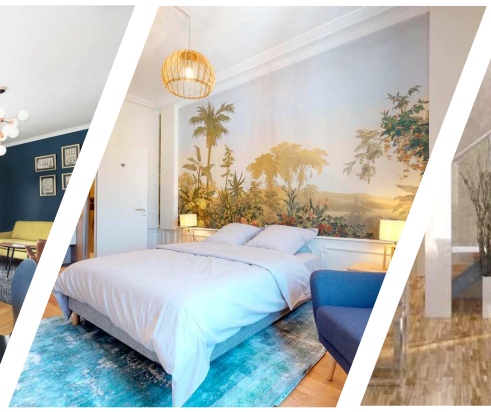
Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les montants des rémunérations attribuées par la Société de Gestion à son personnel (24,7 ETP) se sont élevés à 769 781 euros pour la partie rémunération fixe et 73 148 euros pour la partie rémunération variable.

INFORMATION RELATIVE À LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT ANNUEL

Le présent rapport annuel est établi sous la responsabilité de la Société de Gestion.

La Société de Gestion atteste qu'à sa connaissance, les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat du Fonds.

La Société de Gestion atteste également que le rapport de gestion présente un tableau fidèle de l'évolution des opérations, des résultats et de la situation financière du Fonds.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, chers porteurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à la réglementation en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice du Fonds AMDG Location Meublée clos le 31 décembre 2021.

L'élection du Conseil de surveillance du Fonds a débuté lors de l'appel à candidatures initié par la Société de Gestion le 19 octobre 2021 et s'est achevée le 19 janvier 2022. Le Conseil de surveillance est constitué de deux membres et s'est attaché tout d'abord à la nomination de son Président. Monsieur Yves COHEN, administrateur de sociétés, a été élu au poste de Président du Conseil de surveillance dans les conditions décrites par la réglementation applicable.

Au cours de nos échanges avec la Société de Gestion, nous avons été informés des grands axes stratégiques pour l'année 2022 ainsi que des moyens et actions mis en place pour assurer le développement du Fonds de manière pérenne. Dans le souci de préserver l'intérêt des porteurs de parts et compte-tenu du contexte particulier lié non seulement à la crise sanitaire mais également au conflit armé qui secoue l'Europe, la Société de Gestion s'est attachée d'une part à nouer des partenariats commerciaux et d'autre part à lancer l'étude des premiers investissements du Fonds.

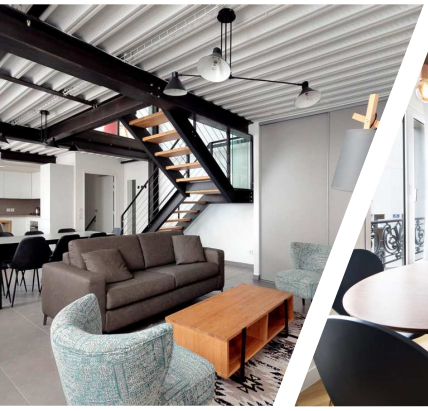
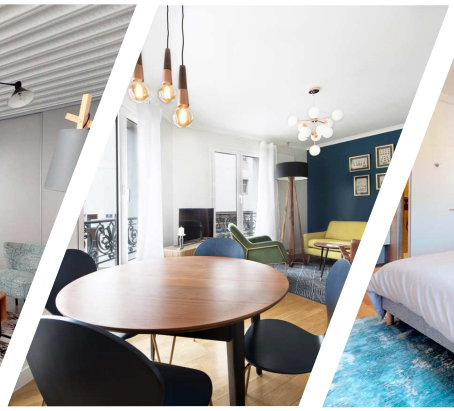
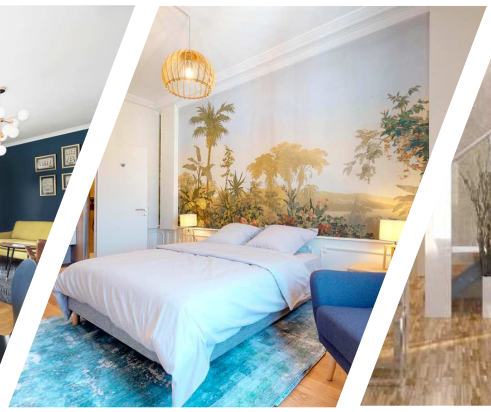
La Fonds n'a procédé à aucun investissement immobilier au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Ainsi, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, d'importantes négociations commerciales ont été menées avec succès pour favoriser la distribution des parts du Fonds auprès d'un large public, avec notamment des réseaux bancaires et des Conseillers en Gestion de Patrimoine Indépendants. Ces partenariats ont permis l'augmentation significative du rythme de la collecte sur le dernier trimestre 2021.

Dès lors, nous ont été soumis les premiers projets d'investissement du Fonds par la Société de Gestion. Ces projets traduisent l'accélération attendue de la collecte sur l'exercice 2022 et les années à venir.

Nous remercions la Société de Gestion pour les diligences dont elle fait preuve pour faciliter l'exercice de notre mission.

Pour le Conseil de surveillance,
Yves COHEN,
Président du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

FPI AMDG LOCATION MEUBLEE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux porteurs de parts
AMDG LOCATION MEUBLEE
Fonds de Placement Immobilier
ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE
120, rue Masséna
69006 Lyon

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier AMDG LOCATION MEUBLEE constitué sous forme de Fonds de placement immobilier (FPI) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du FPI à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.
Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour le FPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle du FPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux porteurs de parts.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité du FPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider le FPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre FPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.
En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

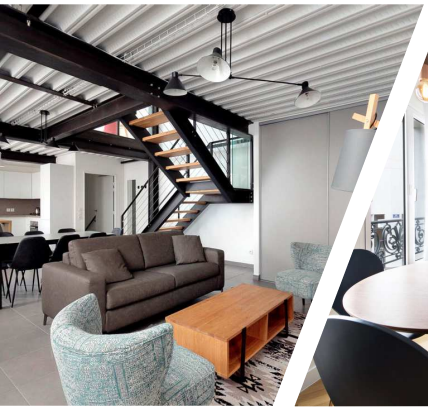
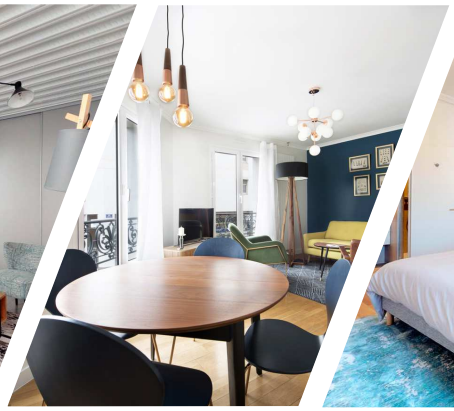
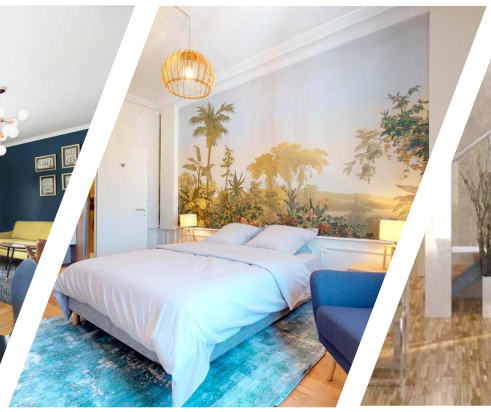
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du FPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 1er juin 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

COMPTES ANNUELS 2021

Fonds de Placement Immobilier ("FPI")
Fonds Régi par l'article L. 214-33 du Code monétaire et financier et textes d'application

Société de gestion : Asset Management Data Governance

120, rue Masséna - Îlot Lafayette - 69006 Lyon

AMDG LOCATION MEUBLEE

Rapport Annuel

Exercice au
31/12/2021

Commissaire aux Comptes :

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Bilan au 31/12/2021

En Euros

ACTIF	31/12/2021	31/12/2020
Durée de l'exercice en mois	12	4
Actifs à caractère immobilier	**-**	**-**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels		
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes		
Parts et actions des sociétés		
Actions négociées sur un marché réglementé		
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (1)		
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	**0.00**	**0.00**
Dépôts		
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM et		
Fonds d'investissement à vocation générale)		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Créances locataires	**0.00**	**0.00**
Autres créances	**0.00**	**0.00**
Dépôts à vue	**1 306 063.50**	**4 380.00**
Total Actif	**1 306 063.50**	**4 380.00**

(1) Comprend les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés

Bilan au 31/12/2021

En Euros

PASSIF	31/12/2021	31/12/2020
Durée de l'exercice en mois	12	4
Capitaux propres	**1 258 250.00**	**4 000.00**
Capital	1 258 250.00	4 000.00
Report des plus values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-	-
Résultat de l'exercice (1)	0.00	0.00
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-	-
Provisions		
Instruments financiers	**-**	**-**
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
Dettes	**47 813.50**	**380.00**
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	47 813.50	380.00
Total Passif	**1 306 063.50**	**4 380.00**

(1) Y compris compte de régularisations

Compte de résultat au 31/12/2021

En Euros

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2021	31/12/2020
Durée de l'exercice en mois	*(12 mois)*	*(12 mois)*
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
Total I	**0.00**	**0.00**
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier		
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
Total II	**0.00**	**0.00**
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	**0.00**	**0.00**
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
Total III	**0.00**	**0.00**
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
Total IV	**0.00**	**0.00**
Résultat sur opérations financières III - IV	**0.00**	**0.00**
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)		
Autres charges (VII)		
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	**0.00**	**0.00**
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total VIII	**0.00**	**0.00**
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Total IX	**0.00**	**0.00**
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	**0.00**	**0.00**
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	**0.00**	**0.00**
Comptes de régularisation (X)	**0.00**	**0.00**
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	**0.00**	**0.00**

Annexe aux comptes annuels au 31/12/2021

Cet exercice a une durée de 12 mois.
Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1 - Faits caractéristiques de l'exercice

En 2021 :
- Nous ne notons pas d'investissement ,
- Le total des collectes est de 1 254 250€

2 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 26/12/2016 portant homologation du règlement N°2016-06 du 14 octobre 2016 modifiant le règlement ANC 2014-06.

Les principales options de comptabilisation retenues sont les suivantes :

(a) les entrées et cessions d'actifs immobiliers sont comptabilisées 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.

La devise de référence de la comptabilité est l'Euro.

A- Règles d'évaluation des actifs :

A-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 :
o la valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation ;
o 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 des baux pour une catégorie de biens et dans une région données. La valeur locative de marché doit être distingué 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'Etablissement 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.

A-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.

A-3 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.

B- FRAIS ET COMMISSIONS

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.

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

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

Frais à la charge du Fonds	Assiette	Taux (**)
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net (Valeur Liquidative x nombre de Parts) Valeur globale des actifs gérés	2,30% TTC Maximum par an 1,72% TTC Maximum par an
Frais d'exploitation immobilière	Actif net Valeur globale des actifs gérés	0,60% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années 0,49% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années
Commission de surperformance	Sans objet	Néant
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières : – **Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations**	Montant de l'acquisition ou de la cession selon le cas (hors droits	13,00% TTC Maximum de la valeur d'acquisition ou de

	d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	d'enregistrement et taxe de publicité foncière)	cession des actifs immobiliers.

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

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

Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Le portefeuille du Fonds n'est pas exposé à la Russie. Toutefois le conflit actuel aura un impact sur l'économie mondiale et pourrait donc peser sur la performance et la valorisation des sociétés du portefeuille.

Faits marquants

Les valorisations du 31 décembre 2021 ont été établies en prenant en compte les conséquences économiques de la pandémie du Coronavirus qui a perduré pendant l'année 2020 à 2021 et qui continuera à impacter l'année 2022. En effet celle-ci a pu avoir un impact négatif significatif sur les entreprises en portefeuille et donc sur la valeur liquidative des Fonds.

3 – Evolution de l’actif net

EVOLUTION DE L'ACTIF NET	31/12/2021	31/12/2020
Actif net en début d'exercice	**4 000.00**	**0.00**
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	1 254 250.00	4 000.00
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	0.00	0.00
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	0.00	0.00
Différence d'estimation exercice N	*0.00*	*0.00*
Différence d'estimation exercice N-1	*0.00*	*0.00*
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	0.00	0.00
Différence d'estimation N	*0.00*	*0.00*
Différence d'estimation N-1	*0.00*	*0.00*
Distribution de l'exercice précédent	0.00	0.00
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	0.00	0.00
Acomptes versés au cours de l'exercice	0.00	0.00
Sur résultat net	*0.00*	*0.00*
Sur cessions d'actifs	*0.00*	*0.00*
Autres éléments (1)	0.00	0.00
Actif net en fin d'exercice	**1 258 250.00**	**4 000.00**

(1) Complément distribution 2019 versé en 2020

4 – Ventilation des actifs à caractère immobilier

Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Nature des actifs	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions				0.00		
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
Total			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

Décomposition par secteur d'activité

Nature des actifs	31/12/2021
Résidences de services	0.00
Total	**0.00**

Inventaire détaillé des actifs immobiliers

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier		**0.00**	**EUR**	**0.00%**
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
			EUR	**0.00%**
			EUR	**0.00%**
			EUR	**0.00%**
			EUR	**0.00%**
			EUR	**0.00%**
			EUR	**0.00%**
			EUR	**0.00%**
			EUR	**0.00%**
			EUR	**0.00%**
Parts et actions des sociétés		0.00	**EUR**	**0.00%**
Actions négociées sur un marché réglementé		0.00	**EUR**	**0.00%**
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents		0.00	**EUR**	**0.00%**

Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2020	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2021	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents Autres actifs à caractère immobilier						
Total			**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

5 – Inventaire détaillé des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobilier

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		**0.00**	**EUR**	**0.00%**
Dépôts à terme				**0.00%**
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		0.00	**EUR**	**0.00%**
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%
				0.00%

(*) Avance en compte courant consentie par les actionnaires

6 – Décomposition des créances

Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021
Créances locataires	
Créances locataires	
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciation des créances locataires	
Total	**0.00**
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	
Total	**0.00**
Total créances	**0.00**

7 – Décomposition des Capitaux propres

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées	627.12500	1 254 250.00	47 661.50
Rachats enregistrés			

Décomposition du poste au bilan

	31/12/2021	31/12/2020
Capital	1 258 250.00	4 000.00
Report des plus values nettes	0.00	0.00
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	0.00	0.00
Report des résultats nets antérieurs	0.00	0.00
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0.00	0.00
Résultat de l'exercice	**0.00**	**0.00**
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	0.00	0.00
Acomptes versés au cours de l'exercice	0.00	0.00
Acomptes versés au cours de l'exercice	0.00	0.00
Total des capitaux propres	**1 258 250.00**	**4 000.00**

Annexe aux comptes annuels au 31/12/2021 (suite)

Résultats des cinq derniers exercices

Date d'arrêté *Durée de l'exercice (mois)*	*31/12/2021* *(12 mois)*	*31/12/2020* *(4 mois)*
Actif Net	1 258 250.00	4 000.00
Nombre d'actions en circulation	629.12500	2.00000
Valeur Liquidative	2000	2000
Résultat de l'exercice (inclu report à nouveau)	0.00	0.00
Dividende unitaire (*)	**0.00**	**0.00**
Résultat distribué (*)	0.00	0.00
Résultat distribué par action (*)	0.00	0.00
Report à nouveau	0.00	0.00

(*) sous réserve de l'accord du gérant

8 – Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2021
Dettes envers les établissements de crédit	
Emprunts	
Concours bancaires courants	
Dépôts de garantie reçus	
Total	**0.00**
Autres dettes d'exploitation	
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	
Etat et autres collectivités	
Autres créditeurs	
Commissions de souscription acquises par l'OPCI	47 813.50
Produits constatés d'avance	
Total	**47 813.50**
Total dettes	**47 813.50**

Ventilation des emprunts et dettes financières

Ventilation par nature d'actifs	31/12/2021
Emprunts immobiliers	
Autres emprunts	
Total	**-**

9 – Détail des provisions pour dépréciation, risques et charges

Détail des Provisions	31/12/2020	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2021
	NEANT			NEANT

10 – Produits et charges de l'activité immobilière

	31/12/2021	31/12/2020
Produits immobiliers		
Loyers		
Chrges immobilières		

Annexe aux comptes annuels au 31/12/2021 (suite)

11 – Frais de gestion

	Montant au 31/12/2021 (en HT) (*)	Taux réel (% actif net moyen)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)	**-**	**0.0000%**
Dont :		
Honoraires du dépositaire		0.00%
Honoraires du Commissaire aux Comptes		0.00%
Honoraires du valorisateur		0.00%
Honoraires Société de Gestion		0.00%
Divers		0.00%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux locataires.

12 – Résultat des cessions d'actifs

Ventilatilation par nature	Plus values	Moins values	Résultat de cession 2021
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immeubles en cours de construction			
Autres			
Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-
Parts des sociétés de personnes			
Parts et actions des sociétés			
Actions négociées sur un marché réglementé			
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents			
Autres actifs immobiliers			
Total autres actifs à caractère immobilier	-	-	-
Total actifs à caractère immobilier	-	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-	-
Total dépôts et instruments financiers non immobiliers	**-**	**-**	**-**
Total	**-**	**-**	**-**

13 – Engagements reçus et donnés

Engagements réciproques		
Engagement sur les immeubles en cours de construction (VEFA)	-	-
Engagements reçus		

Annexe aux comptes annuels au 31/12/2021 (suite)

14 – Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat Part P	31/12/2021	31/12/2020
Résultat net		
Régularisation du résultat net		
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice		
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	**0.00**	**0.00**
Report des résultats nets		
Report des plus values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	**0.00**	**0.00**
Total des sommes à affecter (I + II)	**0.00**	**0.00**
Distribution	0.00	0.00
Report des résultats nets antérieurs		
Report des plus values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	**0.00**	**0.00**

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2021	Montant unitaire	31/12/2021	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
Total acomptes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Annexe aux comptes annuels au 31/12/2021 (suite)

13- Tableau des filiales et participations

	Valeur actuelle des titres en N	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
Filiales					
Participations					
Total					

Les caractéristiques principales du Fonds ainsi que les risques associés sont détaillés dans sa documentation juridique.

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

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts, rapports et caractéristiques principales, disponibles sur internet à l'adresse www.am-dg.fr/offre/opci-location-meublee/
ou sur simple demande par courrier à AMDG – Service Middle-Back Office – 120 rue Masséna – 69006 LYON
ou par mail à mbo@am-dg.fr

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

AMDG Location Meublée | Organisme de Placement Collectif en Immobilier sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au droit français.

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE | 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 - Téléphone : 04 81 91 99 22

www.am-dg.fr

Adresse postale : 120 rue Masséna - 69006 LYON - Mail : contact@am-dg.fr

Service Investisseurs AMDG : 04 81 91 98 01

Crédit photo : Adobe Stock – AMDG
juin 2022