



**AMDG**  
**LOCATION MEUBLÉE**  
**Rapport Annuel**  
**2022**



**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE



**OPCI**  
**AMDG Location Meublée**  
**Rapport annuel 2022**

**SOMMAIRE**

<b>01. RAPPORT DE GESTION 2022</b>	<b>07</b>
<b>02. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b>	<b>25</b>
<b>03. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS 2022</b>	<b>27</b>





# RAPPORT DE GESTION



## AMDG Location Meublée

Fonds de Placement Immobilier (FPI), régi par les articles L.214-33 et suivants du Code monétaire et financier, 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

---

Chers porteurs,

Ce rapport a pour objet de vous rendre compte de l'activité d'AMDG LOCATION MEUBLÉE (le « Fonds ») et des résultats de notre gestion durant l'exercice écoulé, clos le 31 décembre 2022.

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, rapport du Commissaire 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 (<https://www.amdg.fr/opci>) :

- ✓ 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.

Le Commissaire aux comptes a établi un rapport joint aux présentes qui comprend toutes informations quant à la régularité des comptes qui vous sont présentés.



## GOUVERNANCE DU FONDS

L'ensemble des informations relatives à la gouvernance, aux modalités d'organisation et de fonctionnement du Fonds sont détaillées dans le Prospectus.

### 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 réglementaires 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 Alexandre CARROT occupe le poste de Directeur Général depuis le 15 décembre 2022.

#### 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 2022. 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

Société de droit étranger immatriculée au RCS de Paris sous le numéro unique d'identification 798 288 882.

Etablissement France : 17 rue de la Banque – 75002 PARIS

### KPMG ESC & GS

Société d'exercice libéral par actions simplifiée, société d'expertise-comptable inscrite au Tableau de l'Ordre à Paris sous le numéro 14 00024167 01, au capital social de 1 000 000 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro unique d'identification 903 309 490.

Siège social : Tour Eqho, 2 avenue Gambetta – 92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

## EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

### BNP Real Estate Valuation

Société par actions simplifiée au capital social de 58 978,80 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro unique d'identification 327 657 169.

Siège social : 50 cours de l'Île Seguin – 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT

### BPCE Expertises Immobilières

Société par actions simplifiée au capital social de 400 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro unique d'identification 788 276 806.

Siège social : 50 avenue Pierre Mendès-France – 75013 PARIS

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

- ✓ **BNP Real Estate Valuation** a souscrit un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à hauteur de 1 000 000 euros.
- ✓ **BPCE Expertises Immobilières** a souscrit un contrat d'assurance couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile à hauteur de 1 500 000 euros.

## 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 au paragraphe 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.

## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

**Forme juridique** : Fonds de Placement Immobilier (FPI) soumis au droit français (Code monétaire et financier, art. L.214-33 et suivants)

**Date d'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers** : 14/08/2020

**Numéro d'agrément** : n°FPI20200002

**Code ISIN** : FR0013479326

**Code LEI** : 969500XZU05DPJ8AXE19

**Devise de référence** : euro

**Valorisation** : mensuelle (dernier jour du mois)

**Publication de la valorisation** : J+15 (jours ouvrés)

**Clientèle cible** : tous investisseurs, hors US Person tel que ce terme est décrit dans la législation fiscale des Etats-Unis d'Amérique

**Durée de placement recommandée** : 8 ans

**Indicateur synthétique de risque et de rendement (SRRI)** : 3/7

**Prix de souscription** : Valeur Liquidative + commissions de souscription

**Centralisation des souscriptions et des rachats** : J-3 (jours ouvrés)

**Minimum de souscription** : 2 000,00 euros, commissions de souscription incluses

**Commission de souscription non acquise au Fonds** : 7,20% maximum

**Commission de souscription acquise au Fonds** : 3,80%

## LE MARCHÉ IMMOBILIER

Après avoir retrouvé en 2021 son niveau d'activité d'avant la crise sanitaire, le marché immobilier se stabilise en 2022, avec un nombre de 1,1 million de transactions réalisées. Cette stabilisation est à corréliser avec la hausse de l'inflation pesant sur le pouvoir d'achat : l'INSEE l'estime à +5,5% sur l'année 2022. Néanmoins, les délais de vente s'allongent et les acquéreurs solvables se sont raréfiés, à cause du resserrement des conditions de crédit et de la hausse des taux d'intérêts. Pour autant, l'immobilier reste une valeur refuge en France, grâce à une croissance de l'épargne disponible et par des potentiels de rendement plus élevés que d'autres formes de placements. La tendance globale de l'ensemble du marché est haussière, en moyenne les prix ont augmenté de +5,7% au niveau national. Cette augmentation s'observe davantage en région plutôt qu'en Île-de-France. Comme en 2021, lorsque l'évolution des prix de la capitale observe une légère récession sur l'année 2022, certaines zones rurales et villes moyennes conservent une dynamique haussière avec une évolution de 8% en moyenne sur l'année écoulée.

La collecte des OPCI grand public a connu une forte hausse en 2022. L'intérêt des épargnants grandit pour ce type d'investissement immobilier, dans un contexte économique et géopolitique hostile aux marchés financiers. Au premier semestre 2022, les OPCI ont réalisé une collecte nette de 474 millions d'euros d'après l'ASPIM. Les souscriptions ont été multipliées par trois par rapport au premier semestre 2021. La performance globale moyenne de l'ensemble des OPCI grand public s'établit à -2,35% sur les trois premiers trimestres 2022. Une nouvelle chute des marchés financiers et un léger ajustement des valeurs d'expertises sont à l'origine de la dégradation de la performance.

## LE MARCHÉ DE LA LOCATION MEUBLÉE

L'intérêt grandissant pour le marché de la location meublée se confirme. Cette situation est due principalement à l'augmentation de la mobilité des étudiants étrangers et des cadres de sociétés en France. On note également que la progression du télétravail participe à l'essor du marché de la location meublée en régions.

Malgré le dispositif de l'encadrement des loyers en vigueur dans certaines villes, des hausses de loyers de 3% en moyenne ont été observées cette année dans les plus grandes villes françaises, hors Paris. Cette hausse se confirme davantage dans les villes de taille moyenne, qui constituent nos zones d'investissement, avec une hausse des loyers de près de 8% en un an. Cela illustre l'attrait croissant de la population pour les villes moyennes de l'hexagone et confirme le phénomène qualifié d'exode urbain apparu à la suite de la mise en place massive du télétravail, conséquence directe de la crise sanitaire.

## LE MARCHÉ FINANCIER

La reprise spectaculaire intervenue en 2021 à la suite de la réouverture de l'économie post Covid-19, a entraîné des problèmes dans les chaînes d'approvisionnement des entreprises en 2022, générant un déséquilibre entre l'offre et la demande ainsi qu'une pression inflationniste record sur le prix des matières premières essentielles à de nombreuses industries et secteurs économiques, pétrole (+63% en moyenne sur l'année 2022) et gaz (pic à +290% en mars 2022), en raison de l'invasion de l'Ukraine par la Russie. Bien que les prix se soient stabilisés fin 2022, le choc a été suffisant pour générer des effets plus structurels et durables.

En conséquence, les banques centrales ont dû remonter leur taux d'intérêts afin de contenir l'inflation. Après plus d'une décennie de taux bas, les principaux taux directeurs de la Réserve Fédérale Américaine et de la Banque Centrale Européenne, sont respectivement passés de 0,25% à 4,5%, et de -0,5% à 2%, avec des conséquences directes, notamment sur l'accès au crédit immobilier pour de nombreux ménages. On observe une baisse du nombre de crédits accordés en 2022 de l'ordre -20,5% par rapport à l'année 2021.

L'inflation élevée et persistante, combinée aux facteurs d'ordre géopolitique pèse sur les perspectives de croissance dans de nombreux secteurs et affecte les comportements économiques des ménages et des entreprises.

Sources : Banque des Territoires, Nexity, ASPIM, Lettre immobilière AMDG (02/2023), INSEE, L'Observatoire Crédit Logement

## ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, l'actif net du Fonds a poursuivi sa croissance, particulièrement au dernier trimestre, pour atteindre 5,53 millions d'euros à la clôture de l'exercice, contre 1,25 million d'euros à la clôture de l'exercice précédent.

Les partenariats commerciaux noués par la Société de Gestion AMDG au cours de l'exercice précédent ont porté leurs fruits. En effet, le rythme de collecte en 2022 s'est établi en moyenne à 371 000 euros sur l'année, en deçà des prévisions, mais a généré un effet d'aubaine pour le Fonds : à la clôture de l'exercice, 85% de l'actif du Fonds était investi en actifs immobiliers, conformément aux ratios réglementaires qui régissent la composition du portefeuille.

Le Fonds a procédé à ses premiers investissements dès le mois de mars 2022. Parmi les actifs acquis au cours de l'année figurent deux immeubles d'habitation situés à Limoges (Haute-Vienne) pour un investissement de 675 000 euros hors droits, ainsi que 40 lots de résidences gérées, exploités dans le cadre de baux commerciaux et disséminés sur le territoire métropolitain.

La Société de Gestion a établi et publié au cours de l'année 2022 un rapport semestriel couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin puis deux rapports trimestriels. A compter de l'année 2023, la Société de Gestion établira quatre bulletins d'informations trimestriels dont les périodes couvriront les trimestres civils.

La Société de Gestion a également décidé, au cours de l'exercice 2022 :

- ✓ De ne pas facturer les frais de fonctionnement et de gestion, tels qu'ils figurent au paragraphe 5.1. du Prospectus du Fonds, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022.
- ✓ De prendre à sa charge certains des frais généraux du Fonds sur l'exercice 2022, mentionnés au paragraphe 5.1. du Prospectus. Les frais généraux pris en charge par la Société de Gestion comprennent les honoraires du dépositaire ODDO BHF, du valorisateur EFA et du Commissaire aux comptes PricewaterhouseCoopers.

## DONNEES CHIFFRÉES DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE GESTION

### TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Date d'arrêté <i>Durée de l'exercice</i>	31/12/2022 <i>12 mois</i>	31/12/2021 <i>12 mois</i>	31/12/2020 <i>3 mois 16 jours</i>
Actif Net	5 532 190,61 €	1 258 250,00 €	4 000,00 €
Nombre de parts en circulation	2 836,9283	629,1250	2,0000
Valeur liquidative unitaire	1 950,06 €	2 000,00 €	2 000,00 €
Résultat de l'exercice	106 965,86 €	-	-
<b>Résultat unitaire</b>	<b>35,11 €</b>	-	-
<b>Résultat distribué (*)</b>	<b>11,36 €</b>	-	-

(\*) Au 31 décembre 2022, ne tient pas compte du versement survenu postérieurement à la clôture. Les porteurs sont invités à se reporter aux comptes annuels pour plus d'informations.

### ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DU FONDS

Le Fonds a procédé à ses premiers investissements dans des Actifs Immobiliers au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Nous vous indiquons qu'aucune modification ou changement de méthode de valorisation des actifs du Fonds n'est intervenue.

## Expertises externes

Les premières expertises ont été réalisées par BPCE Expertises Immobilières en tant qu'expert E1 en date du 31 décembre 2022, dont les résultats ont été critiqués par BNP Real Estate Valuation en tant qu'expert E2 et sont résumés dans le tableau suivant.

	Typologie	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur d'expertise	Surface	Nb. lots
BÉZIERS - Zenitude	Résidence gérée	mars-22	29 300 €	29 000 €	18 m <sup>2</sup>	1
NEVERS - Le Logis	Résidence gérée	mars-22	30 500 €	31 000 €	21 m <sup>2</sup>	1
SIX-FOURS-LES-PLAGES - Le Village Vert	Résidence gérée	mars-22	88 750 €	87 654 €	45 m <sup>2</sup>	2
MANIQUERVILLE - Le Domaine du Château	Résidence gérée	mai-22	44 100 €	44 000 €	34 m <sup>2</sup>	2
LIMOGES - Général Leclerc	Immeuble mixte	juin-22	335 000 €	400 000 €	324 m <sup>2</sup>	9
LE BLANC-MESNIL - Descartes	Résidence gérée	juil.-22	82 203 €	80 000 €	24 m <sup>2</sup>	1
SAINT-NAZAIRE - Libération	Résidence gérée	juil.-22	637 650 €	640 000 €	316 m <sup>2</sup>	5
VILLEJUIF - Les Guipons	Résidence gérée	juil.-22	408 150 €	410 000 €	113 m <sup>2</sup>	5
TOULOUSE - Las Brugus	Résidence gérée	juil.-22	888 300 €	890 000 €	482 m <sup>2</sup>	7
MONTPELLIER - Gilles Martinet	Résidence gérée	juil.-22	187 650 €	190 000 €	81 m <sup>2</sup>	4
LIMOGES - Quai Militaire	Immeuble d'habitation	août-22	340 000 €	350 000 €	283 m <sup>2</sup>	14
MONTÉVRAIN - Nations	Résidence gérée	sept.-22	127 250 €	123 606 €	66 m <sup>2</sup>	2
SIX-FOURS-LES-PLAGES - Le Village Vert	Résidence gérée	nov.-22	260 100 €	261 346 €	130 m <sup>2</sup>	3
MONTÉVRAIN - Nations	Résidence gérée	nov.-22	747 900 €	752 394 €	400 m <sup>2</sup>	6
ROUSSET - Francis Perrin	Résidence gérée	déc.-22	384 300 €	384 000 €	268 m <sup>2</sup>	4
			<b>4 591 153 €</b>	<b>4 673 000 €</b>	<b>2 606 m<sup>2</sup></b>	<b>66</b>

## SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2022

### Souscriptions et porteurs

A la clôture de l'exercice, le Fonds comporte 78 porteurs de parts et totalise une collecte nette de droits d'entrée acquis au Fonds pour 5,61 millions d'euros. La souscription moyenne s'élève à environ 69 000 euros. Par ailleurs, aucun porteur n'a franchi le seuil de détention de 10% des parts en circulation et les cinq porteurs détenant le plus de parts possèdent 37% du total.

### Composition du portefeuille

A la clôture de l'exercice, le Fonds détient un patrimoine composé :

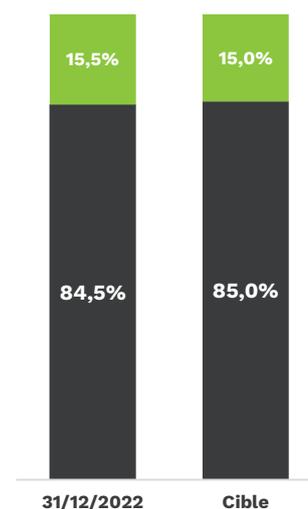
- ✓ D'actifs immobiliers ou à caractère immobilier pour une valeur d'acquisition hors droits de 4 591 153 euros, valorisés à hauteur de 4 673 000 euros au 31 décembre 2022.

Le patrimoine immobilier est constitué de 13 actifs représentant 66 lots et développant une surface totale de 2 606 m<sup>2</sup>.

- ✓ De liquidités pour 859 190 euros, dont 613 650 euros d'avoirs bancaires et 245 541 euros de dettes et créances d'exploitation et hors exploitation.

Les actifs sous gestion sont pour 85% des résidences gérées, pour une valeur vénale hors droits de 3 923 000 euros et pour le solde, soit 750 000 euros, des immeubles d'habitation dont l'un est considéré mixte, car détenant un commerce en pied d'immeuble. 98% des lots détenus sont à usage d'habitation, hors lots à usage de stationnements.

■ Liquidités  
■ Actifs immobiliers



### Taux d'occupation physique et financier

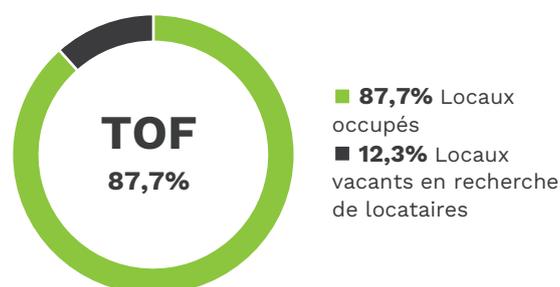
Le taux d'occupation physique (TOP) du patrimoine est un indicateur qui permet d'évaluer la proportion des surfaces occupées par rapport à la totalité des surfaces détenues par le Fonds.

Cette statistique est déterminée en tenant compte des lots inoccupés car faisant l'objet de travaux et donc indisponibles à la location. Le TOP au 31 décembre 2022 s'établit à 86,6%.

Le taux d'occupation financier (TOF) est un indicateur permettant d'apprécier la santé financière du Fonds.

Il exprime la part de loyers et indemnités d'occupation facturés au cours d'une période, rapportés aux loyers et indemnités d'occupation facturables dans l'hypothèse où l'ensemble du patrimoine du Fonds est loué.

Sur l'année 2022, le taux d'occupation financier du patrimoine du Fonds s'établit à 87,7%. Il tient compte des lots acquis sans locataires, des libérations naturelles, ainsi que des valeurs locatives de marché des lots du portefeuille.



### Frais supportés par le Fonds au cours de l'exercice (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

Pour plus de détails sur les frais compris dans ce tableau, les porteurs sont invités à se référer à la section 5 du Prospectus du Fonds.

Au cours de l'exercice, le Fonds a supporté des frais d'exploitation immobilière pour 19 632 euros. Ces frais comprennent notamment :

- ✓ les honoraires de gestion locative, de l'ordre de 5,7% TTC à 7% TTC des loyers encaissés, selon les gestionnaires et les honoraires de mise en location des appartements,
- ✓ les impôts, taxes et redevances afférents aux actifs immobiliers non refacturables aux locataires, comme les taxes foncières,
- ✓ les charges d'exploitation des actifs, notamment les charges de copropriété et les primes d'assurances,
- ✓ les travaux engagés sur l'exercice, principalement sur l'immeuble de Limoges – Général Leclerc et dont les montants unitaires ne permettaient pas leur immobilisation dans la comptabilité du Fonds.

Les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers se sont élevés à 342 790 euros sur l'exercice 2022. Ces frais comprennent l'ensemble des frais afférents aux acquisitions sur l'exercice, comme les émoluments des notaires et frais d'actes.

Les commissions de mouvements liées aux acquisitions et aux cessions n'ont pas été prélevées par la Société de Gestion sur l'exercice 2022. Au taux annuel maximum du Prospectus, ce montant représente environ 55 000 euros.

### Evolution de la valeur liquidative

A la clôture de l'exercice 2022, la valeur liquidative unitaire s'établit à 1 950,06 euros, pour une valeur nominale de 2 000,00 euros, soit une diminution de -2,50% depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Cette évolution est liée à plusieurs aspects :

- ✓ Les résultats des expertises annuelles qui sont actualisées à la fin de chaque trimestre civil. Au 31 décembre 2022, les résultats des expertises dégagent une valorisation du



- ✓ D'une poche immobilière représentant au minimum 60% et au maximum 85% de l'actif du Fonds, composée d'Actifs Immobiliers éligibles, meubles meublants et biens d'équipements.
- ✓ D'une poche de liquidité représentant au minimum 15% et au maximum 40% de l'actif du Fonds, investie dans des supports liquides à court terme faiblement exposés au risque, dans les limites du programme d'activité de la Société de Gestion.

Les ratios exprimés en pourcentage ne deviennent impératifs qu'à l'expiration d'un délai de trois ans après l'agrément du Fonds, soit à partir du 14 août 2023.

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

Il est rappelé en outre que le Fonds n'a pas vocation à investir dans des instruments financiers à terme, à l'exception et dans les conditions du programme d'activité de la Société de Gestion, d'instruments financiers à terme simples destinés à couvrir totalement ou partiellement les risques de taux.

Enfin, afin de préserver la liquidité du Fonds en cas de retrait massif de parts, la Société de Gestion a la possibilité, lorsque plus de 2% du nombre de parts en circulation font l'objet d'un rachat, de mettre en place une procédure de « *gating* », visant à limiter les rachats et étaler le remboursement des parts sur un maximum de douze mois.

## 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 au versement de l'acompte sur dividende au titre du quatrième trimestre 2022. Ce dividende s'est élevé à 22,22 euros par part. Au titre de l'exercice écoulé, le montant total versé aux pour une part en circulation s'élève à 33,58 euros.

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, toujours en cours postérieurement à la clôture des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, n'a 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, les dépôts à vue conservés par le dépositaire ODDO BHF sont rémunérés sur la base de l'€STR (Euro Short-Term rate) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et ce de manière quotidienne. Par ailleurs, le Fonds a placé, depuis janvier 2023, une partie de sa trésorerie disponible sur des supports monétaires rémunérés, auprès de la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes. Ces placements d'une durée de 3 ans maximum bénéficient, sauf retraits anticipés, d'un taux actuariel de rémunération à hauteur de 3%.

Enfin, la Société de Gestion a décidé de résilier la Convention de gestion administrative et comptable conclue avec EFA, au profit du cabinet KPMG. D'un commun accord avec les deux partenaires, le cabinet KPMG reprend la mission de valorisation de l'OPCI à compter de la valeur liquidative du 31 mars 2023. La mission convenue avec KPMG comprend, outre la valorisation, une mission de présentation des comptes annuels du Fonds et une mission spécifique de calcul de l'amortissement théorique des immeubles.

## ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE L'ACTIVITÉ

Grâce aux partenariats de distribution signés au cours de l'exercice 2022 et des opportunités de développement et d'investissement identifiées par la Société de Gestion, l'actif net du Fonds devrait atteindre les 10 millions d'euros au cours de l'année 2023.

L'Equipe de Gestion poursuit sa recherche d'opportunités d'investissement en Actifs Immobiliers sur le territoire métropolitain, conformément à la politique de gestion du Fonds. A la date de rédaction du présent rapport, plusieurs actifs sont en cours d'acquisition ou à l'étude.

- ✓ Un actif de 29 logements situé à Vichy (Allier), développant une surface 682 m<sup>2</sup>, a été acquis le 28 février 2023 pour un prix d'acquisition hors droits de 884 000 euros.
- ✓ Un actif de 17 logements, dont 14 loués meublés, situé à Tarbes (Hautes-Pyrénées) a été acquis le 13 avril 2023 pour un prix d'acquisition hors droits de 535 000 euros.
- ✓ Un actif de 8 logements situé à Limoges (Haute-Vienne), dont 1 loué meublé, développant une surface de 309 m<sup>2</sup> est en cours d'acquisition, la promesse de vente ayant été conclue le 2 février 2023 aux conditions suivantes :
  - Prix d'acquisition hors droits : 520 000 euros
  - Réitération par acte authentique à partir du 27 mars 2023

### VICHY – PRESBYTÈRE

Immeuble remarquable ayant abrité l'Hôtel Fréjus, bâti en 1924, élevé sur quatre étages, composé de 29 logements du studio au F2.



**Acquisition :** février 2023

**Prix d'acquisition :** 884 000 €

**Surface totale :** 682 m<sup>2</sup>

**Stratégie déployée :**

Rénovation des appartements et parties communes avant mise en location sous baux meublés.

### LIMOGES – MONTJOVIS

Immeuble élevé sur caves de trois étages, composé de 8 logements du studio au T3, dont 1 T2 loué meublé à l'acquisition.



**Acquisition :** avril 2023

**Prix d'acquisition :** 520 000 €

**Surface totale :** 309 m<sup>2</sup>

**Stratégie déployée :**

Rafraîchissements et menus travaux en parties privatives, communes et extérieures avant mise en location sous baux meublés.

### TARBES – HARAS

Immeuble élevé sur trois étages, composé de 17 studios et T1, dont 14 loués meublés à l'acquisition.



**Acquisition :** avril 2023

**Prix d'acquisition :** 535 000 €

**Surface totale :** 364 m<sup>2</sup>

**Stratégie déployée :**

Rénovation des lots vacants avant mise en location sous baux meublés.

## PLAN DES TRAVAUX À EFFECTUER DANS LES CINQ ANS

La Société de Gestion a arrêté le plan des travaux à effectuer dans les cinq ans sur les actifs immobiliers détenus par le Fonds au 31 décembre 2022 :

	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Locatif	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Non récupérable	68 857 €	- €	- €	8 790 €	- €	77 647 €
<b>Total</b>	<b>68 857 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>8 790 €</b>	<b>- €</b>	<b>77 647 €</b>

Ces travaux concernent les deux actifs immobiliers en portefeuille à la clôture situés à Limoges (Général Leclerc et Quai Militaire). Il est notamment prévu :

- ✓ Pour Quai Militaire, en 2023, la rénovation totale de quatre appartements pour un coût estimé de 62 095 euros et la réfection des parties communes pour un coût estimé de 6 762 euros.
- ✓ Pour Général Leclerc, en 2026, la rénovation de la façade, pour un coût estimé de 8 790 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 2022, 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 2022.

## TRANSFERT DE PARTICIPATIONS

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022, la Société de Gestion a organisé le transfert de certains actifs d'un Fonds géré vers l'OPCI AMDG Location Meublée. L'opération, réalisée en deux temps, a été menée conformément à la documentation réglementaire des Fonds concernés et aux procédures internes en vigueur, qui prévoient qu'une telle opération ne peut être réalisée que dans l'intérêt des souscripteurs des deux Fonds concernés.

Préalablement aux opérations de transfert d'actifs, la Société de Gestion a demandé l'évaluation des actifs immobiliers par deux experts indépendants et a retenu la moyenne des valeurs communiquées pour fixer le prix d'acquisition des lots transférés.

La Société de Gestion a rédigé une note interne afin d'étudier l'intérêt éventuel de ces opérations de transfert d'actifs.

Concernant la première opération de transfert, la Société de Gestion a obtenu les accords suivants :

- ✓ Accord du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) Délégué de la Société de Gestion,
- ✓ Accord des Commissaires aux comptes des deux Fonds concernés,

- ✓ Accord du Conseil de surveillance du Fonds bénéficiaire du transfert.

Concernant la deuxième opération de transfert, la Société de Gestion a obtenu les accords suivants :

- ✓ Accord du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) Délégué de la Société de Gestion,
- ✓ Accord des Commissaires aux comptes des deux Fonds concernés,
- ✓ Accord du Comité consultatif et du Conseil de surveillance des Fonds concernés.

## AUTRES INFORMATIONS

### POLITIQUE DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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 chaîne 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 RÉMUNÉRATION 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 2022, les montants des rémunérations attribuées par la Société de Gestion à son personnel (26,5 ETP) se sont élevés à 1 152 277 euros pour la partie rémunération fixe et 185 578 euros pour la partie rémunération variable.

Les montants des rémunérations versées par la Société de Gestion au personnel dont les activités ont une influence significative sur le profil de risque du Fonds, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022, s'élèvent à la somme de 722 551 euros pour la partie fixe et à la somme de 124 632 euros pour la partie 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 2022.

Le Conseil de surveillance s'est réuni sur proposition de la Société de Gestion le vendredi 24 mars 2023 par voie de visio-conférence. Lors de cet échange, l'Equipe de Gestion nous a présenté un rapport d'activité, revenant sur les réalisations de l'exercice écoulé ainsi que des perspectives pour l'année 2023, les points d'attention ainsi que les moyens et actions mis en place pour assurer le développement pérenne du Fonds.

Ainsi, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le Fonds a notamment investi dans un portefeuille de résidences gérées, par le biais d'une opération de transfert d'actifs entre Fonds gérés par la Société de Gestion. Ces actifs sont générateurs de revenus immédiats, étant exploités à l'acquisition par le biais de baux commerciaux. Ils représentent, à la clôture de l'exercice, 85% de l'actif net du Fonds. En parallèle, quatre immeubles résidentiels ont été acquis ou sont en cours d'acquisition à la clôture de l'exercice. L'Equipe de Gestion nous a confirmé qu'au regard des règles régissant la composition du portefeuille, le Fonds n'investira plus dans les résidences gérées, dont les contours restent peu définis dans le Prospectus du Fonds. Néanmoins,

compte-tenu de l'effort d'investissement à fournir afin de respecter le ratio statutaire sur cette typologie d'actifs, l'Equipe de Gestion nous a informé que ce dépassement pourrait donner lieu à une déclaration auprès de l'AMF au cours du troisième trimestre 2023. Cette déclaration ne remet pas en cause la politique de gestion ni la continuité d'exploitation du Fonds.

Par ailleurs, le Fonds a distribué au titre de l'exercice 2022 deux acomptes sur dividendes pour un montant total de 33,58 € pour une part en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2022. La fiscalité quasiment nulle sur ces revenus confirme l'intérêt fiscal de ce Fonds pour les porteurs, sur une durée de placement recommandée de huit ans, grâce au report des amortissements excédentaires sur les revenus des années ultérieures.

L'étude des opportunités d'investissement se poursuit. La trésorerie disponible est placée sur des supports monétaires rémunérés, avant l'investissement de celle-ci dans de nouveaux actifs immobiliers. L'Equipe de Gestion privilégie l'absence d'endettement en cette période de remontée des taux et analyse des opportunités d'investissement dans des immeubles déjà meublés et/ou ne nécessitant pas ou peu de lourds travaux, afin d'optimiser la rentabilité.

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 ET  
COMPTES ANNUELS**



**AMDG LOCATION MEUBLEE**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**



## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**

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 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)*

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 de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note B - FRAIS ET COMMISSIONS de l'annexe des comptes annuels qui expose les modalités d'application des frais de gestion.

## Justification des appréciations

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.

Comme indiqué dans la note « A - Règles d'évaluation des actifs » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par deux experts indépendants, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

## 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 de la société 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 25 mai 2023

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Bricker', written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.

Fabrice Bricker

AMDG LOCATION MEUBLEE  
COMPTES ANNUELS AU 31 12 2022

**BILAN AU 31/12/2022**

En Euros

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Durée de l'exercice en mois</b>	12	12
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>4 673 000.10</b>	<b>-</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	4 673 000.10	
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)		
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
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		
<b>Créances locataires</b>	<b>59 139.95</b>	<b>0.00</b>
<b>Autres créances</b>	<b>226 585.63</b>	<b>0.00</b>
<b>Dépôts à vue</b>	<b>613 649.55</b>	<b>1 306 063.50</b>
<b>Total Actif</b>	<b>5 572 375.23</b>	<b>1 306 063.50</b>

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

AMDG LOCATION MEUBLEE  
COMPTES ANNUELS AU 31 12 2022

**BILAN AU 31/12/2022**

En Euros

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Durée de l'exercice en mois	12	12
<b>Capitaux propres</b>	<b>5 532 190.61</b>	<b>1 258 250.00</b>
Capital	5 453 115,73	1 258 250.00
Report des plus-values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-	-
Résultat de l'exercice (1)	106 965.86	0.00
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	(27 890,98)	-
<b>Provisions</b>		
<b>Instruments financiers</b>	-	-
Opérations de cession		
Opérations temporaires sur titres		
Contrats financiers		
<b>Dettes</b>	<b>40 184.62</b>	<b>47 813.50</b>
Dettes envers les établissements de crédit		
Autres emprunts		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	40 184.62	47 813.50
<b>Total Passif</b>	<b>5 572 375.23</b>	<b>1 306 063.50</b>

(1) Y compris compte de régularisations

AMDG LOCATION MEUBLEE  
COMPTES ANNUELS AU 31 12 2022

**COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2022**

En Euros

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Durée de l'exercice en mois	<i>(12 mois)</i>	<i>(12 mois)</i>
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Produits immobiliers	117 546.26	
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier		
<b>Total I</b>	<b>117 546.26</b>	<b>0.00</b>
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges immobilières	19 631.90	
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		
<b>Total II</b>	<b>19 631.90</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I-II)</b>	<b>97 914,36</b>	<b>0.00</b>
<b>Produits sur opérations financières</b>		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres produits financiers		
<b>Total III</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Charges sur Opérations financières</b>		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
<b>Total IV</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat sur opérations financières III - IV</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)		
Autres charges (VII)		
<b>Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>97 914.36</b>	<b>0.00</b>
<b>Produits sur cession d'actifs</b>		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total VIII</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Charges sur cessions d'actifs</b>		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>Total IX</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)</b>	<b>97 914.36</b>	<b>0.00</b>
<b>Comptes de régularisation (X)</b>	<b>9 051.50</b>	<b>0.00</b>
<b>Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)</b>	<b>106 965.86</b>	<b>0.00</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022**

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 2022 :

- Nous notons les investissements à Villejuif, Toulouse, six fours, Saint Nazaire Rousset, Nevers, Montpellier, Montevrain, Maniquerville, Limoges, Blanc Mesnil, Beziers.
- Le total des collectes est de 4 360 367.88€

**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.

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022**

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

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.

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022 (Suite)**

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 liées 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."

Autres informations

La Société de Gestion, constatant l'apurement partiel des créances de loyers enregistrées au 31 décembre 2022, décide de se porter garante du paiement du solde des loyers non encore encaissés à cette date, à hauteur de 6000€.

A titre exceptionnel, la Société de Gestion s'est engagée à ne pas facturer de frais de fonctionnement et de gestion au Fonds sur l'exercice 2022, dans le cadre de son lancement. Par ailleurs, afin d'alléger les frais supportés par le Fonds, la Société de Gestion s'est également engagée à prendre à sa charge certains frais généraux au titre de l'exercice 2022. Les frais généraux pris en charge par la Société de Gestion comprennent notamment les honoraires du valorisateur, du dépositaire et du Commissaire aux comptes.

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022 (Suite)**

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

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

AMDG LOCATION MEUBLEE  
COMPTES ANNUELS AU 31 12 2022

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers</li> </ul>	Sans objet	1,20% TTC Maximum
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers</li> </ul>	Sans objet	Néant

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

### Faits marquants

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. L'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.

AMDG LOCATION MEUBLEE  
COMPTES ANNUELS AU 31 12 2022

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022 (Suite)**

**3 – Evolution de l'actif net**

EVOLUTION DE L'ACTIF NET	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actif net en début d'exercice</b>	<b>1 258 250.00</b>	<b>4 000.00</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	4 573 687.92	1 254 250.00
<i>Souscription</i>	4 396 731.50	
<i>Commissions de souscriptions</i>	176 956.42	
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPC à capital variable)	-36 363.60	0.00
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	0.00	0.00
Différences de change	0.00	0.00
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	-333 407.09	0.00
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	-333 407.09	0.00
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	0.00	0.00
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	0.00	0.00
<i>Différence d'estimation N</i>	0.00	0.00
<i>Différence d'estimation N-1</i>	0.00	0.00
Distribution de l'exercice précédent	0.00	0.00
Résultat de l'exercice avant compte de régularisation	97 914.36	0.00
Acomptes versés au cours de l'exercice	-27 890.98	0.00
<i>Sur résultat net</i>	-27 890.98	0.00
<i>Sur cessions d'actifs</i>	0.00	0.00
Autres éléments	0.00	0.00
<b>Actif net en fin d'exercice</b>	<b>5 532 190.61</b>	<b>1 258 250.00</b>

**4 – Ventilation des actifs à caractère immobilier**

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

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions			5 006 407.19	- 333 407.09	4 673 000.10	415 254.19
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
<b>Total</b>			<b>5 006 407.19</b>	<b>- 333 407.09</b>	<b>4 673 000.10</b>	<b>415 254.19</b>

AMDG LOCATION MEUBLEE  
COMPTES ANNUELS AU 31 12 2022

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022 (Suite)**

**Décomposition par secteur d'activité**

Nature des actifs	31/12/2022
Habitation	4 673 000.10
<b>Total</b>	<b>4 673 000.10</b>

**Inventaire détaillé des actifs immobiliers**

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation (en €)	Devise de cotation	% de l'actif net
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		<b>4 673 000.10</b>	<b>EUR</b>	<b>84.47%</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				
			EUR	0.00%
57 Quai Militaire		350 000.01	EUR	6.33%
Beziers		29 000.00	EUR	0.52%
Blanc-Mesnil		80 000.00	EUR	1.45%
Limoges		400 000.02	EUR	7.23%
Maniquerville		44 000.00	EUR	0.80%
Montevrain		876 000.03	EUR	15.83%
Montpellier		190 000.00	EUR	3.43%
Nevers		31 000.00	EUR	0.56%
Rousset		384 000.02	EUR	6.94%
Saint-Nazaire		640 000.00	EUR	11.57%
Six-Fours		349 000.01	EUR	6.31%
Toulouse		890 000.03	EUR	16.09%
Villejuif		409 999.98	EUR	7.41%
			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%

**Evolution de la valeur actuelle des parts et actions**

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes						
Parts et actions des sociétés						
<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>0,00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022 (Suite)**

**Autres actifs à caractère immobilier**

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé						
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents						
Autres actifs à caractère immobilier						
<b>Total</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

**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
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		<b>0.00</b>	<b>EUR</b>	<b>0.00%</b>
Dépôts à terme				0.00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières		0.00		0.00%

**6 – Décomposition des créances**

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022
<b>Créances locataires</b>	
Créances locataires	59 139.95
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciation des créances locataires	
<b>Total</b>	<b>59 139.95</b>
<b>Autres créances</b>	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	
Syndics	
Autres débiteurs	226 585.63
Charges constatées d'avance	
<b>Total</b>	<b>226 585.63</b>
<b>Total créances</b>	<b>285 725.58</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022 (Suite)**

**7 – Décomposition des Capitaux propres**

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
<b>Souscriptions et rachats de l'exercice</b>			
Souscriptions enregistrées	2 225.98510	4 396 731.48	168 744.41
Rachats réalisés	18.18180	36 363.60	

**Décomposition du poste au bilan**

	31/12/2022	31/12/2021
Capital	5 425 224.75	1 258 250.00
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
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>97 914.36</b>	<b>0.00</b>
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	9 051.50	0.00
Acomptes versés au cours de l'exercice	0.00	0.00
Compte de régularisation sur les acomptes versés	0.00	0.00
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>5 532 190.61</b>	<b>1 258 250.00</b>

AMDG LOCATION MEUBLEE  
COMPTES ANNUELS AU 31 12 2022

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022 (Suite)**

**Résultats des cinq derniers exercices**

<i>Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>31/12/2022 (12 mois)</i>	<i>31/12/2021 (12 mois)</i>	<i>31/12/2020 (4 mois)</i>
Actif Net	5 532 190.61	1 258 250.00	4 000.00
Nombre d'actions en circulation	2 836.92830	629.12500	2.00000
Valeur Liquidative	1950.06	2000	2000
Résultat de l'exercice (inclus report à nouveau)	106 965.86	0.00	0.00
<b>Dividende unitaire (*)</b>	<b>37.70</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Résultat distribué (*)	106 952.20	0.00	0.00
Résultat distribué par action (*)	37.70	0.00	0.00
Report à nouveau	13.66	0.00	0.00

**8 – Décomposition des dettes**

<b>Décomposition des postes du bilan</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>Dettes envers les établissements de crédit</b>	
Emprunts	
Concours bancaires courants	
<b>Dépôts de garantie reçus</b>	
<b>Total</b>	<b>0.00</b>
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	
Locataires créditeurs	
Fournisseurs et comptes rattachés	
Etat et autres collectivités	
Autres créditeurs	
Commissions de souscription acquises par l'OPCI	39 601.49
Produits constatés d'avance	583.13
<b>Total</b>	<b>40 184.62</b>
<b>Total dettes</b>	<b>40 184.62</b>

**Ventilation des emprunts**

<b>Ventilation par nature d'actifs</b>	<b>31/12/2022</b>
Emprunts immobiliers	
Autres emprunts	
<b>Total</b>	

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022 (Suite)**

**9 – Détail des provisions pour dépréciation, risques et charges**

Détail des Provisions	31/12/2021	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2022
	NEANT			NEANT

**10 – Produits et charges de l'activité immobilière**

	<u>31/12/2022</u>	
<b>Produits immobiliers</b>	<u>117 546.26</u>	
Loyers	117 546.26	
Charges refacturées		
Autres prod act immob		
<b>Charges immobilières</b>	<u>19 631.90</u>	
Charges locatives		
Charges d'emprunt immobilier		

**11 – Frais de gestion**

	Montant au 31/12/2022 (en HT)	Taux réel (% actif net moyen)
<b>Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion)</b>	-	0.00%
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%

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022 (Suite)**

**12 – Résultat des cessions d'actifs**

Ventilation par nature	Plus-values	Moins-values	Résultat de cession 2022
Terrains nus			
Terrains et constructions			
Constructions sur sol d'autrui			
Autres droits réels			
Immeubles en cours de construction			
Autres			
<b>Total Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>	-	-	-
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			
<b>Total autres actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-
<b>Total actifs à caractère immobilier</b>	-	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	-	-	-
<b>Total dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-

**13 – Engagements reçus et donnés**

	31/12/2022	31/12/2021
Engagements réciproques		
Engagement sur les immeubles en cours de construction (VEFA)		
Engagements reçues		
Engagements restants		

AMDG LOCATION MEUBLEE  
COMPTES ANNUELS AU 31 12 2022

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31/12/2022 (Suite)**

**14 – Tableau d'affectation du résultat**

Affectation du résultat Part P	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	97 914.36	
Régularisation du résultat net	9 051.50	
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	-27 890.98	
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
<b>I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice</b>	<b>79 074.88</b>	<b>0.00</b>
Report des résultats nets		
Report des plus-values nettes		
Régularisation sur les comptes de report		
<b>II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total des sommes à affecter (I + II)</b>	<b>79 074.88</b>	<b>0.00</b>
Distribution	79 061.22	0.00
Report des résultats nets antérieurs	13.66	
Report des plus-values nettes		
Incorporation au capital		
<b>Total des sommes affectées</b>	<b>79 074.88</b>	<b>0.00</b>

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	
	31/12/2022	Montant unitaire	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
30/09/2022	27 890.98	11.36			27 890.98	11.36
<b>Total acomptes</b>	<b>27 890.98</b>	<b>11.36</b>			<b>27 890.98</b>	<b>11.36</b>

**13- Tableau des filiales et participations**

	Valeur actuelle des titres en N	Actif net réévalué	Quote-part détenue (en %)
<b>Filiales</b>			
<b>Participations</b>			
<b>Total</b>			



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 et caractéristiques principales, disponibles sur le site internet [www.am-dg.fr/opci](http://www.am-dg.fr/opci) ou sur simple demande à  
AMDG – Service Middle-Back Office – 120 rue Masséna – 69006 LYON  
ou par mail à [mbo@am-dg.fr](mailto:mbo@am-dg.fr)

**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** | Organisme de Placement Collectif en Immobilier constitué sous forme de Fonds de Placement Immobilier (FPI) régi par les articles L.214-33 et suivants du Code monétaire et financier.

**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](http://www.am-dg.fr) - [contact@am-dg.fr](mailto:contact@am-dg.fr)