



**OPCI AMDG**  
**LOCATION MEUBLÉE**  
**Rapport Annuel 2025**



**AMDG**

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

# OPCI AMDG

## LOCATION MEUBLÉE

### Rapport Annuel 2025

## SOMMAIRE

CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2025 .....	5
GOUVERNANCE DU FONDS.....	6
OBJECTIFS DE GESTION DU FONDS .....	7
CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES .....	8
PROFIL DE RISQUE DU FONDS.....	8
ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025 .....	11
DONNÉES CHIFFRÉES DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE GESTION .....	11
ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE ET ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE L'ACTIVITÉ.....	17
AUTRES INFORMATIONS.....	18
MANDAT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (2026-2029) .....	22
RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DÉCEMBRE 2025.....	26



# RAPPORT DE GESTION POUR L'EXERCICE 2025

## 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 2025.

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.

Vous pouvez consulter sur le site internet de la Société de Gestion du Fonds (<https://www.am-dg.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.



## CHIFFRES CLÉS DE L'EXERCICE 2025

**-2,27%**

Evolution de la valeur liquidative  
sur 12 mois

**3,01%**

Taux de distribution<sup>1</sup>  
sur l'exercice 2025

**0,64%**

Performance annuelle  
dividende réinvesti

**8,32%**

Rentabilité brute du portefeuille  
d'actifs immobiliers<sup>2</sup>

**7,05 millions €**

Actif net  
au 31 décembre 2025

**563 684 €**

Produits immobiliers  
facturés sur l'exercice

**6,77 millions €**

Evaluation du patrimoine immobilier  
à la clôture de l'exercice

**- €**

Résultat sur cessions  
de l'exercice

**78%**

Taux d'occupation physique  
à la clôture de l'exercice

**76%**

Taux d'occupation financier  
sur l'exercice 2025

**15**

Nombre d'actifs immobiliers  
en portefeuille

**3 956 m<sup>2</sup>**

Surfaces gérées

**229 156 €**

Résultat net de l'exercice clos  
au 31 décembre 2025

**229 071 €**

Dividendes versés  
sur l'année 2025<sup>3</sup>

**82**

Nombre de porteurs de parts  
à la clôture de l'exercice

**3 830,7614**

Nombre de parts en circulation  
à la clôture de l'exercice

<sup>1</sup> Dividendes versés en 2025 rapportés à la valeur liquidative au 1<sup>er</sup> janvier.

<sup>2</sup> Produits de l'activité immobilière facturés en 2025 rapportés à la valeur du portefeuille à la clôture.

<sup>3</sup> Y compris distribution de l'exercice précédent (quatrième acompte sur dividendes de l'exercice 2024).

## 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 : 5 rue Juliette Récamier – 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.

#### Responsables de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI)

RCCI dirigeant : Monsieur Alexandre CARROT.

RCCI délégué : FINEGAN, société par actions simplifiée au capital de 40 000 euros, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro unique d'identification 891 922 932.

Siège social : 10 avenue de la Grande Armée – 75017 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 dernier mandat des membres du Conseil de Surveillance ayant pris fin au 19 janvier 2025, la Société de Gestion a publié l'appel à candidatures en 2025. Par manque de candidats, le Conseil de Surveillance n'a pas encore été renouvelé à la date de publication de ce Rapport.

## 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

### RYDGE CONSEIL

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 36 016 638 €, 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 (voir Profil de risque du Fonds ci-après)

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

**Centralisation des souscriptions et des rachats :** la centralisation a lieu le troisième jour ouvré à 12h30 précédant la date d'établissement de la valeur liquidative. Une pré-centralisation est réalisée par la Société de Gestion le cinquième jour ouvré à 12h00 précédant la date d'établissement de la valeur liquidative. A défaut, les ordres sont pris en compte à la valeur liquidative suivante.

**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%

## PROFIL DE RISQUE DU FONDS

### PRINCIPAUX RISQUES GÉNÉRAUX

#### 1. Risque de perte en capital

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

Tout investisseur potentiel doit être conscient que les investissements sont soumis aux fluctuations normales des marchés et aux autres risques inhérents à tout investissement en valeurs mobilières. Les investissements sont également soumis aux fluctuations particulières de leurs sous-jacents immobiliers qui peuvent différer de celles des marchés financiers ou des prévisions estimées par la Société de Gestion.

Un investissement doit être réalisé uniquement par les personnes qui peuvent supporter une perte totale de leur investissement. Il n'est pas garanti que la valeur des placements ne s'appréciera ni que les objectifs d'investissement du Fonds soient effectivement atteints. La valeur des investissements et des revenus peut subir des fluctuations tant à la hausse qu'à la baisse et il se peut que les Porteurs ne puissent récupérer le montant originellement investi dans le Fonds.

## 2. Risque lié à l'endettement

Le Fonds pourra avoir recours à l'endettement dans les conditions indiquées à l'Article 3.3.5 du Prospectus. Dans une telle hypothèse, les fluctuations de marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations de marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du Fonds mais également les risques de perte. Par ailleurs, les emprunts souscrits par le Fonds viendront grever sa capacité à verser des revenus réguliers à ses Porteurs ou même à pouvoir honorer les demandes de rachat de parts par le Fonds.

## 3. Risque lié à la gestion discrétionnaire

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

## 4. Risque de liquidité

La Société de Gestion a la faculté de ne pas exécuter en totalité les ordres de rachats centralisés lorsqu'un ou plusieurs Porteur(s) du Fonds demande(nt) le rachat d'un nombre de Parts supérieur à deux (2%) pourcent du nombre total de parts du Fonds, étant précisé que les seuils de plafonnement des rachats doivent permettre aux Porteurs du Fonds d'être

remboursés à hauteur de deux (2%) pourcent au moins de l'actif net du Fonds tous les mois.

A ce titre, il est recommandé aux Porteurs d'être vigilants sur les conditions de rachat de leurs parts indiquées à l'Article 4.4.2 du Prospectus.

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

## RISQUES LIÉS A LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

### 1. Risques liés au marché immobilier

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

Il est rappelé, en particulier :

#### a) Risque lié à la difficulté potentielle de céder des Actifs Immobiliers dans un délai court

Le risque de liquidité mesure la difficulté que pourrait avoir le Fonds à céder des Actifs Immobiliers pour faire face à des demandes de rachat présentées par des Porteurs.

Il est rappelé que le marché immobilier n'offre pas une liquidité immédiate compte tenu des délais de transactions, notamment juridiques et commerciaux et des coûts fiscaux afférents.

En outre, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'impératif de liquidité auquel est soumis le Fonds peut le conduire à céder des Actifs Immobiliers en fonction des souscriptions et des rachats enregistrés. Ces cessions peuvent, le cas échéant, dégrader la performance du Fonds si elles interviennent à un moment défavorable du cycle immobilier.

#### b) Risque de dépréciation des Actifs Immobiliers

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

Ces risques sont présents et leur survenance peut entraîner la baisse de la Valeur Liquidative du Fonds.

#### **c) Risque lié à la constitution du patrimoine**

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

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

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

#### **d) Risque lié à l'exploitation du patrimoine**

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

#### **e) Risque lié à la concentration**

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

#### **f) Risque lié la société d'exploitation**

Chaque Actif Immobilier a vocation à être loué majoritairement meublé ou exploité en résidence

gérée par une société d'exploitation qui aura la charge de la réalisation des prestations de services et de leur exploitation auprès des usagers concernés (personnes âgées, étudiants, touristes, etc.). Il existe donc un risque de défaillance de la société d'exploitation, preneur à bail, conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative.

#### **g) Risque de contrepartie**

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

## **2. Risques financiers**

#### **a) Risque de taux**

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

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

#### **b) Risque crédit**

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

## ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, l'OPCI a régulièrement poursuivi l'exploitation de ses actifs immobiliers détenus, par leur mise en location au travers de baux meublés tout en maintenant la distribution de revenus réguliers aux porteurs de parts. Ainsi, ce sont 229 070 euros d'acomptes sur dividendes qui ont été versés au cours de l'exercice aux porteurs.

La taille du Fonds est en recul, avec un actif net en recul de -3,3% sur un an, s'établissant à 7,8 millions d'euros à la clôture de l'exercice, contre 8,1 millions d'euros à la clôture de l'exercice précédent.

La Société de Gestion a placé certains actifs à l'arbitrage, dans le double objectif de réduire l'exposition du Fonds aux résidences gérées (qui constitue un des ratios statutaires du Fonds) et d'améliorer la rentabilité globale du portefeuille.

La Société de Gestion a décidé de ne pas prélever de frais de fonctionnement et de gestion (paragraphe 5.1. du Prospectus du Fonds) au cours de l'exercice 2025, sur la période courant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 novembre. Ces frais ne pourront pas être facturés ultérieurement.

## DONNÉES CHIFFRÉES DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE GESTION

### TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Date d'arrêté	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Actif Net	7 051 348,59 €	7 861 275,78 €	8 131 418,05 €	5 532 190,61 €	1 258 250,00 €
Nombre de parts en circulation	3 830,7614	4 173,7312	4 312,3133	2 836,9283	629,1250
Valeur liquidative unitaire	1 840,72 €	1 883,51 €	1 885,63 €	1 950,06 €	2 000,00 €
Distribution unitaire sur résultat de cession (1)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (1)	39,53 €	79,91 €	86,50 €	37,70 €	- €
Capitalisation unitaire	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(1) Y compris les acomptes

Le tableau ci-dessus fait état des distributions au 31 décembre de chaque exercice et ne tient pas compte des versements survenus postérieurement à la clôture. Les porteurs sont invités à se reporter aux comptes annuels pour plus d'informations.

### ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DU FONDS

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Typologie	Surfaces	Nb. Lots	Date d'acquisition	Prix de revient	Evaluation
<b>Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>						<b>6 772 000 €</b>
Limoges - 57 Quai Militaire	Immeuble d'habitation	283 m <sup>2</sup>	14	31/08/2022	455 780	410 000 €
Le Blanc-Mesnil - 219 avenue Descartes	Résidence gérée	24 m <sup>2</sup>	1	04/07/2022	89 603	80 000 €
Limoges - 81 avenue du Général Leclerc	Immeuble mixte *	323 m <sup>2</sup>	9	23/06/2022	463 849	370 000 €
Limoges - 3 avenue Montjovis	Immeuble d'habitation	309 m <sup>2</sup>	8	04/04/2023	643 312	500 000 €
Maniquerville - Le Domaine du Château	Résidence gérée	34 m <sup>2</sup>	2	24/05/2022	48 900	43 000 €
Montévrain - 12 avenue de la Société des Nations	Résidence gérée	466 m <sup>2</sup>	8	26/09/2022	937 660	900 000 €
Montpellier - 105 rue Gilles Martinet	Résidence gérée	81 m <sup>2</sup>	4	27/07/2022	201 861	210 000 €
Nevers - 5-11 quai des Mariniers	Résidence gérée	21 m <sup>2</sup>	1	09/03/2022	34 300	29 000 €
Rousset - 318 avenue Francis Perrin	Résidence gérée	268 m <sup>2</sup>	4	09/12/2022	412 075	390 000 €
Saint-Nazaire - 47 boulevard de la Libération	Résidence gérée	316 m <sup>2</sup>	5	25/07/2022	682 823	670 000 €
Six-Fours-Les-Plages - boulevard de Léry	Résidence gérée	175 m <sup>2</sup>	5	09/03/2022	377 576	350 000 €
Toulouse - 6 rue de las Brugues	Résidence gérée	482 m <sup>2</sup>	7	25/07/2022	950 733	870 000 €
Tarbes - 1 bis rue des Haras	Immeuble d'habitation	364 m <sup>2</sup>	17	13/04/2023	619 766	510 000 €
Vichy - 4 rue du Presbytère	Immeuble d'habitation	697 m <sup>2</sup>	30	28/02/2023	1 261 454	1 020 000 €
Villejuif - 23 rue des Guipons - 36/40 avenue de Paris	Résidence gérée	113 m <sup>2</sup>	5	25/07/2022	437 576	420 000 €
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		<b>3 956 m<sup>2</sup></b>			<b>7 617 267 €</b>	<b>6 772 000 €</b>

\* immeuble d'habitation qui comprend un local commercial en rez-de-chaussée.

Le Fonds a réalisé les investissements dans des Actifs Immobiliers en 2022 et 2023. Les Experts externes en évaluation immobilière ont exercé leur mission conformément aux conventions d'expertise, aux dispositions du Prospectus et à la réglementation applicable. Nous vous informons qu'aucune modification ou changement de méthode de valorisation des actifs du Fonds n'est intervenue.

Au 31 décembre 2025, l'évaluation des actifs immobiliers du Fonds a été réalisée par BNP Real Estate Valuation et critiquée par BPCE Expertises Immobilières. Selon l'analyse de la Société de Gestion, l'évolution des valeurs est conforme aux attentes face aux réalités de marchés et les expertises au 31 décembre 2025 n'ont pas fait l'objet de discussions ou de corrections. La valeur globale du patrimoine au 31 décembre 2025 s'établit à 6 772 000 euros contre 6 945 000 euros au 31 décembre 2024, soit une évolution sur un an de -2,5%. Les rapports complets des deux experts sont disponibles sur demande auprès de la Société de Gestion.

## SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2025

### Souscriptions et porteurs

A la clôture de l'exercice 2025, le Fonds comporte 82 porteurs de parts :

- ✓ Le porteur le plus important du Fonds détient 25,37% des parts en circulation ;
- ✓ Les cinq porteurs détenant le plus de parts possèdent 48,99% du nombre total de parts en circulation ;
- ✓ Les porteurs détenant moins de 10% du nombre total de parts en circulation représentent 74,63% des parts en circulation.

### 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 6 462 853 euros, valorisés à hauteur de 6 772 000 euros hors droits au 31 décembre 2025.

Le patrimoine immobilier est constitué de 15 actifs représentant 120 lots et développant une surface totale de 3 956 m<sup>2</sup>.

- ✓ De liquidités pour 542 650 euros d'avoirs bancaires et -263 302 euros de dettes et créances d'exploitation et hors exploitation.

Dépassement du ratio d'allocation de l'actif : l'allocation en actifs immobiliers

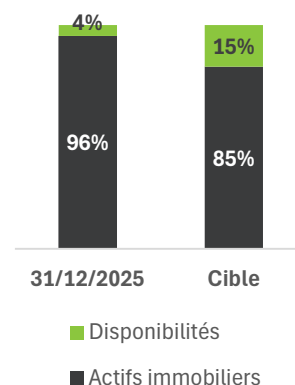
et en liquidités est déséquilibrée, le Fonds disposant de 4% de son actif net en trésorerie au lieu des 15% minimum. Les porteurs sont renvoyés au paragraphe correspondant en page 20.

### Répartition des actifs

**Par typologie** : les actifs immobiliers sous gestion sont pour 58% des résidences gérées, pour une valeur vénale hors droits de 3 962 000 euros et pour le solde, soit 2 810 000 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, à l'exception des lots à usage de stationnement.

**Par secteur géographique** : la diversification géographique constitue une des règles entrant dans la politique de gestion. L'OPCI est investi dans 8 régions françaises, incluant l'Île de France mais à l'exception de la Ville de Paris. 40% de la valeur du portefeuille est investie dans la région de Nouvelle-Aquitaine, plus vaste région du territoire métropolitain, qui possède un dynamisme à la fois économique et démographique.

### Allocation



## Taux d'occupation physique

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 spot calculé au 31 décembre 2025 s'établit à 78,1% contre 80,9% au 31 décembre 2024, sur l'ensemble du patrimoine.

Toutes les résidences gérées sont considérées comme occupées à 100% tout au long de l'année car les lots détenus sont exploités par des sociétés commerciales qui gèrent le risque de vacance locative et versent un loyer contractuel. Le TOP annuel 2025 des résidences gérées est donc de 100%.

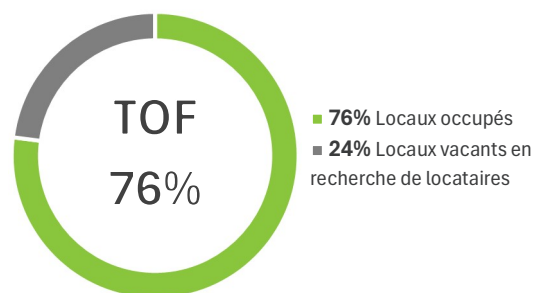
Les immeubles d'habitation, détenus en pleine propriété, connaissent une rotation naturelle des locataires. Le Fonds est exposé au risque de vacance locative sur ces cinq immeubles. La Société de Gestion suit avec attention, en partenariat avec les agences immobilières à qui elle confie les mandats de gestion, la mise en location et la relocation des appartements en cas de sortie d'un locataire.

TOP annuel	
Limoges – 81 avenue du Général Leclerc	77%
Limoges – 3 avenue Montjovis	75%
Limoges – 57 rue du Quai Militaire	78%
Tarbes – 1 bis rue des Haras	70%
Vichy – 4 rue du Presbytère	18%

## Taux d'occupation financier

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 2024, le taux d'occupation financier du patrimoine du Fonds s'établit à 76% contre 77% lors de l'exercice précédent. Il tient compte des lots acquis sans locataires, des libérations naturelles, ainsi que des valeurs locatives de marché des lots du portefeuille.



## Taux de distribution

Au cours de l'exercice 2025, la Société de Gestion a décidé, en accord avec la politique de gestion et conformément aux obligations du Code monétaire et financier, de procéder au versement d'acomptes sur dividendes résumés dans le tableau ci-dessous. La part des acomptes versés relevant du régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) est de 95,10%, pour 4,90% de dividendes relevant des Revenus Fonciers (RF).

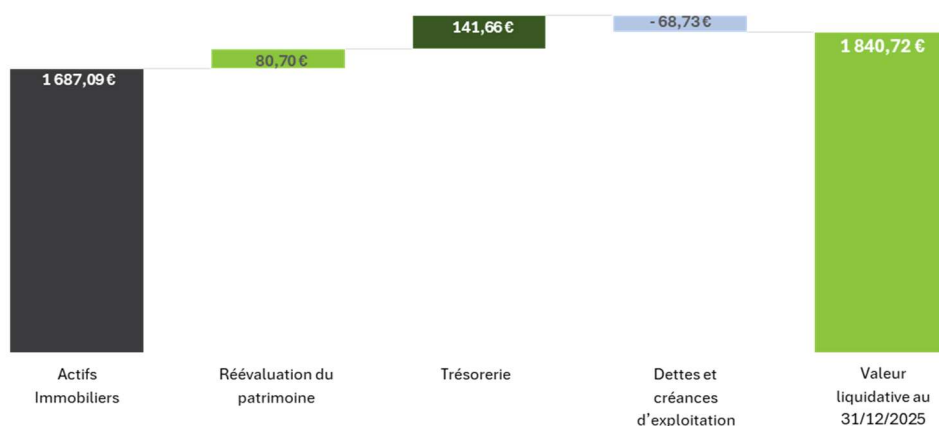
Le taux de distribution du Fonds, calculé par le rapport entre les dividendes bruts versés au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et la valeur de la part au 1<sup>er</sup> janvier s'établit donc à 3,01%, pour une valeur liquidative de 1 885,63 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2025. Ce taux s'élevait à 3,94% pour l'année 2024 et 4,36% pour l'année 2023.

Distributions opérées sur l'exercice					
	Date de paiement	Montant total	Montant unitaire	Part BIC	Part RF
4T-2024	07/03/2025	77 631,39	18,60	17,65	0,95
1T-2025	01/07/2025	76 070,89	19,00	18,04	0,96
2T-2025	10/10/2025	75 368,45	19,00	18,13	0,87
3T-2025	-	-	-	-	-
<b>Total des versements</b>		<b>229 070,73</b>	<b>56,60</b>	<b>53,83</b>	<b>2,77</b>

## Reconstitution de la valeur liquidative

La valeur liquidative unitaire s'établit au 31 décembre 2025 à 1 840,72 euros, pour une valeur de 1 883,51 euros au 1<sup>er</sup> janvier 2025, soit une évolution de -2,27%. Au 31 décembre 2025, les résultats des expertises immobilières dégagent une valorisation du portefeuille en baisse de -173 000 euros (-2,49%) s'établissant à 6 772 000 euros à cette date, pour un prix d'acquisition de 6 462 853 euros, soit une différence d'estimation positive de +4,6% contre +7,5% à la clôture de l'exercice précédent.

Reconstitution de la Valeur Liquidative par part au 31/12/2025



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

Du 01/01/2025 au 31/12/2025	En k€	En % de l'actif net	Taux annuel maximum du Prospectus
Frais de fonctionnement et de gestion	12	0,16%	2,30% TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	208	2,75%	0,60% en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers	-	-	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 de la valeur d'acquisition hors frais et hors droits d'enregistrement

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.

### Frais de fonctionnement et de gestion

La société de gestion a décidé de ne pas facturer de commission de gestion au cours de l'exercice 2025, sur la période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 30 novembre. Cette période ne pourra pas être facturée ultérieurement. A compter du 1<sup>er</sup> décembre 2025, la société de gestion a facturé ces frais sur la base du taux maximum du prospectus (2,30% TTC de l'actif net). Cette commission rémunère les prestations de gestion du fonds (fund management immobilier) et de gestion des actifs immobiliers (asset management).

Frais de gestion et de fonctionnement externes	31/12/2025	Taux réel (% actif net moyen)
Frais de gestion	11 986	0,16%
Frais de fonctionnement externes	117 476	1,55%
dont honoraires du Commissaire aux comptes	16 084	
dont honoraires du dépositaire	24 859	
dont honoraires du valorisateur	26 201	
dont honoraires des experts immobiliers	42 457	
dont frais bancaires	1 578	
dont primes d'assurance	6 296	
Frais d'audit, d'études	-	0,00%
Impôts et taxes	-	0,00%
Autres charges	-	0,00%
Commissions de surperformance	-	0,00%
<b>Total frais de gestion et de fonctionnement externes</b>	<b>129 462</b>	<b>1,71%</b>

## Frais d'exploitation immobilière

Au cours de l'exercice, le Fonds a supporté des frais d'exploitation immobilière pour 208 134 euros. Ces frais sont enregistrés au compte de résultat et 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 d'entretien, de copropriété et les primes d'assurances,
- ✓ les petits travaux d'entretien réalisés sur l'exercice dont les montants unitaires ne permettent pas leur immobilisation dans la comptabilité du Fonds.

## Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers

Les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers comprennent l'ensemble des frais afférents aux acquisitions sur l'exercice, comme les émoluments des notaires et frais d'actes. Ces frais sont comptabilisés en capitaux propres. En l'absence d'investissement en actifs immobiliers au cours de l'exercice, le Fonds n'a pas supporté ce type de frais sur l'exercice 2025.

## Commissions de mouvements liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

En l'absence d'investissement ou de cessions d'actifs immobiliers au cours de l'exercice 2025, le Fonds n'a pas supporté de commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage.

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

### Endettement et effet de levier

LTV maximum	40%	LTV actuel	0%
-------------	-----	------------	----

*LTV = loan-to-value = emprunts bancaires / valeur vénale des actifs immobiliers du Fonds.*

Il est rappelé pour mémoire que le Fonds pourra avoir recours à l'endettement et à l'effet de levier direct ou indirect, bancaire et non bancaire en ce inclus le crédit-bail, dans la limite de 40% de la valeur des Actifs Immobiliers.

Au 31 décembre 2025, le Fonds n'a pas eu recours à l'endettement bancaire. Le potentiel d'endettement du Fonds à la même date s'élève à 2,70 millions d'euros.

### Liquidité

La liquidité du Fonds est régie par la Politique de Gestion, détaillée à l'Article 3 du Prospectus.

Pour mémoire, il est rappelé que la stratégie d'investissement du Fonds définit un objectif d'allocation cible du portefeuille, composé :

- ✓ 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.

### Dépassement du ratio de liquidité du Fonds

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables aux OPCV grand public, et notamment aux articles L.214-43 et R.214-90 du Code monétaire et financier, l'actif de l'OPCV doit être composé majoritairement d'actifs immobiliers, sans excéder un plafond réglementaire de 85 %, le solde étant constitué d'actifs financiers et de liquidités (dont au moins 5 % de liquidités).

L'allocation du portefeuille au 31 décembre 2025 affiche une exposition immobilière de 96%, contre 4% d'actifs financiers et de liquidités. Ce niveau constitue un dépassement du plafond réglementaire de 85% prévu à l'article R.214-90 du Code monétaire et financier.

Ce dépassement résulte principalement de deux facteurs combinés :

- ✓ D'une part, les rachats de parts intervenus sur l'exercice, pour un montant brut de 644 889 euros environ. En l'absence de cession d'actifs, ces rachats de parts ont été financés par la sortie des comptes à terme rémunérés. Au total, le Fonds avait placé 800 000 euros depuis 2022 sur des supports monétaires, conformément au programme d'activité de la Société de Gestion et à la politique de gestion du Fonds.
- ✓ D'autre part, l'emploi partiel de la trésorerie disponible, dans le cadre de la gestion courante du Fonds et des investissements immobiliers et de la politique de distribution régulière de dividendes.

**Les porteurs sont renvoyés à la lecture du paragraphe suivant « Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice ».**

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

La Société de Gestion rappelle aux porteurs que l'objectif de gestion du Fonds est de verser des acomptes trimestriels sur dividendes, tout en respectant les ratios de composition de l'actif qui lui sont applicables.

Depuis la clôture de l'exercice écoulé, le Fonds a reçu des demandes de rachat pour 10,83% de l'actif net.

Pour financer les demandes de rachat, la Société de Gestion poursuit la commercialisation de plusieurs lots de résidences gérées à l'arbitrage, situés à Nevers, Maniquerville et Montpellier. L'immeuble de Tarbes fait l'objet d'une offre d'achat acceptée par la Société de Gestion au prix de 545 200 euros net vendeur. La promesse de vente a été signée le 21 avril 2026 et expire au 31 juillet 2026.

Les OPCI grand public continuent d'enregistrer une décollecte forte depuis 2023, calculée par l'ASPIM à -6,3 milliards d'euros sur 3 ans, à fin 2025, pour une performance globale annuelle de +0,9%.

L'OPCI AMDG Location Meublée ne fait pas figure d'exception : le Fonds enregistre une décollecte nette importante et n'est pas parvenu à atteindre la taille critique suffisante lui permettant de financer ses frais fixes de fonctionnement et de gestion (honoraires du valorisateur, du dépositaire, du commissaire aux comptes et frais de gestion dus à la Société de Gestion).

En 2025, la tendance de décollecte s'est confirmée, avec aucune nouvelle souscription et des rachats à hauteur d'environ 645 000 euros. La trésorerie disponible, normalement employée pour verser les acomptes sur dividendes, a été largement

consommée par les rachats de parts, sans activation du gating et ce malgré un ratio de liquidité inférieur au minimum réglementaire.

**Cette tension sur la trésorerie conduit la Société de Gestion à prendre la décision de dissoudre l'OPCI AMDG Location Meublée.** Cette décision, prise le 29 mai 2026, a donné lieu à agrément de l'AMF le 18 juin 2026. Les porteurs et les distributeurs du Fonds ont été destinataires d'une information par écrit.

Désormais, compte-tenu de cette décision, l'activité du Fonds va être concentrée sur la cession des actifs immobiliers détenus. La distribution d'acomptes sur dividendes n'est plus possible, tout comme la souscription ou le rachat de parts. Au fur et à mesure des cessions et du désintéressement des créanciers de l'OPCI, la Société de Gestion procédera au versement d'acomptes sur liquidation pour rembourser progressivement les porteurs de leur investissement.

La communication de la Société de Gestion sur la mise en liquidation du Fonds est disponible sur le site internet AMDG (<https://www.am-dg.fr/opci>) ou sur simple demande au Middle-Back Office à [mbo@am-dg.fr](mailto:mbo@am-dg.fr).

### PLAN DES TRAVAUX À EFFECTUER DANS LES CINQ ANS

Compte-tenu de ce qui précède, la Société de Gestion n'engagera aucune dépense de travaux dans les années à venir, à l'exception des dépenses d'entretien courant des biens détenus.

## AUTRES INFORMATIONS

### 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 OPCl » 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 2024, 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 2025.

### TRANSFERT DE PARTICIPATIONS

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025, le Fonds n'a été bénéficiaire d'aucun transfert de participations.

### 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 ».

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

### 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 2025, les montants des rémunérations attribuées par la Société de Gestion à son personnel (13,5 ETP) se sont élevés à 670 928 euros pour la partie rémunération fixe et 144 564 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 2025, s'élèvent à la somme de 322 800 euros pour la partie fixe et à la somme de 98 563 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.



**CONSEIL DE  
SURVEILLANCE  
DE L'OPCI AMDG  
LOCATION MEUBLÉE**

## MANDAT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE (2026-2029)

A l'issue de l'appel à candidatures au Conseil de Surveillance du Fonds, émis du 1<sup>er</sup> juillet au 1<sup>er</sup> octobre 2025, la Société de Gestion n'a reçu qu'une (1) candidature valable de la part d'un des porteurs de parts du Fonds.

Le 2 octobre 2025, la Société de Gestion a constaté une carence de candidats au poste de membre du Conseil de Surveillance. En effet, aux termes de l'article 15.1 du Règlement du FPI, le Conseil de Surveillance est composé de deux membres au moins, élus par les porteurs et parmi eux.

La Société de Gestion a décidé de proroger la période de candidature jusqu'à ce qu'au moins un deuxième candidat au poste de membre du Conseil de Surveillance soit identifié et que sa candidature soit recevable.

A la date de publication du présent Rapport annuel, le deuxième candidat ne s'étant toujours pas manifesté, la Société de Gestion republie l'appel à candidature, également disponible sur le site [www.am-dg.fr/opci](http://www.am-dg.fr/opci) :

«

### **Appel à candidature au Conseil de Surveillance**

#### **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 et géré par Asset Management Data Governance (la « Société de Gestion »)

Chers souscripteurs,

Dans le cadre de l'élection du Conseil de Surveillance de l'OPCI AMDG Location Meublée, nous vous informons que vous pouvez candidater pour devenir membre du Conseil.

#### **Pour présenter votre candidature**

Il vous suffit d'adresser le formulaire de candidature téléchargeable à l'adresse [www.am-dg.fr/opci](http://www.am-dg.fr/opci), dûment complété et signé par e-mail à l'adresse [mbo@am-dg.fr](mailto:mbo@am-dg.fr) ou par courrier postal à AMDG – Service Middle Back Office - 120, rue Masséna - Îlot Lafayette - 69006 LYON.

#### **Qui désignera les membres du Conseil de Surveillance**

L'ensemble des porteurs de parts du FPI seront consultés par correspondance et désigneront les membres du Conseil de Surveillance, composé de 2 membres au moins et de 9 membres au plus, pour un mandat de 3 ans renouvelable 2 fois, parmi les candidats qui leur seront soumis. Toutefois, conformément à la réglementation, si le nombre de candidatures ne dépasse pas le nombre de postes à pourvoir (9), les candidats seront nommés d'office membres du Conseil de Surveillance.

Un Président du Conseil de Surveillance sera désigné par les membres du Conseil de Surveillance, parmi eux.

Le Service Middle Back Office d'AMDG est à votre écoute au 04 81 91 98 01 pour tout complément d'information. Nous vous rappelons que la documentation juridique relative à l'OPCI AMDG Location Meublée est disponible sur notre site internet, conformément aux dispositions en vigueur. Pour votre bonne information, vous trouverez ci-après un extrait du règlement de l'OPCI AMDG Location Meublée portant sur le Conseil de Surveillance du FPI.

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **ARTICLE 15. NOMINATION DÉSIGNATION – MODALITÉS DE L'ÉLECTION DES MEMBRES**

##### **15.1 Composition du Conseil de Surveillance**

Conformément aux dispositions de l'article L.214-73 du CMF, les membres du Conseil de Surveillance sont élus par les porteurs et parmi ceux-ci.

Le Conseil de Surveillance est composé de 2 membres au moins et de 9 membres au plus, dont un président élu par les membres.

### **15.2 Election des membres du Conseil de Surveillance**

Conformément aux dispositions de l'article 422-147 du Règlement Général de l'AMF, la Société de Gestion procède à un appel à candidature qu'elle publie sur son site internet ainsi que dans le document d'information périodique en vue de l'élection des membres du Conseil de Surveillance.

Les porteurs répondent à cet appel à candidature sur le site dans les trois (3) mois suivant sa publication. Ils ne peuvent valablement y répondre 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 CMF,
- 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 fonds de placement immobilier, et
- s'ils exercent toute autre fonction susceptible de créer un conflit d'intérêts.

Les porteurs élisent directement les membres du Conseil de Surveillance en votant par correspondance ou à distance par voie électronique. Le droit de vote de chaque porteur est proportionnel au nombre de parts qu'il détient.

Conformément aux dispositions de l'article 422-149 du Règlement Général de l'AMF, lorsque les porteurs sont réunis en assemblée en vue d'élire les membres du Conseil de Surveillance, les porteurs sont convoqués par la société de gestion de portefeuille au moins quinze jours ouvrés avant la date de l'assemblée, par lettre ou, sous réserve de l'accord du porteur, par courrier électronique. Cette convocation prévoit les modalités de vote par correspondance.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence détiennent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Lorsque le nombre de candidatures ne dépasse pas le nombre de postes à pourvoir, les candidats sont nommés d'office membres du Conseil de Surveillance.

Lors de la première réunion suivant l'élection ou la désignation des nouveaux membres, le Conseil de Surveillance élit son président à la majorité simple.

En cas de décès ou de démission d'un membre du Conseil de Surveillance conduisant à un nombre de membres inférieur au nombre prévu à l'article 15.1 ci-avant, le Conseil de Surveillance procède à une nomination à titre provisoire afin de remplacer le membre vacant jusqu'à l'échéance de son mandat. Cette nomination intervient dans un délai de trois (3) mois à compter du jour où se produit la vacance.

Sont nommés les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix à la précédente élection après ceux déjà nommés membres du Conseil de Surveillance.

Conformément aux dispositions de l'article 422-152 du Règlement Général de l'AMF la durée du mandat de membre du Conseil de Surveillance est de trois (3) ans. Le mandat est renouvelable deux (2) fois.

## **ARTICLE 16. RÉUNION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE – CONVOCATIONS – DÉLIBÉRATIONS**

### **16.1 Réunions du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance se réunit au moins deux (2) fois par exercice sur convocation de son président ou sur demande motivée d'un tiers au moins de ses membres.

La réunion se tient soit au siège social de la Société de Gestion, soit en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation. Si la réunion a lieu au siège social de la Société de Gestion, celle-ci met à la disposition du Conseil

de Surveillance les locaux nécessaires à la tenue de la réunion, ainsi que le personnel et les moyens techniques permettant d'assurer le secrétariat du Conseil de Surveillance.

Les réunions du Conseil de Surveillance peuvent aussi avoir lieu par voie de visioconférence ou de téléconférence.

La première réunion du Conseil de Surveillance suivant la constitution du Fonds se tient au plus tard dans les douze (12) mois de l'agrément du Fonds par l'AMF.

Le président fixe l'ordre du jour de la séance qui peut être complété à la demande d'un membre jusqu'à la veille de la séance.

La Société de Gestion assiste aux réunions du Conseil de Surveillance.

Il est tenu un registre de présence des membres du Conseil de Surveillance.

Les rapports du Conseil de Surveillance sont approuvés à la majorité simple de ses membres.

### **16.2 Quorum et majorité**

Le Conseil de Surveillance ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés. Si la réunion du Conseil de Surveillance a lieu par visioconférence ou téléconférence, sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les membres du Conseil de Surveillance qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de téléconférence.

Un membre du Conseil de Surveillance peut donner, même par lettre, télécopie ou courrier électronique, mandat à un autre membre de le représenter. Cette procuration, donnée par écrit au président, ne peut être valable que pour une séance du Conseil de Surveillance.

Chaque membre du Conseil de Surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, de plus de deux procurations.

Chaque membre est titulaire d'un droit de vote. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

## **ARTICLE 17. PROCÈS-VERBAUX DES RÉUNIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées dans un procès-verbal.

Les procès-verbaux sont dressés et les copies ou extraits des délibérations sont délivrés et certifiés conformément à la législation et à la réglementation applicables.

## **ARTICLE 18. POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

Le Conseil de Surveillance ne dispose d'aucun pouvoir de gestion.

Le Conseil de Surveillance ne peut pas s'immiscer dans la gestion du Fonds.

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-73 du CMF, les membres du Conseil de Surveillance sont tenus à la discrétion sur les informations présentant un caractère confidentiel.

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

A l'occasion de l'élaboration de ses rapports, le Conseil de Surveillance peut demander toute information complémentaire à la Société de Gestion, qui est tenue de répondre par écrit dans un délai de huit (8) jours ouvrés.

Les rapports du Conseil de Surveillance sont tenus à la disposition des porteurs au siège de la Société de Gestion et sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion. Lorsqu'un porteur demande à recevoir un rapport sous format papier, les frais liés à son expédition sont à sa charge.

Conformément aux dispositions de l'article L.214-73 du CMF, les membres du Conseil de Surveillance sont responsables des fautes personnelles commises dans l'exécution de leur mandat. Ils n'encourent aucune responsabilité à raison des actes de la gestion et de leur résultat.

#### **ARTICLE 19. ALLOCATIONS ET RÉMUNERATIONS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Prospectus fixe le montant maximum des sommes affectées chaque année à l'ensemble des dépenses liées au fonctionnement du Conseil de Surveillance.

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

»



**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 2025)





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

**(Exercice clos le 31 décembre 2025)**

Aux associés  
**AMDG LOCATION MEUBLEE**  
C/O ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE  
120, rue Masséna  
69006 Lyon

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, 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 2025, 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 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers  
92200 Neuilly-sur-Seine  
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 « 1. Actifs immobiliers » de l'annexe aux comptes annuels de la partie « Règles & méthodes comptables », et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les actifs immobiliers 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. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces valorisations.

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.

### ***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés***

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 de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

### ***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.821-55 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.

En application de la loi, nous vous signalons par ailleurs qu'en raison de la réception tardive de certains documents, nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans les délais légaux.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 juin 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker

## **AMDG LOCATION MEUBLÉE**

Organisme de Placement Collectif en Immobilier sous forme de Fonds de Placement Immobilier 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

Société de Gestion : ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE, société par actions simplifiée au capital de 250 000 euros, immatriculée au RCS de LYON sous le numéro 822 396 040, dont le siège social est situé au 5 rue Juliette Récamier – 69006 LYON,

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille le 11 mai 2017 sous le numéro GP-17000010

Dépositaire : ODDO BHF SCA, société en commandite par actions au capital de 70 000 000 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 652 027 384, dont le siège social est situé au 12 boulevard de la Madeleine – 75009 PARIS

## **COMPTES ANNUELS**

**Exercice clos au 31 décembre 2025**

Edition du 25/06/2026

## **SOMMAIRE**

### **COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025**

Bilan Actif .....	3
Bilan Passif .....	4
Compte de Résultat .....	5
1 - Caractéristiques et activité de l'OPCI .....	6
2 - Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice .....	7
3 - Règles et méthodes comptables .....	7
4 - Décomposition des capitaux propres .....	12
5 - Évolution du nombre de parts en circulation au cours de l'exercice .....	12
6 - Évolution de l'actif net .....	13
7 - Informations relatives aux expositions de l'OPCI .....	13
8 - Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat .....	14
9 - Tableau d'affectation du résultat .....	16
10 - Inventaire du portefeuille de l'OPCI .....	17

**AMDG LOCATION MEUBLÉE**  
Comptes annuels au 31 décembre 2025

**BILAN ACTIF AU 31/12/2025 - en euros**

ACTIF	31/12/2025	31/12/2024
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>6 772 000</b>	<b>6 945 000</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	6 772 000	6 945 000
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2e alinéa		
Parts et actions des sociétés article L214-36 3e alinéa		
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4e alinéa		
OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5e alinéa		
Avances preneurs sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (1)		
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>	<b>-</b>	<b>845 369</b>
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)		
Dépôts		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme	-	845 369
<b>Autres actifs</b>	<b>656 600</b>	<b>320 138</b>
Créances locataires	84 560	90 157
Autres créances	29 390	67 376
Dépôts à vue	542 651	162 604
<b>Total Actif</b>	<b>7 428 600</b>	<b>8 110 507</b>

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

**AMDG LOCATION MEUBLÉE**  
Comptes annuels au 31 décembre 2025

**BILAN PASSIF AU 31/12/2025 - en euros**

PASSIF	31/12/2025	31/12/2024
<b>Capitaux propres (Actif net)</b>	<b>7 051 349</b>	<b>7 861 276</b>
Capital	6 946 407	7 760 982
Report des plus-values nettes réalisées (1)	-	
Report des résultats nets antérieurs (1)	27 225	22 605
Résultat de l'exercice (1)	229 156	310 933
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	(151 439)	(233 244)
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Passifs liés aux actifs à caractère immobilier</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dettes sur rentes viagères		
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail		
Provisions sur filiales et participations		
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier		
<b>Instruments financiers</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Opérations de cession sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
<b>Dettes</b>	<b>377 251</b>	<b>249 231</b>
Emprunts envers les établissements de crédit		
Autres emprunts et dettes financières		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus	6 918	4 080
Autres dettes d'exploitation	370 333	245 151
<b>Total Passif</b>	<b>7 428 600</b>	<b>8 110 507</b>

(1) Y compris les comptes de régularisation

**AMDG LOCATION MEUBLÉE**  
Comptes annuels au 31 décembre 2025

**COMPTE DE RÉSULTAT AU 31/12/2025 - en euros**

COMPTE DE RÉSULTAT	31/12/2025	31/12/2024
Produits immobiliers	563 684	539 199
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	467	1 324
<b>(I) Produits de l'activité immobilière</b>	<b>564 151</b>	<b>540 523</b>
Charges immobilières	208 134	151 755
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	7 130	1 906
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
<b>(II) Charges de l'activité immobilière</b>	<b>215 264</b>	<b>153 661</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière (I - II)</b>	<b>348 887</b>	<b>386 863</b>
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	19 153	29 490
Autres produits financiers	711	7 643
<b>(III) Produits sur opérations financières</b>	<b>19 864</b>	<b>37 133</b>
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
<b>(IV) Charges sur opérations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Résultat sur opérations financières (III - IV)</b>	<b>19 864</b>	<b>37 133</b>
<b>Autres produits (V)</b>		
<b>Frais de gestion et de fonctionnement (VI)</b>	<b>129 462</b>	<b>105 585</b>
<b>Autres charges (VII)</b>		
<b>Résultat net (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)</b>	<b>239 289</b>	<b>318 411</b>
Régularisations sur résultat net (VIII)	-	10 133
<b>Résultat net après régularisations (A +/- VIII)</b>	<b>229 156</b>	<b>317 933</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>(IX) Plus-values réalisées nettes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	7 000
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
<b>(X) Moins-values réalisées nettes</b>	<b>-</b>	<b>7 000</b>
<b>Résultat sur cessions d'actifs (B = IX - X)</b>	<b>-</b>	<b>7 000</b>
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)		
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)		
<b>Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)</b>	<b>229 156</b>	<b>310 933</b>

# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

---

Cet exercice a une durée de 12 mois.

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

## 1 - Caractéristiques et activité de l'OPCI

### Stratégie d'investissement

---

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

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

**AMDG LOCATION MEUBLÉE**  
Comptes annuels au 31 décembre 2025

du programme d'activité de la Société de Gestion, tels que les bons du trésor, les instruments du marché monétaire, les dépôts à terme, les obligations émises ou garanties par un Etat de la zone Euro dont la notation sera majoritairement égale ou supérieur à « BBB- » chez Standard & Poor's et/ou à « Baa3 » chez Moody's ou d'une notation équivalente selon la Société de Gestion, des OPCVM et FIA investissant au moins 90 % de leur actif dans les actifs mentionnés au présent paragraphe, et les dépôts.

Tout écart temporaire par rapport aux ratios cibles mentionnés ci-dessus sera traité conformément aux dispositions des articles L. 214-43 et R. 214-90 du CMF.

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

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

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

*Pour plus de détails sur la stratégie d'investissement du Fonds, notamment la stratégie adoptée sur la poche immobilière, la stratégie adoptée sur la poche financière et sur la poche de liquidités, les porteurs sont invités à se référer à la section 3. du Prospectus du Fonds.*

## Résultats des cinq derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois	12 mois
Actif Net	7 051 348,59 €	7 861 275,78 €	8 131 418,05 €	5 532 190,61 €	1 258 250,00 €
Nombre de parts en circulation	3 830,7614	4 173,7312	4 312,3133	2 836,9283	629,1250
Valeur liquidative unitaire	1 840,72 €	1 883,51 €	1 885,63 €	1 950,06	2 000,00 €
Distribution unitaire sur résultat de cession (1)	-	-	-	-	-
Distribution unitaire sur résultat net (1)	39,53 €	79,91 €	86,50 €	37,70 €	- €
Capitalisation unitaire	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(1) Y compris les acomptes

## 2 - Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Le 29 mai 2026, la Société de Gestion AMDG a décidé la dissolution anticipée de l'OPCI AMDG Location Meublée. L'Autorité des Marchés Financiers a agréé la décision en date du 18 juin 2026.

## 3 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France. Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- a) Continuité de l'exploitation ;
- b) Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- c) Les comptes sont établis en euros ;
- d) La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle ;
- e) Seules sont exprimées les informations significatives.

Les principales options de comptabilisations retenues sont les suivantes :

- a) les entrées et cessions d'actifs immobiliers sont comptabilisées frais exclus ;
- b) les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais exclus ;
- 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 :
  - les engagements de garantie données ou reçues lors des acquisitions ou cessions d'actifs immobiliers, de parts de sociétés ;
  - les engagements de garantie reçus de locataires lors de la conclusion d'un bail ;
  - les engagements de financements reçus pour le montant non encore utilisé ; et
  - les engagements liés aux instruments de couverture pour leur valeur nominale.

## Changement de règles et méthodes comptables

---

Nous vous informons qu'aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

## Règles d'évaluation des actifs et passifs

---

Les actifs sont enregistrés en comptabilité selon la méthode des coûts historiques et inscrits au bilan à leur valeur actuelle qui est déterminée par la dernière valeur de marché connue ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.

Les différences entre les valeurs actuelles utilisées lors du calcul de la valeur liquidative et les coûts historiques des actifs à leur entrée en portefeuille sont enregistrés dans des comptes « différences d'estimation ».

Les valeurs qui ne sont pas dans la devise du portefeuille sont évaluées conformément au principe énoncé ci-dessous, puis converties dans la devise du portefeuille suivant le cours des devises au jour de l'évaluation.

### 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 Code monétaire et financier (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 :

**AMDG LOCATION MEUBLÉE**  
Comptes annuels au 31 décembre 2025

- 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 donnée. La valeur locative de marché doit être distinguée de tout versement en capital, parallèlement ou en sus du loyer, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.). La valeur locative est exprimée hors taxes et hors charges locatives refacturées au preneur.

La Société de Gestion fixe à chaque Date d'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 aura la 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 est déterminée en tenant compte des frais imputables au Fonds en cas de cession.

## **2. Frais d'acquisition**

Les frais d'acquisition sont enregistrés directement dans un compte de capital, indépendamment du coût d'acquisition de l'actif. Le cas échéant, la TVA non récupérable sur acquisition est incluse dans les frais d'acquisition. Ces frais correspondent aux coûts directement attribuables à l'acquisition d'un actif. Il s'agit notamment :

- Des frais d'intermédiation et de la commission de mouvement perçue le cas échéant par le dépositaire ;
- De la rémunération des intermédiaires et des conseil liés directement aux opérations immobilières, ainsi que des frais de notaire ;
- Des frais et commissions perçus le cas échéant par la société de gestion ;
- Des impôts et taxes.

Ces frais doivent être annulés dans le compte de capital en contrepartie du résultat de cession, lors de la cession de l'actif.

## **3. Comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs**

Les dépenses ou les coûts qui ne correspondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisés en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de grosses entretiens faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

#### **4. Commissions de souscription**

Il existe deux types de commissions de souscription : les commissions de souscription non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

##### *a) Commissions de souscription non acquises à l'OPCI*

Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI reviennent au réseau distributeur et à la société de gestion.

##### *b) Commissions de souscription acquises à l'OPCI*

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir les frais d'acquisition des actifs immobiliers sont comptabilisées en compte de créditeurs divers et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

#### **5. Dépréciations sur créances**

Les créances (créances locataires et autres créances) font l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et que l'amointrissement de la valeur résulte de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles.

La dépréciation est déterminée en fonction du niveau de risque de non-recouvrement connu à la clôture de l'exercice, sur la base de la créance hors taxe.

Les créances douteuses correspondent aux créances litigieuses ainsi qu'à celles détenues depuis plus de trois mois.

Les provisions pour dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges sur actifs à caractère immobilier ». Les reprises sur provisions sont comptabilisés en produits de l'exercice dans le poste « autres produits sur actifs à caractère immobilier ».

#### **6. Provisions pour risques et charges**

Les provisions sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain. Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations juridiques ou implicites du Fonds qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire, pour l'OPCI, par une sortie de ressources.

#### **7. Actifs financiers**

Les dépôts à terme, quelle que soit leur durée, sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, comptabilisés en produits financiers.

Les cessions des instruments financiers sont comptabilisées selon la méthode FIFO (premier entré, premier sorti).

#### **8. Avances en compte courant**

Ces actifs sont évalués, quelle que soit leur échéance, 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.

## 9. 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.

## 4 - Décomposition des capitaux propres

DÉCOMPOSITION DES CAPITAUX PROPRES AU BILAN	31/12/2025	31/12/2024
<b>Capital (1)</b>	<b>6 946 407</b>	<b>7 760 982</b>
Report des plus-values nettes réalisées		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	29 663	22 605
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	(2 438)	
Résultat de l'exercice	229 156	310 933
<i>Sur le résultat net</i>	229 156	310 933
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>		
Acomptes versés au cours de l'exercice	(151 439)	(233 244)
<i>Sur le résultat net</i>	(151 439)	(233 244)
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>		
Compte de régularisation sur les acomptes versés		
<i>Sur le résultat net</i>		
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>		
<b>Total des sommes distribuables (2)</b>	<b>104 942</b>	<b>100 294</b>
<b>Total des capitaux propres (1+2)</b>	<b>7 051 349</b>	<b>7 861 276</b>

## 5 - Évolution du nombre de parts en circulation au cours de l'exercice

Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions enregistrées	0,0000	- €	- €
Rachats réalisés	-342,9698	644 888,81 €	- €
<b>Montants nets</b>	<b>-342,9698</b>	<b>644 888,81 €</b>	<b>- €</b>

## 6 - Évolution de l'actif net

ÉVOLUTION DE L'ACTIF NET (=CAPITAUX PROPRES) AU COURS DE L'EXERCICE	31/12/2025	31/12/2024
<b>Actif net (=capitaux propres) en début d'exercice</b>	<b>7 861 276</b>	<b>8 131 418</b>
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	23 461	131 409
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	(644 889)	(377 290)
Frais liés à l'acquisition	-	(64 922)
<i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>	-	(64 922)
<i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	(198 718)	45 074
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	(845 266)	(646 549)
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	(646 549)	(691 622)
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
<i>Différence d'estimation N</i>	-	-
<i>Différence d'estimation N-1</i>	-	-
Distribution de l'exercice précédent (1)	(77 631)	(82 581)
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisations	239 289	311 411
<i>Résultat net avant comptes de régularisations</i>	239 289	318 411
<i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations</i>	-	(7 000)
Acomptes versés au cours de l'exercice	(151 439)	(233 244)
<i>Sur résultat net</i>	(151 439)	(233 244)
<i>Sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments	-	-
<b>Actif net (= capitaux propres) en fin d'exercice</b>	<b>7 051 349</b>	<b>7 861 276</b>

(1) Quatrième acompte sur dividende au titre de l'exercice 2024 versé en mars 2025.

## 7 - Informations relatives aux expositions de l'OPCI

### Exposition liée aux actifs immobiliers

#### Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025	Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions	6 945 000 €	25 718 €	- € -	198 718 €	6 772 000 €	1 152 613 €
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
<b>Total</b>	<b>6 945 000 €</b>	<b>25 718 €</b>	<b>- € -</b>	<b>198 718 €</b>	<b>6 772 000 €</b>	<b>1 152 613 €</b>
				<b>Total frais exclus</b>		<b>6 772 000 €</b>

#### Contrats de crédit-bail

Sans objet.

#### Parts et actions de sociétés visées au 2° et 3° du I de l'article L214-36 du CMF

Sans objet.

#### Evolution des comptes courants

Sans objet.

## Résultat sur plus et moins-values

Sans objet.

## Expositions liées aux actifs financiers

Ventilation par nature	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	31/12/2025
Actions et valeurs assimilées					
Obligations et valeurs assimilées					
Titres de créances					
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)					
Dépôts					
Opérations temporaires sur titres					
Instruments financiers à terme	845 369 €	-	800 000 €		- €
dont intérêts courus sur instruments financiers à terme	45 369 €	-	45 369 €		- €
<b>Total</b>	<b>845 369 €</b>	<b>- €</b>	<b>845 369 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>

## 8 - Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

### Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
<b>Créances locataires</b>		
Créances locataires	81 876	90 157
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	6 709	
Dépréciation des créances locataires	(4 026)	
<b>Total créances locataires</b>	<b>84 560</b>	<b>90 157</b>
<b>Autres créances</b>		
Intérêts ou dividendes à recevoir		
Etat et autres collectivités	26 567	51 291
Syndics	2 270	2 322
Autres débiteurs	553	13 764
Charges constatées d'avance		
Dépréciation des autres créances		
<b>Total autres créances</b>	<b>29 389</b>	<b>67 376</b>
<b>Total créances</b>	<b>113 949</b>	<b>157 533</b>

### Détail des provisions pour dépréciation, risques et charges

Evolution des dépréciations	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2025
Dépréciations des créances locataires	-	4 026	-	4 026
Dépréciations des autres créances	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>4 026</b>	<b>-</b>	<b>4 026</b>

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, une provision pour dépréciation des créances locataires a été comptabilisée pour un montant de 4 026 €. Cette provisions concerne deux locataires de l'immeuble de Limoges – Général Leclerc, rencontrant une situation d'impayé depuis plus de six mois. La créance locative a été dépréciée à hauteur de 60%, considérant le profil de chaque locataire et l'espoir de recouvrement de ces créances.

Aucune provision pour risques et charges n'a été comptabilisée.

## Détail des emprunts

Sans objet.

## Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2025	31/12/2024
Locataires créditeurs	20 181	36 342
Fournisseurs et comptes rattachés	96 275	145 367
Etat et autres collectivités	1 926	35 339
Autres créditeurs	251 951	4 059
Commissions de souscriptions acquises par l'OPCI	-	23 461
Produits constatés d'avance	-	583
<b>Total Autres dettes d'exploitation</b>	<b>370 333</b>	<b>245 151</b>

## Détail des produits et charges

### Produits et charges de l'activité immobilière

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits immobiliers</b>	<b>564 151</b>	<b>540 523</b>
Loyers	560 710	536 895
Charges refacturées	2 974	2 304
Autres produits sur actifs immobiliers	467	1 324
<b>Charges immobilières</b>	<b>208 134</b>	<b>151 755</b>
Charges locatives	66 435	71 805
Impôts, taxes et versements assimilés	89 803	37 656
Autres charges sur actifs immobiliers	51 896	42 293

### Produits et charges sur opérations financières

	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits sur opérations financières</b>	<b>19 864</b>	<b>37 133</b>
Produits sur instruments financiers à terme	19 153	29 490
Autres produits financiers	711	7 643
<b>Charges sur opérations financières</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Charges sur instruments financiers à terme		
Autres charges financières		
<b>Revenus financiers nets</b>	<b>19 864</b>	<b>37 133</b>

### Autres produits et autres charges

Sans objet.

## Frais de gestion et de fonctionnement externes

Frais de gestion et de fonctionnement externes	31/12/2025	Taux réel (% actif net moyen)
Frais de gestion	11 986	0,16%
Frais de fonctionnement externes	117 476	1,55%
<i>dont honoraires du Commissaire aux comptes</i>	16 084	
<i>dont honoraires du dépositaire</i>	24 859	
<i>dont honoraires du valorisateur</i>	26 201	
<i>dont honoraires des experts immobiliers</i>	42 457	
<i>dont frais bancaires</i>	1 578	
<i>dont primes d'assurance</i>	6 296	
Frais d'audit, d'études	-	0,00%
Impôts et taxes	-	0,00%
Autres charges	-	0,00%
Commissions de surperformance	-	0,00%
<b>Total frais de gestion et de fonctionnement externes</b>	<b>129 462</b>	<b>1,71%</b>

La Société de Gestion a décidé de ne pas facturer de frais de gestion entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 30 novembre 2025, ces frais constituant sa rémunération au titre des prestations d'asset management immobilier et de fund management immobilier, décrits dans la section 5.1 du Prospectus du Fonds. Les frais de gestion correspondant à cette période ne pourront pas être facturés ultérieurement.

## Engagements reçus et donnés

Sans objet.

## 9 - Tableau d'affectation du résultat

TABLEAU D'AFFECTION DES SOMMES DISTRIBUABLES	31/12/2025	31/12/2024
<b>I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net</b>		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
Résultat net de l'exercice après régularisations	229 156	317 933
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	27 225	22 605
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-151 439	-233 244
<b>Total des sommes distribuables au titre du résultat net</b>	<b>104 942</b>	<b>107 294</b>
Affectation des sommes distribuables		
Distribution	43 343	77 631
Report à nouveau du résultat net	61 599	29 662
Capitalisation		
<b>Total des sommes affectées au titre du résultat net</b>	<b>104 942</b>	<b>107 294</b>
<b>II. Affectation des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	0	-7 000
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations		
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations		
<b>Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>0</b>	<b>-7 000</b>
Affectation des sommes distribuables		
Distribution		
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes		
Capitalisation	0	-7 000
<b>Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes</b>	<b>0</b>	<b>-7 000</b>

**AMDG LOCATION MEUBLÉE**  
Comptes annuels au 31 décembre 2025

## Acomptes versés au cours de l'exercice

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice	Montants sur résultat net			Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Date de paiement	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	01/07/2025	76 070,89	19,00			76 070,89	19,00
	10/10/2025	75 368,45	19,00			75 368,45	19,00
<b>Total acomptes</b>		<b>151 439,34</b>	<b>38,00</b>	-	-	<b>151 439,34</b>	<b>38,00</b>

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent	Montants sur résultat net			Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Date de paiement	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
	07/03/2025	77 631,39	18,60			77 631,39	18,60
<b>Total acomptes</b>		<b>77 631,39</b>	<b>18,60</b>	-	-	<b>77 631,39</b>	<b>18,60</b>

## 10 - Inventaire du portefeuille de l'OPCI

### Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Surfaces	Date d'acquisition	Prix de revient	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
<b>Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels</b>				<b>6 772 000</b>	<b>EUR</b>	<b>96,27%</b>
Limoges - 57 Quai Militaire	283 m <sup>2</sup>	31/08/2022	455 780	410 000	EUR	5,83%
Le Blanc-Mesnil - 219 avenue Descartes	24 m <sup>2</sup>	04/07/2022	89 603	80 000	EUR	1,14%
Limoges - 81 avenue du Général Leclerc	323 m <sup>2</sup>	23/06/2022	463 849	370 000	EUR	5,26%
Limoges - 3 avenue Montjovis	309 m <sup>2</sup>	04/04/2023	643 312	500 000	EUR	7,11%
Maniquerville - Le Domaine du Château	34 m <sup>2</sup>	24/05/2022	48 900	43 000	EUR	0,61%
Montévrain - 12 avenue de la Société des Nations	466 m <sup>2</sup>	26/09/2022	937 660	900 000	EUR	12,79%
Montpellier - 105 rue Gilles Martinet	81 m <sup>2</sup>	27/07/2022	201 861	210 000	EUR	2,99%
Nevers - 5-11 quai des Mariniers	21 m <sup>2</sup>	09/03/2022	34 300	29 000	EUR	0,41%
Rousset - 318 avenue Francis Perrin	268 m <sup>2</sup>	09/12/2022	412 075	390 000	EUR	5,54%
Saint-Nazaire - 47 boulevard de la Libération	316 m <sup>2</sup>	25/07/2022	682 823	670 000	EUR	9,53%
Six-Fours-Les-Plages - boulevard de Léry	175 m <sup>2</sup>	09/03/2022	377 576	350 000	EUR	4,98%
Toulouse - 6 rue de las Brugues	482 m <sup>2</sup>	25/07/2022	950 733	870 000	EUR	12,37%
Tarbes - 1 bis rue des Haras	364 m <sup>2</sup>	13/04/2023	619 766	510 000	EUR	7,25%
Vichy - 4 rue du Presbytère	697 m <sup>2</sup>	28/02/2023	1 261 454	1 020 000	EUR	14,50%
Villejuif - 23 rue des Guipons - 36/40 avenue de Paris	113 m <sup>2</sup>	25/07/2022	437 576	420 000	EUR	5,97%
<b>Contrats de crédit-bail</b>				-	<b>EUR</b>	<b>0,00%</b>
<b>Parts des sociétés de personnes</b>				-	<b>EUR</b>	<b>0,00%</b>
<b>Parts et actions des sociétés</b>				-	<b>EUR</b>	<b>0,00%</b>
<b>Actions négociées sur un marché réglementé</b>				-	<b>EUR</b>	<b>0,00%</b>
<b>OPCI et organismes étrangers équivalents</b>				-	<b>EUR</b>	<b>0,00%</b>
<b>Avance preneur sur crédit-bail</b>				-	<b>EUR</b>	<b>0,00%</b>
<b>Autres actifs à caractère immobilier</b>				-	<b>EUR</b>	<b>0,00%</b>
<b>Actifs à caractère immobilier</b>	<b>3 956 m<sup>2</sup></b>		<b>7 617 267</b>	<b>6 772 000</b>	<b>EUR</b>	<b>96,27%</b>

### Tableau des filiales et participations

Sans objet.

### Décomposition des actifs à caractère immobilier par secteur d'activité

Nature des actifs	31/12/2025
Habitation	6 737 000
Commerce	35 000
<b>Total</b>	<b>6 772 000</b>

## Décomposition des actifs à caractère immobilier par secteur géographique

---

Secteur géographique	31/12/2025
Paris	-
Auvergne-Rhône-Alpes	1 020 000
Bourgogne-Franche-Comté	29 000
Ile de France	1 400 000
Normandie	43 000
Nouvelle-Aquitaine	2 660 000
Occitanie	210 000
Pays de la Loire	670 000
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	740 000
<b>Total</b>	<b>6 772 000</b>

## Inventaire des dépôts et instruments financiers non immobiliers

---

Sans objet. Les comptes à terme déposés par l'OPCI à la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes ont été intégralement soldés sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

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 – 5 rue Juliette Récamier – 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 : 5 rue Juliette Récamier - 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)