



AMDG
LOCATION MEUBLÉE
Rapport Annuel
2023



AMDG

ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

OPCI

AMDG Location Meublée

Rapport annuel 2023

SOMMAIRE

01. RAPPORT DE GESTION 2023	07
02. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	25
03. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET COMPTES ANNUELS 2023	29



RAPPORT DE GESTION 2023

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 2023.

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

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

Vous pouvez consulter sur le site internet de la Société de Gestion du Fonds (<https://www.amdg.fr/opci>) :

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

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

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



GOUVERNANCE DU FONDS

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

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

Siège social : 120 rue Masséna – 69006 LYON

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

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

Direction

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

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

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

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

Le mandat des membres actuels du Conseil de Surveillance prend fin au 19 janvier 2025.

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

KPMG ESC & GS

Société d'exercice libéral par actions simplifiée, société d'expertise-comptable

inscrite au Tableau de l'Ordre à Paris sous le numéro 14 00024167 01, au capital social de 1 000 000 €, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro unique d'identification 903 309 490.

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

EXPERTS EXTERNES EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP Real Estate Valuation

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

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

BPCE Expertises Immobilières

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

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

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

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

OBJECTIFS DE GESTION DU FONDS

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

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

- ✓ Les actifs immobiliers représentent au moins 60 % et au maximum 85 % de l'actif total ;
- ✓ Les actifs liquides représentent au moins 15% et au maximum 40 % de l'actif total, étant précisé que cette poche de liquidité représentera au minimum 15% de l'actif du Fonds et au maximum 100% de l'actif du Fonds pendant les trois (3) premières années suivant l'agrément du Fonds.

Un écart pourra être constaté entre les ratios cible mentionnés ci-dessus jusqu'à l'issue d'un délai de 3 ans à compter de la création du Fonds. L'ensemble des règles de

répartition des actifs, notamment les limites exprimées en pourcentages, ne devenant impératives qu'à l'échéance des trois (3) premières années de l'agrément du Fonds.

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

Le Fonds pourra utiliser des instruments dérivés mais uniquement à titre de couverture, dans les limites et les conditions du programme d'activité de la Société de Gestion. Dans ce cadre, la couverture totale ou partielle du risque de taux pourra se faire par la souscription d'instruments financiers à terme simples (contrats futurs et options listés, contrats de swaps) portant sur les taux et indices des marchés réglementés à l'exclusion de tout instrument à terme complexe ou titre à dérivé intégré.

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

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

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

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

Numéro d'agrément : n°FPI20200002

Code ISIN : FR0013479326

Code LEI : 969500XZU05DPJ8AXE19

Devise de référence : euro

Valorisation : mensuelle (dernier jour du mois)

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

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

Durée de placement recommandée : 8 ans

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

Prix de souscription : Valeur Liquidative + commissions de souscription

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

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

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

Commission de souscription acquise au Fonds : 3,80%

PROFIL DE RISQUE DU FONDS

PRINCIPAUX RISQUES GÉNÉRAUX

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.

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.

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.

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

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 :

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Risques financiers

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.

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.

LE MARCHÉ IMMOBILIER

Bien que le marché immobilier se soit stabilisé en 2022, la reprise de l'après COVID-19 ne s'est pas confirmée en 2023, avec une chute historique des transactions estimée à -20%.

Ce niveau de transactions, sous la barre des 900 000, n'a pas été vu depuis une dizaine d'années et s'explique principalement par la baisse de pouvoir d'achat subie par les ménages depuis 2022. Si les prix des biens proposés sur le marché n'ont entamé leur déclin qu'au cours du second semestre, le contexte économique et réglementaire se durcit, notamment sur les biens dont les performances énergétiques sont mauvaises.

Mais la dynamique reste, comme sur l'année 2022, contrastée selon les régions. Les grandes métropoles sont les premières touchées par la correction des prix à la baisse alors que les zones périphériques de ces aires urbaines enregistrent des statistiques à la hausse, tant sur la demande que sur les niveaux de prix, conséquence logique des mutations économiques et sociales que nous connaissons depuis le COVID-19, à l'image du télétravail.

Les perspectives 2024 restent néanmoins incertaines. Les vendeurs conservent encore en ce début d'année une posture attentiste, tandis que le marché devient progressivement favorable aux acquéreurs, dans la mesure où ceux-ci sont solvables et disposent d'une capacité d'emprunt suffisante. Les marges de négociations constatées de l'ordre de -5 à -7% en faveur des acquéreurs, laissent entrevoir une poursuite de la baisse des prix sur les mois à venir.

En 2023, la location de logements meublés continue d'apporter une flexibilité aux locataires et les incitations fiscales de la loi de finances pour 2024 viennent renforcer l'intérêt de ce type de location tant pour les

investisseurs que pour les locataires. La part des logements loués meublés représente 55% du marché, un chiffre en nette hausse (38% en 2019), tandis que la taille moyenne des logements loués diminue (55% des biens sont catégorisés comme T2 ou inférieurs).

L'inflation enregistrée en 2023 a dépassé le plafonnement de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) à +3,5% sur 12 mois, constituant une protection du pouvoir d'achat importante pour les ménages, mais qui vient éroder la rentabilité des propriétaires bailleurs qui font par ailleurs face à une augmentation parfois sévère de la pression fiscale.

LES FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIERS

Les OPCI grand public connaissent une dynamique de forte décollecte en 2023 (-3 Mds €) qui s'est accentuée au quatrième trimestre. Les SCPI ont, au contraire, conservé un rythme de collecte qui reste dans la moyenne de ces dernières années (+5,7 Mds € en 2023, chiffres ASPIM). Plus connus du grand public, elles continuent à se démarquer même si à fin décembre, 2,3% de la capitalisation des SCPI commercialisées en France était en attente de rachat.

Les véhicules diversifiés conservent la préférence des investisseurs et dans l'ensemble, les niveaux de distribution ont été conformes aux attentes du marché. La performance moyenne des OPCI a été d'en moyenne -7,6% en 2023, en intégrant l'évolution des valeurs de parts et les distributions de l'année. La correction constatée sur les prix des parts, liée à l'ajustement des valeurs d'expertises, vient confirmer la prudence attendue sur l'immobilier au début de l'année 2024 et nourrit des espoirs de relancer un mouvement de collecte sur ces véhicules, avec des rendements affichés à la hausse.

ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023, le Fonds a poursuivi sa croissance, avec un actif net en croissance de +47% sur un an, s'établissant à 8,1 millions d'euros à la clôture de l'exercice, contre 5,5 millions d'euros à la clôture de l'exercice précédent.

La politique de gestion du Fonds est maintenue dans des conditions favorables aux souscripteurs, avec 263 300 euros d'acomptes sur dividendes versés au cours de l'exercice.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, les dépôts à vue conservés par le dépositaire ODDO BHF sont rémunérés sur la base de l'€STR (Euro Short-Term rate) de manière quotidienne. Par ailleurs, le Fonds a placé, depuis janvier 2023, une partie de sa trésorerie disponible sur des supports monétaires rémunérés, auprès de la Caisse d'Épargne Rhône-Alpes. Ces placements d'une durée de 3 ans maximum bénéficient, sauf retraits anticipés, d'un taux actuariel de rémunération à hauteur de 3 à 4%.

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

Le Fonds a procédé à trois investissements immobiliers sur le premier semestre 2023. Les actifs acquis sont des immeubles d'habitation situés à Vichy (Allier) pour 846 000 euros hors droits, Limoges (Haute-Vienne) pour 520 000 euros hors droits, ainsi qu'à Tarbes (Hautes-Pyrénées) pour 535 000 euros hors droits. Ces actifs représentent une surface totale de 1 370 m² et sont inclus dans la catégorie des actifs immobiliers non gérés.

La Société de Gestion a également décidé, au cours de l'exercice 2023 :

- ✓ De ne pas facturer les frais de fonctionnement et de gestion, tels qu'ils figurent au paragraphe 5.1. du Prospectus du Fonds, du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023. Ces frais ne pourront pas faire l'objet d'une refacturation ultérieure au Fonds.
- ✓ De prendre à sa charge certains des frais généraux du Fonds sur l'exercice 2023, mentionnés au paragraphe 5.1. du Prospectus. Les frais généraux pris en charge par la Société de Gestion comprennent les honoraires du dépositaire ODDO BHF, de l'AMF, du valorisateur KPMG et partiellement du Commissaire aux comptes PricewaterhouseCoopers.

Par ailleurs, afin de se mettre en conformité avec les obligations fiscales découlant de l'activité de location de locaux à usage para-hôtelier, le Fonds a réalisé des démarches d'immatriculation à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA).

DONNEES CHIFFRÉES DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE GESTION

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Date d'arrêté	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	3 mois 16 jours
Actif Net	8 131 419 €	5 532 191 €	1 258 250 €	4 000 €
Nombre de parts en circulation	4 312,3133	2 836,9283	629,1250	2,0000
Valeur liquidative unitaire	1 885,63 €	1 950,06 €	2 000 €	2 000 €
Résultat de l'exercice	346 847 €	106 966 €	-	-
Résultat unitaire	80,43 €	35,11 €	-	-
Résultat distribué (*)	61,06 €	11,36 €	-	-

(*) Au 31 décembre de chaque exercice, 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

Le Fonds a procédé à ses premiers investissements dans des Actifs Immobiliers au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et les a poursuivis au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023. Les Experts externes en évaluation immobilière ont exercé leur mission conformément aux dispositions du Prospectus et à la réglementation applicable.

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

Expertises externes

Les premières expertises du patrimoine immobilier ont été réalisées par BPCE Expertises Immobilières en tant qu'expert E1 en date du 31 décembre 2022. Au 31 décembre 2023, l'évaluation des actifs immobiliers du Fonds a été réalisée par l'Expert 2, BNP Paribas Real Estate Valuation et critiquée par l'Expert 1, 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 2023 n'ont pas fait l'objet de discussions ou de corrections.

Inventaire du patrimoine immobilier au 31 décembre 2023	Typologie	Date d'acquisition	Prix d'acquisition	Valeur d'expertise au 31/12/2023	Evolution de la valorisation ¹	Surface	Nb. lots
BÉZIERS - Zenitude	Résidence gérée	mars-22	29 300 €	28 000 €	↘	18 m ²	1
NEVERS - Le Logis	Résidence gérée	mars-22	30 500 €	31 000 €	=	21 m ²	1
SIX-FOURS-LES-PLAGES - Le Village Vert	Résidence gérée	mars-22	348 850 €	340 000 €	=	175 m ²	5
MANIQUERVILLE - Le Domaine du Château	Résidence gérée	mai-22	44 100 €	45 000 €	=	34 m ²	2
LIMOGES - Général Leclerc	Immeuble mixte*	juin-22	335 000 €	417 000 €	↗	324 m ²	9
LE BLANC-MESNIL - Descartes	Résidence gérée	juil.-22	82 203 €	79 000 €	↘	24 m ²	1
SAINT-NAZAIRE - Libération	Résidence gérée	juil.-22	637 650 €	679 000 €	↘	316 m ²	5
VILLEJUIF - Les Guipons	Résidence gérée	juil.-22	408 150 €	422 000 €	↘	113 m ²	5
TOULOUSE - Las Brugues	Résidence gérée	juil.-22	888 300 €	890 000 €	=	482 m ²	7
MONTPELLIER - Gilles Martinet	Résidence gérée	juil.-22	187 650 €	200 000 €	=	81 m ²	4
LIMOGES - Quai Militaire	Immeuble d'habitation	août-22	340 000 €	420 000 €	=	283 m ²	14
MONTÉVRAIN - Nations	Résidence gérée	sept.-22	875 150 €	894 000 €	↘	466 m ²	8
ROUSSET - Francis Perrin	Résidence gérée	déc.-22	384 300 €	388 000 €	=	268 m ²	4
VICHY - Presbytère	Immeuble d'habitation	févr.-23	846 000 €	1 054 000 €	↗	697 m ²	30
LIMOGES - Montjovis	Immeuble d'habitation	avr.-23	520 000 €	510 000 €	↘	309 m ²	8
TARBES - Haras	Immeuble d'habitation	avr.-23	535 000 €	522 000 €	↘	364 m ²	17
			6 492 153 €	6 919 000 €	↘	3 975 m²	121

¹ évolution de la valorisation par rapport au trimestre précédent.

* immeuble mixte qui comprend un local commercial en rez-de-chaussée

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Souscriptions et porteurs

A la clôture de l'exercice, le Fonds comporte 92 porteurs de parts et totalise une collecte nette des rachats et hors commissions de souscription acquises au Fonds pour 8,47 millions d'euros. La souscription moyenne s'élève à environ 89 000 euros.

Au 31 décembre 2023 :

- ✓ Le porteur le plus important du Fonds détient 27,50% des parts en circulation ;
- ✓ Les cinq porteurs détenant le plus de parts possèdent 49% du nombre total de parts en circulation.
- ✓ Les porteurs détenant moins de 10% du nombre total de parts en circulation représentent 72,50% des parts en circulation.

Composition du portefeuille

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

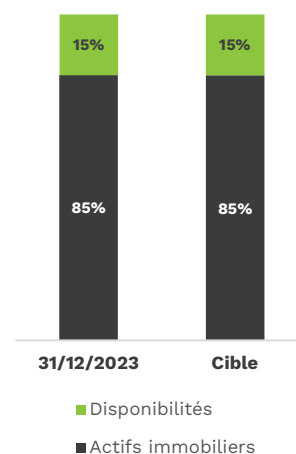
- ✓ D'actifs immobiliers ou à caractère immobilier pour une valeur d'acquisition hors droits de 6 492 153 euros, valorisés à hauteur de 6 919 000 euros hors droits au 31 décembre 2023.

Le patrimoine immobilier est constitué de 16 actifs représentant 121 lots et développant une surface totale de 3 974 m².

- ✓ De liquidités pour 1 212 419 euros, dont 815 879 euros d'instruments financiers à terme, 453 241 euros d'avoirs bancaires et -56 702 euros de dettes et créances d'exploitation et hors exploitation.

Les actifs sous gestion sont pour 49% des résidences gérées, pour une valeur vénale hors droits de 3 996 000 euros et pour le solde, soit 2 923 000 euros, des immeubles d'habitation dont l'un est considéré mixte, car détenant un commerce en pied d'immeuble. 98% des lots détenus sont à usage d'habitation, hors lots à usage de stationnements.

Allocation



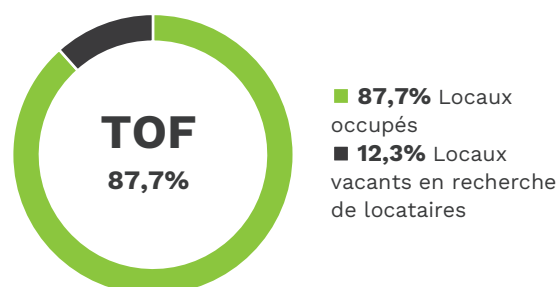
Taux d'occupation physique et financier

Le taux d'occupation physique (TOP) du patrimoine est un indicateur qui permet d'évaluer la proportion des surfaces occupées par rapport à la totalité des surfaces détenues par le Fonds. Cette statistique est déterminée en tenant compte des lots inoccupés car faisant l'objet de travaux et donc indisponibles à la location. Le TOP au 31 décembre 2023 s'établit à 81,3% contre 86,6% au 31 décembre 2022.

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 2023, le taux d'occupation financier du patrimoine du Fonds s'établit à 87,7%. Il tient compte des lots acquis sans locataires, des libérations naturelles, ainsi que des valeurs locatives de marché des lots du portefeuille.



Frais supportés par le Fonds au cours de l'exercice

Du 01/01/2023 au 31/12/2023	En k€	En % de l'actif net	Taux annuel maximum du Prospectus
Frais de fonctionnement et de gestion	-	-	2,30% TTC de l'actif net
Frais d'exploitation immobilière	107	1,31%	0,60% en moyenne sur les 3 prochaines années
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers	173	2,13%	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	78	0,96%	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.

Au cours de l'exercice, le Fonds a supporté des frais d'exploitation immobilière pour 106 806 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.

Les frais liés aux opérations sur actifs immobiliers se sont élevés à 172 718 euros sur l'exercice 2023. Ces frais 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.

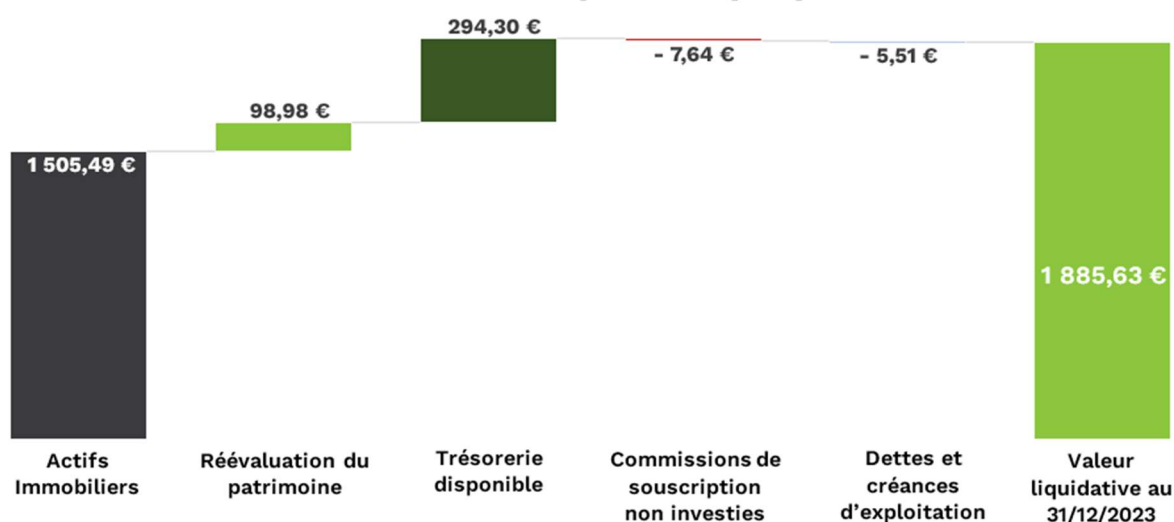
Les commissions de mouvements liées aux acquisitions ont été facturées par la Société de Gestion sur l'exercice 2023. Au taux maximum du Prospectus, ce montant représente 64 921 euros hors taxes. Ces frais sont comptabilisés en capitaux propres.

Evolution de la valeur liquidative

A la clôture de l'exercice 2023, la valeur liquidative unitaire s'établit à 1 885,63 euros, pour une valeur de 1 950,06 euros au 1^{er} janvier 2023, soit une diminution de -3,30%. Cette évolution est liée à plusieurs aspects :

- ✓ Les résultats des expertises annuelles qui sont actualisées à la fin de chaque trimestre civil. Au 31 décembre 2023, les résultats des expertises dégagent une valorisation du portefeuille à 6 919 000 euros pour un prix d'acquisition de 6 492 153 euros, soit une différence d'estimation positive de +6,6% ;
- ✓ Le montant des commissions de souscription acquises au Fonds et non investies à la clôture de l'exercice. Ce stock de droits est considéré comptablement comme une dette, ce qui a pour effet de minorer la valeur liquidative.

Reconstitution de la Valeur Liquidative par part au 31/12/2023



Distributions

Au cours de l'exercice 2023, 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 de des acomptes sur dividendes résumés dans le tableau ci-dessous :

Trimestre	Date versement	€ / part	BIC	RF	Total
T4-2022	14/02/2023	22,22 €	19,79 €	2,43 €	22,22 €
T1-2023	31/05/2023	21,80 €	19,89 €	1,91 €	21,80 €
T2-2023	08/08/2023	21,49 €	20,16 €	1,33 €	21,49 €
T3-2023	21/11/2023	19,48 €	18,47 €	1,01 €	19,48 €
			78,31 €	6,68 €	84,99 €

Le Fonds a versé le quatrième acompte sur dividendes au titre du quatrième trimestre 2023 en mars 2024, pour un montant par part de 19,15 €.

Le taux de distribution du Fonds, calculé par le rapport entre les dividendes bruts versés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et la valeur de la part au 1^{er} janvier s'établit donc à 4,36%, pour une valeur liquidative de 1 950,06 euros au 1^{er} janvier 2023.

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 2023, le Fonds n'a pas eu recours à l'endettement bancaire. Le potentiel d'endettement du Fonds à la même date s'élève à 2,76 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.

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

ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE

Depuis la clôture de l'exercice écoulé, le Fonds a procédé au versement de l'acompte sur dividende au titre du quatrième trimestre 2023. Ce dividende s'est élevé à 19,15 euros par part.

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

Cet évènement, toujours en cours postérieurement à la clôture des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, n'a pas d'impact financier sur ces derniers. L'analyse de l'exposition du Fonds en l'état du conflit à date, n'a pas mis en exergue d'impact financier significatif. Nous resterons

toutefois attentifs à l'évolution de la situation et à son impact potentiel sur le programme d'activité et les performances du fonds.

La Société de Gestion a enfin décidé de placer trois lots de résidences gérées à l'arbitrage. Il s'agit des actifs de Béziers, Nevers et Maniquerville, dont le prix d'acquisition global s'élève à 103 900 euros. La rentabilité moindre de ces actifs, au regard du coût des expertises trimestrielles et de l'impôt foncier, leur position isolée sur le territoire ainsi que la maîtrise du ratio de résidences gérées à l'actif du Fonds constituent une bonne opportunité d'envisager leur cession.

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DE L'ACTIVITÉ

L'Equipe de Gestion étudie attentivement les opportunités d'investissement en Actifs Immobiliers sur le territoire métropolitain qui peuvent se présenter conformément à la politique de gestion du Fonds. Une attention particulière est mise sur l'évolution des collectes sur les marchés financiers, produits d'épargne immobiliers comme les SCPI et OPCI et sur l'évolution des taux d'intérêts.

PLAN DES TRAVAUX À EFFECTUER DANS LES CINQ ANS

La Société de Gestion a arrêté le plan des travaux à effectuer dans les cinq ans sur les actifs immobiliers détenus par le Fonds au 31 décembre 2023. Ce plan est constitué de dépenses qui ne sont pas récupérables :

Plan pluriannuel de travaux	2024	2025	2026	2027	2028
BÉZIERS - Zenitude					
NEVERS - Le Logis					
SIX-FOURS-LES-PLAGES - Le Village Vert					
MANIQUERVILLE - Le Domaine du Château					
LIMOGES - Général Leclerc			8 790 €		
LE BLANC-MESNIL - Descartes					
SAINT-NAZAIRE - Libération					
VILLEJUIF - Les Guipons					
TOULOUSE - Las Brugues					
MONTPELLIER - Gilles Martinet					
LIMOGES - Quai Militaire					
MONTÉVRAIN - Nations					
ROUSSET - Francis Perrin					
VICHY - Presbytère					
LIMOGES - Montjovis					
TARBES - Haras	88 800 €				
	88 800 €	0 €	8 790 €	0 €	0 €

Ces travaux concernent les dépenses suivantes :

- ✓ Pour Tarbes, en 2024, la Société de Gestion étudie la possibilité d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble dans son ensemble et réalisera un audit énergétique dans le courant d'année 2024 afin d'affiner le montant des travaux nécessaires. Les travaux pourront être de l'isolation par l'intérieur ou l'extérieur, par la toiture, ainsi qu'une amélioration de l'étanchéité de la terrasse.
- ✓ Pour Général Leclerc, en 2026, la rénovation de la façade, pour un coût estimé de 8 790 euros.

RESPECT DES RÈGLES DE BONNE CONDUITE ET DÉONTOLOGIE

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

SOCIÉTÉS LIÉES AYANT FOURNI DES PRESTATIONS AU FONDS

Conformément aux dispositions de l'Article 3.6 « gestion des conflits d'intérêts et procédures internes » du Prospectus du Fonds, il est ci-après détaillé la liste de Sociétés Liées (tel que ce terme est défini au sein du Prospectus) qui, au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, ont fourni des prestations de service au Fonds ; avec le détail des honoraires et frais supportés par le Fonds.

Nous vous informons qu'aucune prestation de service n'a été rendue au Fonds par une Société Liée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

TRANSFERT DE PARTICIPATIONS

Nous vous informons qu'au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023, le Fonds n'a été bénéficiaire d'aucun transfert de participations.

AUTRES INFORMATIONS

POLITIQUE DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

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

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

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

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

POLITIQUE ESG ET DE DURABILITÉ

Concernant l'évaluation ESG

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

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

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

Si la Société de Gestion partage la conviction qu'une stratégie d'investissement responsable est profitable pour les

investisseurs dans le cadre d'un objectif de valorisation de leur patrimoine sur le long terme, elle n'intègre pas directement et systématiquement des critères précis en matière environnementale, sociale ou de gouvernance. La Société de Gestion se réserve la possibilité d'intégrer progressivement ces critères.

Concernant le risque de durabilité

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

Pour mémoire, le risque en matière de durabilité est lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Si la Société de Gestion a vocation à intégrer progressivement des critères extra-financiers dans sa stratégie d'investissement, elle n'intègre pas directement et simultanément des critères précis en matière environnementale, sociale ou de gouvernance de manière à réduire le risque de durabilité.

Au sens de la réglementation SFDR, le Fonds est catégorisé « article 6 ».

POLITIQUE DE VOTE

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

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

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

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION DU PERSONNEL

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

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

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

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

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

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

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

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les montants des rémunérations attribuées par la Société de Gestion à son personnel (26,7 ETP) se sont élevés à 1 393 322 euros pour la partie rémunération fixe et 174 730 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 2023, s'élèvent à la somme de 1 135 516 euros pour la partie fixe et à la somme de 150 271 euros pour la partie variable.

INFORMATION RELATIVE À LA RESPONSABILITÉ DU RAPPORT ANNUEL

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

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

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



**RAPPORT
DU CONSEIL DE
SURVEILLANCE**

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs, chers porteurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément à la réglementation en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice du Fonds AMDG Location Meublée clos le 31 décembre 2023.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le Fonds a poursuivi ses investissements dans des actifs immobiliers conformément à la stratégie d'investissement du Fonds, à Vichy, Limoges et Tarbes. Le total des investissements de l'exercice s'élève à 1,9 millions d'euros hors droits et frais d'acquisition.

Depuis août 2023, l'Equipe de Gestion est attentive à l'applicabilité des ratios de composition de l'actif du Fonds et suit précisément l'évolution du ratio de liquidité. Pour rappel, ce ratio impose que le Fonds conserve une poche de liquidités à hauteur d'une fraction représentant au minimum 15% de l'actif, afin de faire face aux éventuelles demandes de rachat, notamment.

Par ailleurs, au regard du ratio de composition du portefeuille, une modification notable sur la proportion de résidences gérées au sein de l'actif du Fonds a eu lieu au cours de l'exercice, autorisant le Fonds à détenir des résidences gérées jusqu'à 35% de ses actifs, contre 15% précédemment. L'Equipe de Gestion nous avait confirmé l'an passé que le Fonds n'investirait plus dans les résidences gérées. Cet engagement a été tenu et compte-tenu des données d'exploitation, l'Equipe de Gestion a identifié trois actifs de ce type qui seront placés à l'arbitrage en ce début d'exercice 2024.

Le Fonds poursuit également sa politique de distribution régulière de revenus et a distribué au titre de l'exercice 2023 des acomptes sur dividendes pour un montant total de 84,99 € par part. Néanmoins, les objectifs de collecte sur le Fonds sont partiellement atteints sur l'année écoulée et la Société de Gestion a estimé judicieux de prendre à sa charge certains frais récurrents et d'abandonner la facturation de ses frais de gestion, afin de favoriser le développement du Fonds.

L'étude d'opportunités d'investissement se poursuit et en attendant l'identification de nouveaux actifs rentrant dans la politique de gestion, la trésorerie disponible reste placée sur des supports monétaires rémunérés. L'Equipe de Gestion maintient sa position de privilégier l'absence d'endettement en cette période défavorable sur les taux d'intérêts et analyse des opportunités d'investissement dans des immeubles déjà meublés et/ou ne nécessitant pas ou peu de lourds travaux, afin d'optimiser la rentabilité.

Pour le Conseil de Surveillance,

Yves COHEN



**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 2023)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

Aux porteurs parts
AMDG LOCATION MEUBLEE
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 2023, 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^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

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

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Autres informations » de l'annexe des comptes annuels qui expose les nouvelles modalités d'application de la méthode de valorisation de certains actifs.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

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 le conseil d'administration.

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mai 2024

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

AMDG LOCATION MEUBLÉE
Comptes annuels au 31 décembre 2023

BILAN AU 31/12/2023

En Euros

ACTIF	31/12/2023	31/12/2022
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	6 918 999	4 673 000
Contrats de crédit-bail		
Parts des sociétés de personnes		
Parts et actions des sociétés		
Actions négociées sur un marché réglementé		
OPCI et organismes étrangers équivalents		
Avance preneur sur crédit-bail		
Autres actifs à caractère immobilier (1)		
Actifs à caractère immobilier	6 918 999	4 673 000
Actions et valeurs assimilées		
Obligations et valeurs assimilées		
Titres de créances		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM et Fonds d'investissement à vocation générale)		
Opérations temporaires sur titres		
Instrument financiers à terme	815 879	
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	815 879	-
Créances locataires	83 999	
Autres créances	14 749	285 726
Dépôts à vue	453 242	613 650
Autres actifs	551 990	899 375
Total Actif	8 286 868	5 572 375

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

AMDG LOCATION MEUBLÉE
Comptes annuels au 31 décembre 2023

BILAN AU 31/12/2023		
En Euros		
PASSIF	31/12/2023	31/12/2022
Capital	8 021 721	5 453 116
Report des plus-values nettes réalisées		
Report des résultats nets antérieurs	26 150	
Résultat de l'exercice	346 847	106 966
Acomptes versés au cours de l'exercice	(263 300)	(27 891)
Capitaux propres	8 131 418	5 532 191
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques et charges	-	-
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		
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
Opérations de cession sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur titres		
Instruments financiers à terme		
Instruments financiers	-	-
Emprunts envers les établissements de crédit		
Autres emprunts et dettes financières		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		
Autres dettes d'exploitation	155 450	40 185
Dettes	155 450	40 185
Total Passif	8 286 868	5 572 375

AMDG LOCATION MEUBLÉE
Comptes annuels au 31 décembre 2023

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2023

En Euros

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers	442 015	117 546
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	5 997	
(I) Produits de l'activité immobilière	448 012	117 546
Charges immobilières	106 807	
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	19 018	19 632
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier		
(II) Charges de l'activité immobilière	125 825	19 632
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	322 187	97 914
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	15 879	
Autres produits financiers	12 155	
(III) Produits sur opérations financières	28 034	-
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Autres charges financières		
(IV) Charges sur opérations financières	-	-
Résultat sur opérations financières (III - IV)	28 034	-
Autres produits (V)		
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	33 030	
Autres charges (VII)		
Résultat net (A = I - II + III - IV + V - VI - VII)	317 191	97 914
Régularisations sur résultat net (VIII)	29 656	9 052
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	346 847	106 966
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
(IX) Plus-values réalisées nettes	-	-
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier		
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
(X) Moins-values réalisées nettes	-	-
Résultat sur cessions d'actifs (B = IX - X)	-	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)		
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)		
Résultat de l'exercice (C = A +/- VIII + B +/- XI)	346 847	106 966

La Société de Gestion, constatant l'apurement partiel des créances de loyers enregistrées au 31 décembre 2023, décide de se porter garante du paiement du solde des créances non encore encaissées au 29 février 2024, à hauteur d'un montant au moins égal à 18 227 €.

La Société de Gestion décide de prendre à sa charge les frais de structure récurrents du Fonds, constitués des honoraires du dépositaire, du valorisateur, de l'AMF, des experts immobiliers, de l'expert-

AMDG LOCATION MEUBLÉE
Comptes annuels au 31 décembre 2023

comptable et partiellement du commissaire aux comptes au titre de l'exercice 2023. Ces frais ne pourront pas être refacturés au Fonds ultérieurement.

La Société de Gestion décide d'abandonner, au titre de l'exercice 2023, les frais de gestion et de fonctionnement relatifs à ses prestations d'asset management et de fund management immobiliers, tels qu'ils sont définis à l'article 5.1. du Prospectus du Fonds. Ces frais ne pourront pas faire l'objet d'une refacturation au Fonds ultérieurement.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

AU 31/12/2023

Cet exercice a une durée de 12 mois.

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

1 - Informations générales

En 2023 :

- Nous notons les investissements à Vichy, Limoges – Montjovis et Tarbes.
- Le total des collectes est de 2 851 562 €.

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 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.

Faits marquants

Outre les tensions géopolitiques à la frontière russo-ukrainienne impactent fortement le coût de l'énergie et des matières premières, l'analyse de l'exposition du Fonds en l'état du conflit à date n'a pas mis en exergue d'impact financier significatif. Nous resterons toutefois attentifs à l'évolution de la situation et à son impact potentiel sur le programme d'activité et les performances du Fonds.

Au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023, l'OPCI a régulièrement poursuivi l'exploitation de ses actifs immobiliers détenus, par leur mise en location au travers de baux meublés et continue sa politique de distribution de revenus réguliers aux porteurs de parts.

Certains actifs étant donnés en location à des exploitants d'activités para-hôtelières, la Société de Gestion a dû, au cours de l'exercice, mettre le Fonds en conformité avec les obligations fiscales découlant de cette activité. En effet, si les dispositions de l'article 261, D, 4° du Code général des impôts exonèrent l'activité de location meublée de taxe sur la valeur ajoutée (TVA), l'activité de para-hôtellerie ne bénéficie pas de cette exonération.

Résultats des cinq derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	3 mois 16 jours
Actif Net	8 131 418,05	5 532 190,61	1 258 250,00	4 000,00
Nombre de parts en circulation	4 312,3133	2 836,9283	629,1250	2,0000
Valeur liquidative unitaire	1 885,63	1 950,06	2 000,00	2 000,00
Résultat de l'exercice (incl. report à nouveau)	372 997,00	106 965,86	-	-
Dividende unitaire (*)	86,50	37,70	-	-
Résultat distribué (*)	263 299,95	106 952,20	-	-
Résultat distribué par action (*)	61,06	37,70	-	-
Report à nouveau	39,10	13,66	-	-

(*) Ce montant ne tient pas compte des décisions de distributions survenues postérieurement à la clôture de l'exercice.

Autres informations

La Société de Gestion, constatant l'apurement partiel des créances de loyers au 31 décembre 2023, décide de se porter garant du solde des créances non encaissées au 29 février 2024, à hauteur d'un montant au moins égal à 18 227 euros.

La Société de Gestion décide de prendre à sa charge les frais de structure récurrent du Fonds, constitués des honoraires du dépositaire, du valorisateur, de l'AMF, des experts immobiliers, de l'expert-comptable et partiellement du commissaire aux comptes au titre de l'exercice 2023. Ces frais ne pourront pas être refacturés au Fonds ultérieurement.

La Société de Gestion décide d'abandonner, au titre de l'exercice 2023, les frais de gestion et de fonctionnement relatifs à ses prestations d'asset management et de fund management immobiliers, tels qu'ils sont définis à l'article 5.1. du Prospectus du Fonds. Ces frais ne pourront pas faire l'objet d'une refacturation au Fonds ultérieurement.

2 - Règles et méthodes comptables

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

Les principales options de comptabilisation retenues sont les suivantes :

- a) les entrées et cessions d'actifs immobiliers sont comptabilisées frais inclus ;
- b) les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus ;
- c) les cessions des instruments financiers sont comptabilisées selon la méthode FIFO ;
- d) les créances douteuses correspondent aux créances litigieuses ainsi qu'à celles détenues depuis plus de trois mois. Ces créances font l'objet d'une dépréciation, déterminée en fonction du niveau de risque de non-recouvrement, sur la base de la créance hors taxe ;
- e) les revenus locatifs sont comptabilisés en compte de résultat selon la méthode du revenu couru et selon les termes du bail ;
- f) sont enregistrés dans le hors bilan :
 - 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.

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

A - Règles d'évaluation des actifs

A-1 Actifs Immobiliers

Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion agissant en qualité d'expert en évaluation au sens de l'article L. 214-24-15 2° du 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 :

- 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 sera en charge de l'expertise immobilière complète avec visite de l'immeuble, alors que l'expert E2 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E1.

En année N+1, l'évaluation du même bien sera le fait de l'expert E2 tandis que l'expert E1 effectuera un examen critique de l'évaluation effectuée par E2.

Les écarts entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celles déterminées trimestriellement par les deux experts sont documentés.

(b) Immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant pas aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R. 214-83 du CMF dans lesquels le Fonds détient une participation.

La Société de Gestion établit la valeur de la participation et les experts immobiliers procèdent à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers. Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

(c) Valorisation des immeubles en cours de construction.

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

(d) Valorisation des immeubles identifiés à l'arbitrage.

Lorsque l'immeuble est identifié comme étant à l'arbitrage, la valeur de l'Actif Immobilier en prenant compte les frais imputables au Fonds en cas de cession.

A-2 Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

A-3 Endettement

Pour le calcul de l'actif net servant à l'établissement de la Valeur Liquidative, la valeur des Actifs Immobiliers déterminée dans les conditions indiquées ci-dessus, augmentée des autres actifs, sera diminuée du montant de l'endettement du Fonds tel qu'arrêté comptablement à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative concernée. Le montant de l'endettement du Fonds se calcule en additionnant le capital restant dû au titre du ou des prêts et les intérêts courus non payés.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

B – Frais et commissions

B-1 Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le Fonds afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais liés à l'exploitation immobilière, et des frais et commissions liés aux opérations de transaction. Le Fonds règle ainsi directement la rémunération de la Société de Gestion, et directement ou indirectement au travers de ses participations, selon le cas, des prestataires de services externes au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- Gestion du Fonds (fund management immobilier), à savoir notamment l'établissement de la stratégie d'investissement et du business plan général du Fonds ainsi que l'allocation entre la poche immobilière, la poche financière et les liquidités, l'identification et l'évaluation des opportunités d'investissement, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers ainsi que, le cas échéant, des actifs financiers, la détermination des modalités de réalisation des actifs immobiliers, financiers et des liquidités du Fonds, les prestations liées aux obligations d'information de l'AMF et des Porteurs, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- Gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier) en cas de détention desdits actifs immobiliers directement par le Fonds, à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, de construction, de rénovation, de financement, d'arbitrage et de commercialisation des actifs immobiliers, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et notamment l'établissement du plan de travaux à cinq ans prévu par l'article 422-164 du RG AMF et de sa mise à jour ;
- Suivi des montages immobiliers attachés à l'acquisition ou à la cession d'actifs mentionnés au 1° à 3° et 5° du I de l'article L 214-36 du CMF et suivi de la gestion des actifs immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion et des prestataires de service externes mentionnés ci-dessus, le Fonds supporte également de façon récurrente, l'ensemble des frais et charges notamment mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration et au fonctionnement du Fonds, notamment ceux du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, les frais liés à sa gouvernance (réunion des Porteurs, du Conseil de Surveillance, etc.), les éventuels frais de publication ;
- Les honoraires liés à la valorisation des actifs, notamment ceux des experts externes en évaluation ;
- Les honoraires d'administration de biens et de « property » management, l'ensemble des dépenses, frais et charges liés à la détention des parts et actions de sociétés immobilières ; et
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents.

B-2 Commission de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers

La commission de mouvement liée aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers est prélevée par la Société de Gestion à la suite d'investissements en actifs immobiliers éligibles ou lors d'arbitrages sur ces mêmes actifs. Cette commission a été mise à la charge du Fonds au cours de l'exercice 2023 sur la base du montant investi en actifs immobiliers, soit 6 492 000 euros. Au taux maximum du Prospectus, cette commission représente un montant hors taxes de 64 920 euros.

B-3 Frais budgétés

La Société de Gestion provisionne dans la comptabilité du Fonds, sur un rythme mensuel, les frais et charges récurrents liés à l'administration et au fonctionnement du Fonds tels que ces frais sont définis ci-avant. Ces frais budgétés sont constitués des honoraires du Dépositaire, du Valorisateur, des Experts Immobiliers et du Commissaire aux comptes.

Au titre de l'exercice 2023, ces frais représentent un montant de euros hors taxes et ont été intégralement pris en charge par la Société de Gestion et partiellement pour les honoraires du Commissaire aux comptes.

B-4 Tableau de synthèse des différents frais et commissions acquittés par le Fonds

Frais prélevés lors de la souscription ou du rachat	Assiette	Taux / Barème
Commission de souscription non acquise au Fonds	Valeur Liquidative x nombre de Parts souscrites	7,2% maximum
Commission de souscription acquise au Fonds	Valeur Liquidative x nombre de Parts souscrites	3,8% maximum
Commission de rachat non acquise au Fonds	Valeur Liquidative x nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant
Commission de rachat acquise au Fonds	Valeur Liquidative x nombre de Parts dont le rachat est demandé	Néant
Frais à la charge du Fonds	Assiette	Taux (**)
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net (Valeur Liquidative x nombre de Parts)	2,30% TTC maximum par an
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	0,60% TTC en moyenne sur les trois (3) prochaines années
Commission de surperformance	Sans objet	Néant
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières	Assiette	Taux (**)
Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Montant de l'acquisition ou de la cession (hors droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière)	13,00% TTC maximum
Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers		1,20% TTC maximum
Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Sans objet	Néant

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

3 - Evolution des capitaux propres

	31/12/2023	31/12/2022
Capital	8 021 721	5 425 225
Report des plus-values nettes		
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes		
Report des résultats nets antérieurs	26 150	
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs		
Résultat de l'exercice	317 191	97 914
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	29 656	9 052
Acomptes versés au cours de l'exercice	(263 300)	
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	
Capitaux propres	8 131 418	5 532 191

4 - Evolution du nombre de parts en circulation

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées	1 475,3852	2 851 562,76	108 358,98
Rachats réalisés	-	-	-

5 - Evolution de l'actif net

EVOLUTION DE L'ACTIF NET	31/12/2023	31/12/2022
Actif net en début d'exercice	5 532 190,61	1 258 250,00
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	2 959 921,74	4 573 687,92
<i>Souscription</i>	2 851 562,76	4 396 731,50
<i>Commissions de souscriptions</i>	108 358,98	176 956,42
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI à capital)		(36 363,60)
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)		
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	(358 215,20)	(333 407,09)
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	(691 622,29)	(333 407,09)
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	(333 407,09)	
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	(63 036,53)	
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation	317 190,42	97 914,36
Acomptes versés au cours de l'exercice	(263 299,95)	(27 890,98)
<i>Sur résultat net</i>	(263 299,95)	(27 890,98)
<i>Sur cessions d'actifs</i>		
Autres éléments	6 666,96	
Actif net en fin d'exercice	8 131 418,05	5 532 190,61

6 - Inventaire des actifs à caractère immobilier

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

Nature des actifs	31/12/2022	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2023	Dont Frais
Terrains nus						
Terrains et constructions	4 673 000,10	-	2 604 214,11	- 358 215,20	6 918 999,01	1 115 679,82
Constructions sur sol d'autrui						
Autres droits réels						
Immeubles en cours de construction						
Autres						
Total	4 673 000,10	-	2 604 214,11	- 358 215,20	6 918 999,01	1 115 679,82

Contrats de crédit-bail

Sans objet.

Décomposition des actifs à caractère immobilier par secteur d'activité

Nature des actifs	31/12/2023
Habitation	6 861 633,54
Commerce	57 365,47
Total	6 918 999,01

Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

Éléments du portefeuille et libellés des valeurs	Surfaces	Date d'acquisition	Prix de revient	Évaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				6 918 999,01	EUR	85,09%
Limoges - 57 Quai Militaire	283 m ²	31/08/2022	452 761,68	419 999,94	EUR	5,17%
Béziers - 7-9 rue d'Alembert	18 m ²	09/03/2022	33 000,00	28 000,00	EUR	0,34%
Le Blanc-Mesnil - 219 avenue Descartes	24 m ²	04/07/2022	89 603,00	78 999,99	EUR	0,97%
Limoges - 80 avenue du Général Leclerc	323 m ²	23/06/2022	461 928,00	416 999,94	EUR	5,13%
Limoges - 3 avenue Montjovis	309 m ²	04/04/2023	639 307,22	509 999,93	EUR	6,27%
Maniquerville - Le Domaine du Château	34 m ²	24/05/2022	48 900,00	44 999,99	EUR	0,55%
Montévrain - 17 avenue de la Société des Nations	466 m ²	26/09/2022	937 659,67	893 999,87	EUR	10,99%
Montpellier - 108 rue Gilles Martinet	81 m ²	27/07/2022	201 861,19	199 999,97	EUR	2,46%
Nevers - 5-11 quai des Mariniers	21 m ²	09/03/2022	34 300,00	31 000,00	EUR	0,38%
Rousset - 318 avenue Francis Perrin	268 m ²	09/12/2022	412 074,74	387 999,94	EUR	4,77%
Saint-Nazaire - 47 boulevard de la Libération	316 m ²	25/07/2022	682 822,95	678 999,90	EUR	8,35%
Six-Fours-Les-Plages - boulevard de Léry	175 m ²	09/03/2022	375 953,68	339 999,95	EUR	4,18%
Toulouse - 6 rue de las Brugues	482 m ²	25/07/2022	950 733,16	889 999,87	EUR	10,95%
Tarbes - 1 bis rue des Haras	364 m ²	13/04/2023	574 100,00	521 999,93	EUR	6,42%
Vichy - 4 rue du Presbytère	697 m ²	28/02/2023	1 213 119,02	1 053 999,85	EUR	12,96%
Villejuif - 36-40 avenue de Paris	113 m ²	25/07/2022	437 576,46	421 999,94	EUR	5,19%
Contrats de crédit-bail				-	EUR	0,00%
Parts des sociétés de personnes				-	EUR	0,00%
Parts et actions des sociétés				-	EUR	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé				-	EUR	0,00%
OPCI et organismes étrangers équivalents				-	EUR	0,00%
Avance preneur sur crédit-bail				-	EUR	0,00%
Autres actifs à caractère immobilier				-	EUR	0,00%
Actifs à caractère immobilier	3974 m²		7 545 700,77	6 918 999,01	EUR	85,09%

Evolution de la valeur actuelle des parts et actions de sociétés visées au 2° et 3° du I de l'article L.214-36 du CMF

Sans objet.

Edition du 15/05/2024

Evolution des comptes courants dans les filiales et participations

Sans objet.

7 - Résultat sur plus et moins-values

Sans objet.

8 - Inventaire des autres actifs à caractère immobilier, dépôts et instruments financiers non immobiliers

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	Quantité	Evaluation	Devise de cotation	% de l'actif net
Dépôts à terme		815 879,00	EUR	10,03%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers		815 879,00	EUR	10,03%

9 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2023
Créances locataires	
Créances locataires	83 999
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	
Dépréciation des créances locataires	
Total créances locataires	83 999
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	
Etat et autres collectivités	12 984
Syndics	1 765
Autres débiteurs	
Charges constatées d'avance	
Total autres créances	14 749
Total créances	98 748

Méthode de valorisation des créances

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. Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023, les créances n'ont pas fait l'objet de dépréciations.

10 - Détail des provisions pour dépréciation, risques et charges

Sans objet.

11 - Détail des emprunts

Sans objet.

12 - Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan		31/12/2023
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts		
Concours bancaires courants		
Dépôts de garantie reçus		5 850
Total		5 850
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs		
Fournisseurs et comptes rattachés	83 906	
Etat et autres collectivités	30 831	
Autres créditeurs	1 346	
Commissions de souscriptions acquises par l'OPCI	32 934	
Produits constatés d'avance	583	
Total		149 600
Total dettes		155 450

13 - Détail des produits et charges

Produits et charges de l'activité immobilière

		31/12/2023
Produits immobiliers		448 012
Loyers	440 880	
Charges refacturées	1 135	
Autres produits sur actifs immobiliers (1)	5 997	
Charges immobilières		125 825
Charges locatives	68 025	
Impôts, taxes et versements assimilés	38 781	
Autres charges sur actifs immobiliers (2)	19 019	
Charges d'emprunt immobilier		
<i>(1) dont produits sur exercices antérieurs</i>	<i>5 997</i>	
<i>(2) dont charges sur exercices antérieurs</i>	<i>19 019</i>	

Les charges et les produits sur exercices antérieurs enregistrés sur l'exercice sont relatifs au traitement fiscal des revenus tirés de l'activité des locations para-hôtelières, qui sont soumis de plein droit à la TVA.

- Les produits sur exercices antérieurs représentent 5 997 € de TVA déductible de charges de l'exercice 2022, récupérée par l'OPCI au cours de l'exercice 2023.
- Les charges sur exercices antérieurs représentent 19 019 € de TVA collectée sur les produits de loyers de l'exercice 2022, reversée par l'OPCI au cours de l'exercice 2023.

Produits et charges sur opérations financières

Revenus financiers en euros	31/12/2023
Produits sur opérations financières	
Produits sur instruments financiers à terme	15 879
Autres produits financiers	12 155
Total produits sur opérations financières	28 034
Charges sur opérations financières	
Charges sur instruments financiers à terme	
Autres charges financières	
Total charges sur opérations financières	-
Revenus financiers nets	28 034

Autres produits et autres charges

Sans objet.

14 - Frais de gestion

Frais de gestion et de fonctionnement	31/12/2023	Taux réel (% actif net moyen)
Honoraires du commissaire aux comptes	6 000	0,08%
Honoraires du dépositaire	-	0,00%
Honoraires de la Société de Gestion	-	0,00%
Frais de fonctionnement externes	20 190	0,27%
Divers	6 840	0,09%
Total frais de gestion et de fonctionnement	33 030	0,44%

15 - Engagements reçus et donnés

Sans objet.

16 - Tableau d'affectation du résultat

AFFECTATION DU RESULTAT	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net	317 190,42	97 914,36
Régularisation du résultat net	29 656,00	9 051,50
Résultat sur cession d'actifs		
Régularisations des cessions d'actifs		
Acomptes versés au titre de l'exercice	(263 299,95)	(27 890,98)
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice		
(I) - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	83 546,47	79 074,88
Report des résultats nets	16 038,35	
Report des plus values nettes		
Régularisation des comptes de report	10 111,63	
(II) Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	26 149,98	-
Total des sommes à affecter (I + II)	109 696,45	79 074,88
Distribution	82 580,80	79 061,22
Report des résultats nets antérieurs	27 115,65	13,66
Report des plus values nettes		
Incorporation au capital		
Total des sommes affectées	109 696,45	79 074,88

Acomptes versés au cours de l'exercice

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2023	Montant unitaire	31/12/2023	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
14/02/2023	63 036,53	22,22			63 036,53	22,22
31/05/2023	90 360,81	21,80			90 360,81	21,80
08/08/2023	89 442,81	21,49			89 442,81	21,49
21/11/2023	83 496,33	19,48			83 496,33	19,48
Total acomptes	326 336,48	84,99			326 336,48	84,99

Acomptes versés au cours de l'exercice précédent

Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice précédent		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Montant unitaire	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
09/12/2022	27 890,98	11,36			27 890,98	11,36
Total acomptes	27 890,98	11,36			27 890,98	11,36

17 - Tableau des filiales et participations

Sans objet.

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 ou sur simple demande à
AMDG – Service Middle-Back Office – 120 rue Masséna – 69006 LYON
ou par mail à mbo@am-dg.fr

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

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



ASSET MANAGEMENT DATA GOVERNANCE

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

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

Siège social : 120 rue Masséna - 69006 LYON

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