

MIMCO REVITALIZE

FPS de droit français focus sur la
revitalisation immobilière en Europe,
principalement en Allemagne.

Par renvoi de l'article L. 214-144 du CMF, fonds exclusivement réservé aux
investisseurs professionnels et assimilés professionnels en France,
répondant aux conditions de l'article 423-27 du Règlement général de l'AMF,
à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100.000 EUR.



Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du fonds immobilier MIMCO REVITALIZE (le « FPS ») doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la rentabilité du fonds, et conduire à une diminution de la valeur des parts.

Risque de perte en capital

Le FPS ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, l'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. L'investisseur ne devra pas réaliser un investissement dans le FPS s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque de liquidité de l'investissement

Conformément à la stratégie d'investissement, les investissements visés par le FPS sont principalement des actifs immobiliers. Le marché de l'immobilier pouvant, dans certaines circonstances offrir une liquidité plus restreinte, le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

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

Risque lié à l'endettement

Le FPS pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, le ratio d'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect ne pouvant excéder 85% de la valeur des actifs immobiliers. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du 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 FPS mais également les risques de perte, ce qui pourra induire un risque de baisse de la Valeur Liquidative.

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par le FPS 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 aux risques liés 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 FPS et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des actifs immobiliers détenus par le FPS.

Risque de crédit

Le FPS peut être investi 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 FPS.

Risque de taux

Le FPS 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 couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du FPS. 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 de change

Le FPS a principalement vocation à investir dans la zone euro. Il peut être investi dans des instruments non libellés en euro. Le risque de change correspond au risque de

perte en capital lorsqu'un investissement est libellé dans une devise autre que l'euro et que celle-ci se déprécie sur le marché des changes.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché (pour les actifs financiers) ou des locataires (pour les actifs immobiliers) conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative du FPS.

Souveraineté de la Société de Gestion dans la détermination de la stratégie de gestion

Le FPS est géré par la Société de Gestion. Les porteurs de parts ne prendront pas de décisions relatives à la gestion, à la négociation ou à la réalisation de tout investissement, ou autres décisions concernant les affaires du FPS, et n'auront pas l'opportunité de contrôler ou d'influencer la gestion et les opérations quotidiennes du FPS. Les porteurs de parts n'auront pas l'opportunité d'évaluer l'information économique financière, ou toute autre information qui sera utilisée par la Société de Gestion dans leur sélection, la structuration, le suivi et la négociation des investissements.

Garantie ou protection

Néant

Risque en matière de durabilité

Compte tenu de sa stratégie d'investissement, le FPS est soumis à des risques en matière de durabilité. Ce risque prend en compte les évolutions réglementaires ou législatives relatives aux facteurs de durabilité et qui renforceraient ces régimes en matière sociale, environnementale ou de gouvernance. Le FPS peut également être amené à subir une pénurie d'investissements éligibles aux critères qu'il aura définis. L'ensemble des risques en matière de durabilité est également susceptible d'avoir une incidence sur la rentabilité du fonds.

Risque de durabilité

Le Règlement SFDR régit les exigences de transparence relatives à l'intégration des risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement, la prise en compte des effets négatifs sur le développement durable et la publication d'informations ESG, ainsi que la publication d'informations relatives au développement durable. Les risques de durabilité peuvent avoir un impact sur les rendements à long terme ajustés en fonction des risques pour les investisseurs.

Enfin, en cas de liquidation des actifs du FPS, celui-ci peut également être conduit à rencontrer des difficultés à identifier des contreparties intéressées par l'acquisition des actifs qu'il aura acquis sur la base des critères de durabilité fixés.

Avant toute souscription, le souscripteur doit s'assurer que son profil, sa situation financière et ses objectifs sont en adéquation avec le produit et consulter le Prospectus. Ce document est disponible auprès de MIMCO AM, 87 Boulevard Haussmann 75008 Paris. Les informations contenues dans ce document sont fournies par MIMCO AM.

La valeur des investissements dans les parts du FPS est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse, notamment en fonction des objectifs ou des stratégies d'investissement du FPS et des conditions économiques et de marché.

L'investissement dans le FPS peut induire un risque en perte de capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut être par ailleurs donnée quant à la réalisation par le FPS de ses objectifs d'investissement.



MIMCO Asset Management, basée à Paris et filiale du groupe d'investissement MIMCO, est une société de gestion de portefeuille agréée au titre de la directive AIFM par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le numéro GP-21000018 et spécialisée dans le **Private Equity** et le **Capital Investissement immobilier**.

MIMCO AM s'appuie sur l'expertise de l'ensemble des équipes et partenaires du groupe, contribuant ainsi à **développer, restructurer et revitaliser des opérations immobilières de plus en plus complexes**.

À travers son véhicule d'investissement, MIMCO AM intervient sur **l'intégralité de la chaîne de valeur immobilière** : sourcing, structuration juridique et financière, asset et property management.

Chiffres clés 2023 pour le groupe MIMCO

Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées par le groupe MIMCO et sont fournis à titre indicatif.

+50

Collaborateurs expérimentés du groupe

+1 Milliard d'euros

Actifs sous gestion et opérations en cours de développement

+355.000 m²

Superficie gérée par le groupe ou en développement

MIMCO® REVITALIZE

Un fonds paneuropéen diversifié et de distribution

MIMCO REVITALIZE réalise des opérations de **revitalisation immobilière** en Europe et principalement en Allemagne ainsi qu'en France par opportunité, afin de répondre aux attentes des nouveaux usages et modes de vie urbains

La volonté d'identifier les meilleures opportunités immobilières avec une vision à long terme, mais également de créer et promouvoir des espaces de vie et de travail fonctionnels, à **l'identité unique** ainsi qu'à **forte valeur ajoutée** tout en étant **respectueux de l'environnement**, s'inscrit dans son ADN.

100% value-added



REVITALISATION	D'ACTIFS
ADAPTATION	AUX NOUVEAUX USAGES
AMÉLIORATION	DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
CONFORT	DES UTILISATEURS

Stratégie d'investissement du fonds

L'objectif principal du fonds MIMCO REVITALIZE réside dans la constitution d'un patrimoine immobilier avec un objectif de distribution et de revalorisation de la valeur des parts sur un horizon de détention à moyen/long terme. Ce fonds investit dans des actifs immobiliers préalablement loués, générant un revenu minimum, avec la volonté de revitaliser ces immeubles et d'en réévaluer les conditions de location à terme.

Nous sélectionnons notamment des immeubles provenant de liquidations bancaires, d'adjudications, de partages successoraux, d'arbitrages, de portefeuilles de fonds d'investissements, des actifs considérés « Value-Added » présentant un fort potentiel de création de valeur.



Immobilier de rendement à revitaliser



Actifs prioritaires : Bureaux - Commerces Hôtellerie, par opportunité



Focus sur le marché européen, principalement en Allemagne, et en France par opportunité



Actifs « Value-Added » à fort potentiel de création de valeur

Rendements estimés



8 ans
Horizon de placement recommandé



Entre 6 % et 8 %
Objectif de TRI cible



4,5 %*
Objectif de distribution annuelle (Parts A1)

Les rendements annoncés sont des prévisions et ne sont pas garantis. Ils sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et l'investissement comporte des risques de perte en capital.

* Une distribution non garantie de 4,5% par an, comprenant le montant du dividende et/ou augmentée du remboursement de l'apport en compte-courant d'associés.

Pourquoi investir en Allemagne ?

Compte tenu de l'allocation actuelle du fonds.

Un marché décentralisé



Contrairement aux autres pays européens, l'Allemagne est un **pays décentralisé** et organisé en Länder (16 Länder). Cette décentralisation lui confère l'avantage d'une **plus grande dispersion des populations et par conséquent une multitude de villes secondaires dynamiques**.

Un marché immobilier sous-évalué



L'ouverture des frontières de l'Est a provoqué au début des années 90 un **afflux massif de population** vers l'Allemagne de l'Ouest.



Dix années plus tard, **les prix de l'immobilier Outre-Rhin n'avaient progressé que d'environ 10 %** tandis qu'ils faisaient plus que doubler en France et au Royaume-Uni.



Le marché immobilier allemand, grâce à sa régulation depuis de nombreuses années, présente aujourd'hui des **niveaux de prix relativement bas par rapport à ses voisins européens**.

Notre analyse

Un marché **peu cyclique**

Une **faible variation** des prix

Un tissu **important de villes** de taille moyenne

Une **fiscalité attractive** améliorant les rendements

Un marché locatif et des **fondamentaux macroéconomiques solides**



1re

Économie de la zone euro en 2022 (IMF; World Economic Forum)

1er

Marché de la construction en Europe en 2022 (CCI France-Allemagne)

AAA

Notation de l'Allemagne au T2 2023 (Fitch Ratings et Standard & Poor's)

Projets-références du fonds au 31/12/2023

(source : MIMCO Asset Management)



Bad Homburg, Allemagne

Catégorie	Bureaux
Surface	22.405 m ²
Valorisation estimée de l'actif	26.200.000 €
Locataire principal	Multi-locataires



Pirmasens, Allemagne

Catégorie	Mixed-use
Surface	1.413 m ²
Valorisation estimée de l'actif	1.600.000 €
Locataire principal	Deutsche Bank



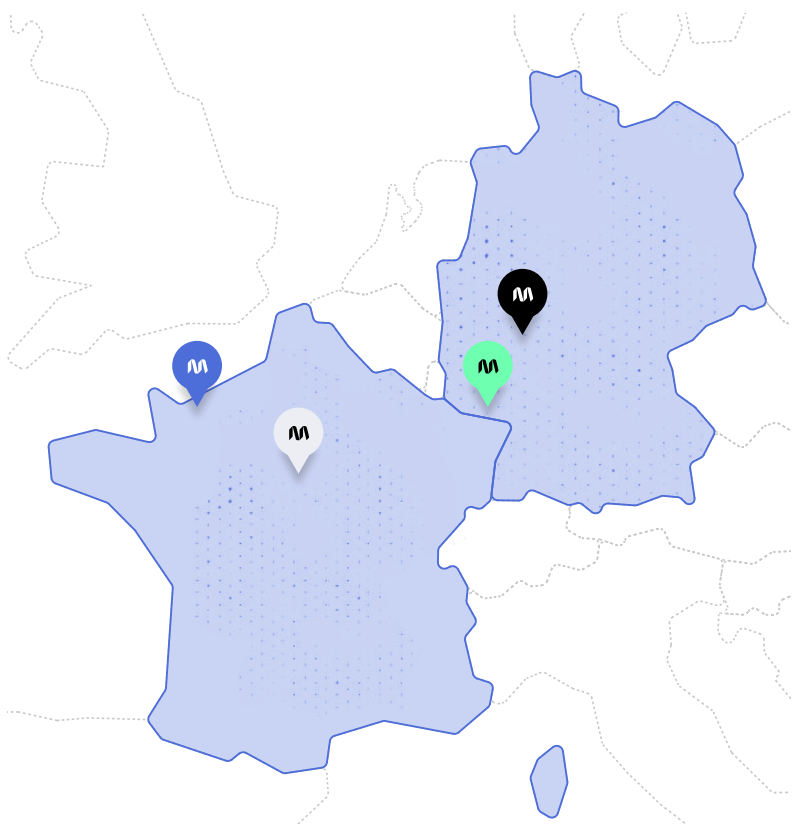
Reculettes, France

Catégorie	Bureaux
Surface	env. 2.500 m ²
Prix d'acquisition net vendeur	16.150.000 €
Locataire principal	Multi-locataires



Deauville, France

Catégorie	Hôtellerie
Surface	1.125 m ²
Valorisation estimée de l'actif	1.820.000 €
Locataire principal	Kyriad



Un fonds pleinement engagé

MIMCO Asset Management, pour le compte du fonds MIMCO REVITALIZE, souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère.



Dans le cadre du label immobilier ISR, une note minimale (seuil) doit être définie pour le Fonds. Celle-ci a été définie à 74,6/100 pour MIMCO REVITALIZE (pour plus d'information, se référer à la charte et la politique de gestion des risques ESG disponible sur le site internet).

A cette fin, elle compte s'engager dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, ses parties prenantes clés au sein du bâtiment.

Fonds labellisé ISR, catégorisé art. 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

Les références à un classement, un prix ou un label ne préjugent pas des résultats futurs de ces derniers/du fonds ou du gestionnaire.

Caractéristiques du placement

Taille cible des engagements	La Société de gestion vise un montant total des engagements sur le FPS d'une valeur d'environ 300.000.000,00 EUR principalement dans des actifs situés dans des pays européens
Date de lancement	30/11/2021
Clôture des souscriptions	31/12/2025
Prix de souscription	Montant le plus élevé entre (i) la valeur liquidative initiale et (ii) la première valeur liquidative suivant la souscription, majoré de l'apport en compte courant d'associé pour les parts A1, ainsi que d'une éventuelle. Prime d'égalisation pour les parts A1, A2. (voir prospectus)
Classes d'actions - Code ISIN	Classe A1 - FR0014006813 Classe A2 - FR0014006862
Durée de blocage	12 mois
Objectif de distribution	A1 - Distribution trimestrielle (voir prospectus) A2 - Capitalisation annuelle (voir prospectus)
Minimum de souscription	A1 - 100.000 EUR + 40% avance en compte courant A2 - 140.000 EUR
Date de prise d'effet	Dernier jour de la période de souscription + 90 jours
Frais de souscription	0%
Frais de rachat anticipé	7% après 12 mois puis dégressif jusqu'à 0% après 72 mois (voir prospectus)
Frais de gestion du FPS	Jusqu'à 2,86% TTC de l'actif net du fonds
Objectif de surperformance non garantie (voir détails à l'Article 7 du prospectus)	Parts A1 : surperformance de 70% de la fraction de TRI excédant le seuil de 6% Parts A2 : surperformance de 70% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7%

IF1 réduit*

Pas de frais de souscription

Objectif de distribution annuelle : 4,5%**

Objectif de TRI cible : 6 à 8%**

* Voir encadré investisseurs éligibles & fiscalité ci-dessous

** Le FPS vise, sans toutefois le garantir aux investisseurs, à générer un TRI cible compris entre 6% et 8% dont une distribution non garantie de 4,5% par an, comprenant le montant du dividende éventuellement augmenté du remboursement de l'apport en compte-courant d'associé, calculé par part depuis le jour de la jouissance des parts souscrites ou acquises jusqu'à la date de rachat des parts ou la liquidation du FPS.

Investisseurs éligibles et fiscalité

Le FPS n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés ; cependant les porteurs de parts sont imposables au titre des plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts du FPS. Le régime fiscal applicable aux plus ou moins-values latentes ou réalisées par le FPS dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur et/ ou de celles en vigueur dans le pays où investit le FPS.

Impôt sur la Fortune Immobilière :

Eu égard au programme d'activité du Fonds, les investisseurs détenant (directement ou indirectement avec les autres membres de leur foyer fiscal au sens de l'IFI) moins de 10 % du Fonds et des SPV ne seront pas soumis à l'IFI sur la valeur des titres du Fonds.

Plus-values des investisseurs personnes physiques :

Dividendes reçus du Fonds : PFU (30%)
Plus-values de cession des titres du Fonds : PFU (30%)

Plus-values des investisseurs personnes morales :

Taux d'IS à 26,5% (2021) et 25 % (2022)

Il appartient à chaque investisseur de vérifier sa situation fiscale et la fiscalité applicable à son investissement dans le FPS auprès de son conseiller fiscal habituel.

Placement éligible aux contrats d'assurance-vie luxembourgeois

S'unir pour bâtir l'avenir :
plus qu'un engagement,
une mission collective.



Pour plus d'informations.

Contactez notre équipe commerciale en scannant ce QR Code.

MIMCO REVITALIZE

FPS - Fonds professionnel spécialisé

87 Boulevard Haussmann – 75008 Paris

Société de gestion AIFM MIMCO Asset Management

Agrément n° GP- 21000018 délivré par l'AMF
Agréée au titre de la directive AIFM
RCS Paris : 898 003 124

87 Boulevard Haussmann – 75008 Paris
+33 1 44 70 04 36
partners@mimco-am.com

Banque dépositaire, teneur de registre

ODDO BHF France
12 Boulevard de la Madeleine – 75009 Paris
Tél. : +33 1 44 51 85 00

Commissaire aux comptes

Grant Thornton France
29 rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine
Tél. : +33 1 41 25 85 85