



MIMCO

Asset
Management

MIMCO REVITALIZE

**Fonds Professionnel Spécialisé
(Sous forme de Fonds commun de
placement) soumis au droit français**

RAPPORT ANNUEL

2022

Sommaire

01

Intro – Le mot des Fondateurs p.3

02

Informations réglementaires

Objectif de gestion p.5
Stratégie d'investissement globale p.5
Stratégie adoptée pour la poche immobilière p.6
Rémunération du preneur de risque p.6
Changements substantiels p.6
Facteurs de risques p.7
Profil de risque et de rendement p.8
Caractéristiques du fonds p.9
Critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance dans la politique d'investissement p.10

03

Activité 2022

Données de marchés p.12
Chiffres clés p.15
Événements significatifs au cours de l'exercice p.15
Synthèse du patrimoine p.16
Évènements importants survenus depuis la clôture p.18
Évolution prévisible et perspective p.18
Evaluation p.18

04

Performance du fonds

Situation financière p.20
Évolution de valeur liquidative p.21
Frais supportés p.22

05

Rapport ISR

Stratégie ISR p.24
Performance ISR p.28
Prise en compte des facteurs de durabilité dans les décisions d'investissement p.33

06

États financiers

Compte de résultat p.35
Bilan p.36
Tableau des cinq derniers exercices p.37

07

Rapport du commissaire aux comptes

Rapport général p.39
Attestation composition actif p.55

08

Décisions du Gérant

Décisions de la SGP p.61

Intro

L'Allemagne se caractérise par une stabilité économique, juridique et fiscale. Ce pays rayonne par son dynamisme, souligné par une croissance régulière.

Notre connaissance et notre implantation sur ce marché immobilier nous permettent de savoir où se positionner pour créer de la valeur sur les actifs à moyen-terme, afin d'assurer des gains de capitaux appropriés et une redistribution juste auprès des actionnaires.

« Nous pensons que c'est d'abord en investissant dans certains actifs pour les revitaliser, en s'assurant qu'ils soient en phase avec les normes actuelles du marché, que l'on peut maintenir et maximiser la valeur. »

Notre priorité :

La satisfaction de nos actionnaires, partenaires et collaborateurs.

Nos Engagements :

Exigence, Maîtrise et Performance.

Les Fondateurs

Informations réglementaires



Objectif de gestion

Le FPS a pour objectif de proposer aux Investisseurs de chaque catégorie un investissement à moyen terme dans des actifs immobiliers à usage de bureau, commerce ou résidentiel situés principalement en Allemagne. Le FPS pourra également investir, dans la limite maximum de 30% de son actif, dans des actifs immobiliers situés dans des pays Européens et en Suisse.

Afin de réaliser cet objectif, le FPS pourra recourir à l'emprunt avec un ratio cible de 75% (pouvant néanmoins être dépassé occasionnellement dans la limite de 85%) de la valeur brute de ses actifs immobiliers.

Le FPS vise à procurer aux Investisseurs un revenu sous forme de dividende en appliquant le principe de la diversification

des risques par le biais d'investissements directs ou indirects via des véhicules intermédiaires, avec ou sans participations de véhicules de co-investissements ou des joint-venture véhicules dans les cibles.

A cet effet, 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 FP acquises jusqu'à la date de rachat ou la liquidation du FPS.

Stratégie d'investissement globale

Le FPS envisage de constituer un patrimoine immobilier d'environ 300 millions d'euros investi principalement dans des actifs à usage de bureaux, commercial et résidentiel.

Le FPS investira exclusivement dans des actifs immobiliers préalablement loués, générant un revenu minimum. Le FPS n'investira pas dans des immeubles entièrement vacants ; les actifs détenus devront générer un minimum de revenus locatifs permettant de les soutenir pendant une éventuelle période de revalorisation. A titre exceptionnel, le FPS pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme, sans remise en cause de l'objectif de rendement immédiat avec la mise en place de baux en l'état futur d'achèvement (BEFA).

Les actifs immobiliers sélectionnés proviendront notamment de liquidations bancaires, d'adjudications, de partages successoraux, d'arbitrages, de portefeuilles de FPS d'investissements. Le FPS favorisera les actifs immobiliers principalement situés à proximité des zones économiques dynamiques et des grandes agglomérations, dans des régions bénéficiant d'infrastructures de communication et de transport, à densité établie, possédant un niveau de pouvoir d'achat élevé. Les actifs immobiliers seront sélectionnés au regard notamment des critères suivants :

- Prix du m2 locatif sous-évalué,
- Surfaces vacantes non exploitées,
- Décotes appliquées pour des acquisitions rapides avec des vendeurs dans des cycles de cession très courts,
- Calcul des indexations non effectuées depuis plusieurs années,
- Amélioration de la qualité du bâtiment laissé à l'abandon par des gestionnaires/propriétaires,
- Amélioration de la performance énergétique du bâtiment,
- Travaux de rénovation ou amélioration des surfaces pour les locataires,

- Solvabilité des locataires,
- Evolution du prix des loyers,
- Date de construction (catégorie Core, Core+),
- Potentiel de création de valeur (actif « Value Added »).

Selon la stratégie envisagée par rapport à chaque actif, la durée moyenne envisagée de détention des actifs devrait être comprise entre 36 mois et 96 mois, étant entendu que l'objectif est que la plupart des investissements arrivent à maturité environ 72 mois suivant la date de leur acquisition.

Le FPS investira majoritairement dans des actifs « value-added » avec un potentiel de création de valeur, bénéficiant de bons emplacements. Le FPS investira également dans des actifs avec de bons fondamentaux en vue de créer de la valeur sur le moyen terme, avec un objectif de gain et de distribution approprié de revenus pour les investisseurs.

Les actifs pourront être proposés sur le marché locatif afin de générer des revenus ou des produits périodiques et réguliers à long terme. La vente des actifs composant le portefeuille pourra être envisagée afin de dégager une plus-value ponctuelle.

La durée de vie du FPS est de huit (8) ans à compter de l'établissement du certificat du dépositaire, et peut être prorogée deux fois sur décision de la Société de Gestion à chaque fois pour une période d'une (1) année supplémentaire.

Sauf pour les besoins ponctuels de gestion de sa trésorerie, le FPS n'investira pas dans d'autres classes d'actifs que l'immobilier de bureaux, commercial et résidentiel/géré.

La vente des actifs composant le portefeuille pourra être envisagée afin de dégager une plus-value ponctuelle.

Stratégie adoptée pour la poche immobilière

Le FPS a vocation à investir directement ou indirectement, et dans la limite de 98% de son actif dans des actifs immobiliers, à usage de bureaux, commerces et résidentiel.

Le FPS pourra toutefois dépasser cette limite pendant la période de souscription.

En cas d'investissement indirect, ces opérations pourront être réalisées par l'acquisition de parts ou actions de sociétés non cotées à prépondérance immobilière, contrôlées ou non par le FPS établis, le cas échéant, dans les différents pays dans lesquels les actifs immobilisés seront situés. Ces sociétés pourront être des sociétés de capitaux, ou des sociétés de personnes dans lesquelles la responsabilité des associés peut, le cas échéant, excéder les apports.

Le FPS n'investira pas directement dans des actions, parts, droits financiers ou droits de vote relevant d'une entité, quelle que soit sa forme, dont les associés ou membres répondent solidairement des dettes.

Le FPS peut consentir des avances en compte courant aux sociétés dont il détient, directement ou indirectement, au moins 5% du capital et sur lesquelles elle exerce un contrôle significatif direct ou indirect.

Le ratio cible d'endettement, direct ou indirect, bancaire ou non bancaire, sera de 75% (pouvant néanmoins être dépassé occasionnellement dans la limite de 85%) de la valeur des actifs immobiliers détenus par le FPS.

Rémunération du preneur de risque

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidités devant représenter au minimum 2% des actifs du FPS (à leur valeur comptable) sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un état membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers liquides.

La poche de liquidité sera notamment constituée comme suit :

- Des avoirs bancaires, des instruments du marché monétaire négociés régulièrement et dont l'échéance résiduelle ne dépasse pas douze (12) mois,
- Des bons du trésor et obligations émises par des pays membres de l'OCDE ou de leurs autorités locales ou par des institutions supranationales et des organisations de l'UE,
- Des obligations admises à la cote officielle d'un marché boursier ou échangées sur un marché réglementé, émises par les émetteurs de premier rang et ayant une liquidité supérieure.
- Les émetteurs seront notés par des agences de notation ainsi, les actifs liquides devront bénéficier d'une notation de crédit de minimum A3/A- ou d'une notation de crédit tierce.

Changements substantiels

Au cours de cet exercice, aucuns changements substantiels relevant de l'article 106 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2021, ne sont à déclarer

Facteurs de risques

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 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 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.

Facteurs de risques (suite)

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.

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.

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.

Profil de risque et de rendement



La catégorie de risque actuel associé à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement "sans risque". Pour plus d'informations sur les risques, veuillez-vous référer à la section "Profil de risque" du DIC PRIIPS pour chaque catégorie d'actions et du Document d'Information.

Conformément à la réglementation applicable (Instruction AMF 2014-06), MIMCO AM met en œuvre et maintien opérationnel un dispositif de gestion et de suivi des risques qui comprend :

- la cartographie globale des risques de MIMCO AM
- la cartographie des risques du FIA
- les indicateurs de risque et le système de limites des risques

Afin de s'assurer de sa pertinence et de son efficacité, le dispositif de gestion des risques est revu annuellement par la personne dédiée à la fonction risque ainsi que le Président de MIMCO AM pour la cartographie globale et avec les gérants pour la cartographie du FIA.

Cette cartographie des FIA relative aux risques financiers, opérationnels et de non-conformité est évaluée selon une vingtaine de critères et cotée selon des indices pondérés en fonction de l'impact et de la probabilité. En fonction du niveau de cotation des procédures d'atténuation des risques sont alors mises en place.

Caractéristiques du fonds

Forme juridique	FPS (Fonds Professionnel Spécialisé), FCP (Fonds Commun de Placement) de droit français
Date de lancement	30/11/2021
Minimum de souscription	S - 100.000 EUR + 40% avance en compte-courant A1 - 100.000 EUR + 40% avance en compte-courant A2 - 140.000 EUR B - 30.000 EUR + 40 % avance en compte-courant
Durée de placement recommandée	8 ans
Banque dépositaire / Teneur de registre	ODDO BHF France
Frais de souscription	0 %
Frais de gestion du FPS	Jusqu'à 2,86 % de l'actif net du Fonds
Société de gestion	MIMCO Asset Management S.A.S. Agrément AMF n° GP-21000018
Clôture des souscriptions	31/12/2025
Classe d'action - Code ISIN	Parts S - FR0000000000 Parts A1 - FR0000000000 Parts A2 - FR0000000000 Parts B : -
Durée de blocage	12 mois
Commissaire aux comptes	Grant Thornton
Frais de rachat anticipé	7% après 12 mois puis dégressif jusqu'à 0% au-delà 72 mois (voir conditions Prospectus)
Commission de Surperformance	Parts S : 80% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7% Parts A1 : 70% de la fraction de TRI excédant le seuil de 6% Parts A2 : 70% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7%

Critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance dans la politique d'investissement

- **La Société de Gestion**

La gestion du FPS est assurée par la Société de Gestion conformément à l'orientation définie pour le FPS.

La Société de Gestion prend toute décision pour changer la stratégie d'investissement ou la politique d'investissement du FPS, dans l'intérêt des Porteurs, et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

La Société de Gestion agit en toutes circonstances dans l'intérêt exclusif des porteurs de parts et peut seule, exercer les droits de vote attachés aux titres compris dans le FPS.

- **Exercice des droits de vote**

Conformément à l'article 319-24 de Règlement Général de l'AMF, la société de gestion de portefeuille rend compte de sa pratique en matière d'utilisation des droits de vote attachés aux titres détenus dans le fond et indique que le gestionnaire a été en mesure d'exercer les droits de vote attachés aux titres détenus en portefeuille conformément à sa politique d'exercice des droits de vote.

Activité 2022



Données de marchés ¹

LA BANQUE CENTRALE EUROPÉENNE ANNONCE UNE NOUVELLE HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT

L'économie allemande s'est avérée plus robuste que prévu, malgré le choc des prix de l'énergie, la persistance d'une inflation élevée et les problèmes de la chaîne d'approvisionnement. La récession hivernale ne s'est pas matérialisée. Par rapport au quatrième trimestre 2021, l'économie a même connu une légère croissance d'environ 0,9 %. Les dernières données de l'indice ifo du Business Climate Index sont également positives. L'indice a atteint 88,6 points en décembre 2022, contre 84,3 points à fin 2022, et se situe ainsi à son plus haut niveau depuis le mois d'août 2022. Parmi les secteurs économiques, le commerce a bénéficié en particulier des importantes mesures fiscales prises par le gouvernement allemand, qui ont soutenu la consommation privée. Le taux d'inflation s'est quelque peu affaibli au cours des deux derniers mois, mais est

resté à un niveau élevé de 8,6 % en décembre 2022. À moyen terme, le taux d'inflation restera élevé et, en raison également d'éventuels effets de second tour, restera bien supérieur à la valeur cible de 2 %. L'inflation élevée et le revirement des taux d'intérêt de la Banque centrale européenne (BCE) ont eu un impact important sur les marchés des capitaux et, par conséquent, sur le marché de l'investissement immobilier. Les taux d'intérêt fixes des hypothèques à 10 ans ont fortement augmenté au cours de l'année et étaient cotés à environ 3,8 % à la fin du mois de décembre 2022. Les nouvelles hausses de taux d'intérêt annoncées par la BCE devraient également avoir tendance à augmenter les rendements des obligations d'État allemandes dans le courant de l'année. Il n'est pas inconcevable que les investisseurs transfèrent des capitaux du secteur immobilier vers des classes d'actifs alternatives.

1ère

Economie de la zone euro
en 2020 ²

1er

Marché de la construction
en Europe ³

5,5%

Chômage de la population
en décembre 2022 ⁴

AAA

Notation de l'Allemagne
en 2022 ⁵

LA HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT ET LA GUERRE EN UKRAÏNE PÈSENT SUR L'OPINION PUBLIQUE

Le marché de l'investissement immobilier commercial en Allemagne a réalisé un volume de transactions d'environ 51,7 milliards d'euros au cours de l'année 2022, ce qui représente une baisse de près de 14% par rapport à l'année précédente et constitue le résultat le plus faible depuis 2015. Le rallye de fin d'année ne s'est pas concrétisé, avec pour résultat un volume de transactions de 11,5 milliards d'euros au quatrième trimestre, soit près de 9 % de moins que le résultat du troisième trimestre. Avec le redressement des taux d'intérêt par la Banque centrale européenne (BCE) attendu depuis le printemps 2022 et mis en œuvre au cours de l'été, le rythme élevé des transactions de ces dernières années s'est brusquement ralenti. La fixation

des prix, en particulier pour les biens immobiliers de base, a été difficile depuis lors, car les acteurs du marché s'attendent à de nouvelles hausses des taux d'intérêt. En outre, la guerre en Ukraine a suscité des craintes de récession pour l'économie allemande.

VOLUME DES TRANSACTIONS COMMERCIALES



1 : Cushman & Wakefield « Germany Market Beats 2022 »
2 : Le Monde
3 : CCI France-Allemagne
4 : National Labour Office
5 : Fitch Ratings

Données de marchés ¹ (suite)

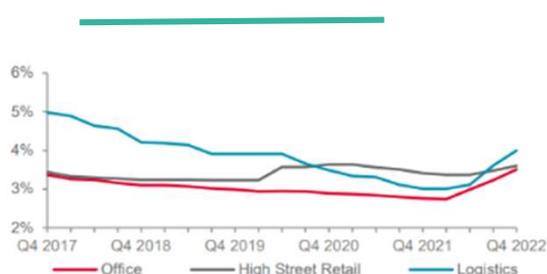
LE VOLUME DES TRANSACTIONS DANS LE COMMERCE ET LA LOGISTIQUE A AUGMENTÉ

Les immeubles de bureaux ont continué à retenir l'attention des investisseurs. Ils ont représenté 20,4 milliards d'euros (40 %) du volume total des transactions immobilières commerciales. Cependant, le ralentissement des investissements a eu le plus grand impact sur cette classe d'actifs, enregistrant une baisse de 27 % du volume des transactions en glissement annuel. En revanche, le volume des transactions portant sur l'immobilier logistique et industriel a augmenté d'environ 4 % pour atteindre 9,3 milliards d'euros. Le volume de transactions en immobilier commercial s'est élevé à 7,9 milliards d'euros et a représenté 15 % du résultat global de l'immobilier commercial. Grâce en grande partie à une transaction importante au troisième trimestre, il s'agit d'une augmentation d'environ 9 % par rapport à 2021. Le niveau élevé d'intérêt des investisseurs pour les immeubles à usage mixte est également frappant. Leur volume de transactions pour l'année s'est élevé à 5,8 milliards d'euros (part de 11 %), soit une augmentation de près de 15 % par rapport à l'année précédente.

UN ENVIRONNEMENT DE FINANCEMENT COÛTEUX ET UNE FAIBLE DEMANDE POUR LES ACTIFS DE BASE

À la fin de l'année, le rendement moyen des bureaux de premier ordre était de 3,51 %, soit 28 points de base de plus qu'à la fin du mois de septembre 2022. Le rendement "prime" pour le retail est de 3,60 % (+12 pnb) et de 4,00 % pour les immeubles logistiques (+39 pnb). Les niveaux actuels de financement et de prix d'achat sont considérés comme trop élevés, en particulier par les investisseurs peu enclins au risque, et entraînent un affaiblissement de la demande pour les biens immobiliers de base.

RENDEMENT DE BASE PAR CLASSE D'ACTIFS

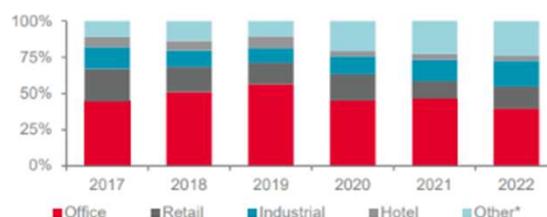


1 : Cushman & Wakefield « Germany Market Beats 2022 »

SEULS DUSSELDORF ET HAMBOURG ONT ENREGISTRÉ DES RÉSULTATS PLUS ÉLEVÉS

Le chiffre d'affaires des transactions sur les sept principaux marchés s'est élevé à 26,7 milliards d'euros pour l'ensemble de l'année 2022 (-22 % par rapport à 2021). Avec 8,5 milliards d'euros, la capitale allemande devance largement Francfort avec 4,6 milliards d'euros. Stuttgart reste le marché le plus faible en termes de volume de transactions, avec environ 1,2 milliard d'euros. Seuls Düsseldorf et Hambourg ont enregistré une hausse du volume des transactions, notamment grâce à la forte proportion de biens issus de l'acquisition d'Alstria au premier trimestre.

PART DU VOLUME DE TRANSACTIONS PAR CLASSE D'ACTIFS



PERSPECTIVES

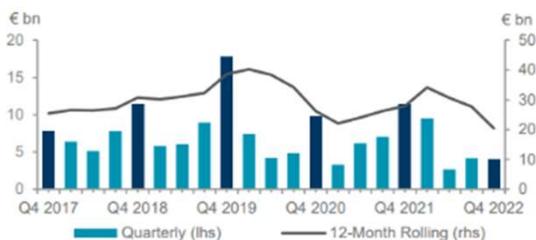
- Dans un contexte de taux d'intérêt élevés et volatils, la phase de réévaluation des prix se poursuivra encore pendant quelques mois et ralentira l'activité du marché.
- La hausse des rendements se poursuivra au cours de l'année, mais avec une intensité moindre qu'en 2022.
- Le premier semestre 2023 restera marqué par l'incertitude et la prudence, de sorte que de nombreux investissements seront reconsidérés, réévalués, voire carrément reportés. Pour l'ensemble de l'année, Cushman & Wakefield s'attend à un volume de transactions bien inférieur à 50 milliards d'euros.

Données de marchés ¹ (suite)

LE VOLUME DES TRANSACTIONS DE BUREAUX EST TRÈS MODÉRÉ

Le volume des transactions portant sur des immeubles de bureaux s'est élevé à environ 20,4 milliards d'euros sur l'ensemble de l'année 2022, soit environ 27 % de moins que l'année précédente. La dernière fois que le volume de transactions a été inférieur, c'était en 2014. Avec le début de hausse des taux d'intérêt, l'investissement dans les bureaux s'est considérablement affaibli, particulièrement les 2^{ème} et 4^{ème} trimestres enregistrant les volumes de transactions trimestriels les plus faibles de l'année, avec respectivement 2,6 milliards d'euros et 4,1 milliards d'euros. Au 4^{ème} trimestre 2022, il n'y a eu que quelques transactions « Core » à faible risque. La vente de la tour de bureaux Marienurm à Francfort pour plus de 800 millions d'euros au 1^{er} trimestre reste la transaction la plus importante de l'année.

VOLUME DES TRANSACTIONS DE BUREAU



LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT RETAIL A CONNU UN TROISIÈME TRIMESTRE PARTICULIÈREMENT FORT

Le volume des transactions dans le secteur de l'immobilier commercial s'est élevé à environ 7,9 milliards d'euros en 2022. Par rapport à l'année précédente, cela correspond à une augmentation du volume de transactions d'environ 9 %, mais cela reste bien en dessous de la moyenne sur 5 ans avec 10,3 milliards d'euros. Néanmoins, le marché de l'investissement dans l'immobilier commercial s'est progressivement stabilisé, près de trois ans après le début de la pandémie. Le facteur décisif sera l'évolution des dépenses de consommation au cours de l'année, compte tenu de l'inflation élevée.

RENDEMENT DE L'IMMOBILIER DE BUREAU PAR LOCALISATION



* Average net initial yield in German Top-7 markets, each by type of location

DES RETAIL PARKS

Les investisseurs continuent de privilégier les magasins situés le long d'axes routiers et les retail parks, avec un volume total de transactions d'environ 3,8 milliards d'euros en 2022 et 48 % du volume total de transactions de détail. Par rapport à l'année précédente, le volume des transactions a toutefois diminué de 26 %.

PERSPECTIVES

- Le Retail axé sur l'alimentation et l'approvisionnement local restent au centre de l'attention des investisseurs. Les locataires bénéficiant d'une bonne cote de crédit et de longues durées de bail les rendent particulièrement attractifs.
- La dynamique d'acquisition des centres commerciaux devrait rester faible, notamment en raison du manque d'offres attractives. En raison des taux d'intérêt élevés, il est difficile pour les propriétaires et les investisseurs de mobiliser des sommes importantes pour des mesures de repositionnement ou de rénovation.
- Les immeubles de bureaux resteront au centre de l'attention des investisseurs. Compte tenu des coûts d'emprunt élevés et des besoins importants en fonds propres qui en découlent, les transactions de base à fort volume ne joueront pas un rôle dominant en 2023.

1 : Cushman & Wakefield « Germany Market Beats 2022 »

Chiffres clés 2022



Collecte au
31/12/2022

8,1 M€



Actif
Net

5,59 M€



Nombres
d'associés

30



Taux de
distribution*

4.5%

Évènements significatifs au cours de l'exercice

MIMCO REVITALIZE est un FPS (Fonds Professionnel Spécialisé) constitué sous forme de FCP (Fonds Commun de Placement) en 2021. Après avoir obtenu une autorisation de commercialisation de l'AMF le 2 novembre 2021, son activité n'a cessé de croître depuis ses débuts en décembre 2021.

• Opérations d'investissements et de désinvestissements :

Le Fonds « MIMCO REVITALIZE » a vocation à constituer un patrimoine immobilier, aujourd'hui essentiellement composé de projets en développement en France.

Au cours de l'exercice, le Fonds a acquis un actif à Pirmasens proche de la frontière franco-allemande. L'acquisition s'est finalisée début juillet 2022 et porte sur un actif générant environ 10% de rendement. L'actif offre environ 1.500 m² de bureau et comporte une installation solaire sur le toit qui fournit de l'électricité. Le budget d'acquisition de cet investissement s'élève à un peu plus de 1,5 Millions d'euros.

Votre fonds a également acquis un ensemble de deux actifs de bureaux en périphérie de Francfort, cette acquisition porte sur la prise de participation du fonds à hauteur de 30% de cet ensemble immobilier pour un budget d'environ 8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2022, le Fonds « MIMCO REVITALIZE » compte 2 actifs situés en Allemagne de manière indirecte.

Évènements significatifs au cours de l'exercice (suite)

Souscription/Rachat

Au cours de l'exercice écoulé, MIMCO REVITALIZE a émis 5207,1421 nouvelles parts correspondant à une collecte de 6.529.999 euros , compte-courant associé aux parts souscrites inclus. Il est précisé que le Fonds émet 4 catégories de parts.

Aucun rachat n'a été enregistré.

Prises de participations intervenues au cours de l'exercice

Le Fonds n'a pris aucune participation au cours de l'exercice.

Distributions effectuées

Au cours de l'exercice, des distributions trimestrielles de 4,5% ont été effectuées, différant selon les entrées en jouissance et les souscriptions de chacun des investisseurs.

Impact de la crise sanitaire liée au Covid-19

L'exercice écoulé a été marqué par la pandémie nationale et internationale liée au Covid-19. Cette pandémie a contraint le gouvernement français à prendre des mesures inédites et exceptionnelles pour limiter la propagation du virus sur le territoire français.

Synthèse du patrimoine

Chiffres clés des opérations :



Nombre
D'immeubles
2



Nombre
De baux
22



Loyers annuels du
portefeuille
423.747



Surface utile des
immeubles du portefeuille
89.320 m²



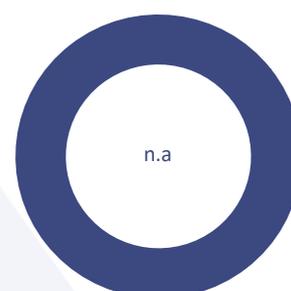
Valeurs de marché du
portefeuille
103.200.000

Classification et répartition géographique des investissements :

Actifs par
affectation
(en valeur)



Actifs par
localisation
(en valeur)



Opérations d'investissement/désinvestissement :

MIMCO REVITALIZE a réalisé ses premiers investissements immobiliers sur l'exercice, indirectement via la création de la filiale MIMCO REVI HOLDING SAS le 14/01/2022, SAS détenue à 100% et investie indirectement au 31/12/2022 dans :

- un actif immobilier à Pirmasens (Allemagne) détenu à 100%
- un actif immobilier à Bad Homburg (Allemagne) détenu à 30%

MIMCO REVITALIZE a également procédé à la création d'une deuxième filiale, MIMCO FR REVI HOLDING SAS, le 30/11/2022, également sous forme de SAS et également détenue à 100% , et qui a réalisé un premier investissement en France en 2023. Vide au 31/12/2022, cette filiale à son actif net réévalué maintenu à son prix de revient à cette date (1 000 euros).

Évènements importants survenus depuis la clôture

Il convient de souligner qu'aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi.

En outre, l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 s'est ouvert dans un contexte de pandémie liée au Covid-19 tant au niveau national qu'au niveau international. Le gouvernement français a pris des mesures pour limiter la propagation du virus sur le territoire français. A ce stade, les effets des mesures gouvernementales et de la poursuite de la crise sanitaire sont inconnus sur l'activité de la Société.

Enfin, l'invasion de l'Ukraine par la Russie entraîne un accroissement des risques géopolitiques qui pourraient se répercuter l'économie européenne. Les conséquences de ces actions sont inconnues et dépendront notamment des réactions aux sanctions de la Russie et de ses éventuels alliés, de la longueur du conflit ou encore des mouvements migratoires résultant du conflit.

Évolution prévisible et perspective

En 2023, le fonds poursuivra son activité actuelle en continuant sa stratégie de recherche de nouvelles opportunités d'acquisition permettant de créer de la valeur, tout en consolidant les projets en développement existant.

Évaluation

Les évaluations de l'actif immobilier sont menées par des experts immobiliers indépendant

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion.

Afin de déterminer cette valeur, conformément aux articles L. 214-24-13 et suivants du CMF ainsi qu'aux dispositions du Règlement délégué n°231/2013, la Société de Gestion s'appuie sur une expertise au moins annuelle réalisée par un expert externe reconnu, garantissant une évaluation correcte et indépendante. La valeur vénale correspond à la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

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 intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent, soit au propriétaire.

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

S'agissant des immeubles en construction, ceux-ci 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 sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Performance du fonds



Situation financière

Actif Net au 31/12/2022

Valeur d'inventaire En €	31/12/2022	31/12/2021
Frais étalés	-	-
Titres	610.206,65	-
Créances	5.567.148,67	30.000,00
Liquidités	2.334.826,03	300.000,00
TOTAL DES ACTIFS	8.512.181,35	330.000,00
C/C Parts S et A1	-1.576.780,81	-85.714,30
Dettes fournisseurs	-1.338.317,24	-113.026,50
TOTAL DES PASSIFS	-2.915.098,05	-198.740,80
ACTIF NET	5.597.083,30	131.259,20

Informations concernant les liquidités

Au 31 décembre 2022, la trésorerie s'élève à 2.334.826,03 euros déposés sur un compte bancaire ouvert chez Oddo.

Informations concernant l'endettement

1. Situation au 31/12/2022

Au 31/12/2022, l'endettement par transparence au sein de MIMCO REVITALIZE s'élève à 5.726.839,67 euros composés de 1.576.780,81 euros de compte-courant investisseurs et de 4.153.257,25 euros de dettes et intérêts bancaires concernant les actifs immobiliers.

2. Ratio d'endettement

Montant en €	31/12/2022
Endettement	5.726.839,67
Valeur des actifs immobiliers	9.460.000,00
Ratio d'endettement	60,50 %
Ratio statutaire	75,00 %

Évolution de la valeur liquidative

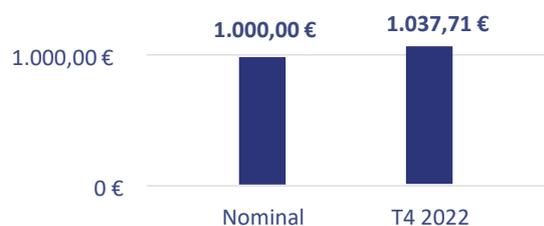
Parts S :



Parts A1 :



Parts A2 :



Indicateurs clés au 31/12/2022



Nombre de
part libérés

6.411,4286



Actif Brut
(en euros)

12.084.396,78 €



Actifs nets
(en euros)

5.597.083,30 €



Actifs immobiliers
(en euros)

9.460.000,00 €

Frais supportés

Informations concernant les frais

1. Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion se décomposent comme suit :

En € TTC	31/12/2022	31/12/2021
Commission de gestion	101.565,21	
Audit	14.448,00	
Expert-comptable	17.250,00	
Dépositaire	30.751,88	
Frais divers	23.316,00	
Frais de fonctionnement et de gestion	187.331,09	

Le ratio maximum facturable aux entités du Groupe MIMCO s'établit comme suit :

Montant en € TTC	31/12/2022	31/12/2021
Commission de gestion	99.499,43	0,00
Actifs net du FPS	5.597.083	131.259
Ratio commission de gestion	1,78%	
Ratio statutaire	2,86%	

2. Frais d'exploitation immobilière

Montant en € TTC	31/12/2022	31/12/2021
Frais d'exploitation immobilière	45.349,13	
Actifs brut du FPS	12.084.397	
Ratio frais de fonctionnement et de gestion	0,38%	
Ratio statutaire	5,00%	

Rapport ISR



Stratégie d'Investissement Socialement Responsable

La stratégie ISR du Groupe MIMCO Capital et de MIMCO AM

Le Groupe **MIMCO Capital** a pour ambition de soutenir une politique de création de valeur durable allant au-delà des critères purement financiers. En effet, **MIMCO Capital** veille à intégrer dans ses processus d'analyse et de décision en matière d'investissement, une réflexion socialement responsable répondant aux enjeux du secteur immobilier.

Le Groupe **MIMCO Capital** a signé en janvier 2020 les six Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), parrainés par l'Organisation des Nations Unies. Les PRI définissent l'investissement responsable comme une stratégie et une pratique visant à prendre en compte les questions environnementales, sociales et de gouvernance dans les décisions d'investissement et l'actionnariat actif.

Également, le Groupe s'engage à évaluer son empreinte carbone et à compenser ses émissions de gaz à effet de serre, en finançant des projets durables soutenus par la **Fondation Good Planet**.

A l'échelle de **MIMCO Asset Management**, il existe une volonté d'avoir une politique engagée d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, notamment via la future labellisation ISR Immobilier de 100% de ses fonds en gestion.

Afin de prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle acquiert et gère **MIMCO Asset Management**, pour le compte du fonds **MIMCO REVITALIZE**, 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. Cette initiative a pris forme notamment par l'obtention du Label ISR Immobilier au bénéfice du fonds **MIMCO REVITALIZE** en novembre 2021.

La stratégie ISR du Groupe MIMCO Capital et de MIMCO AM

L'objectif du fonds **MIMCO REVITALIZE** est d'intégrer des critères ESG durablement au sein de sa politique d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers afin de l'améliorer qualitativement via la prise en compte de la performance extra-financière. La volonté des équipes de gestion est d'améliorer la performance ESG de son parc existant et de l'accompagner vers une transition plus responsable et une gestion durable.

Outre ses vertus sur l'environnement et la valeur sociale des immeubles, la démarche ESG a pour objectif financier de contribuer à une performance financière à terme. Non seulement la performance énergétique des immeubles va permettre une économie de charges aux locataires. Également le souci du bien-être des occupants, la proximité avec les transports en commun et les services vont valoriser le bâtiment et contribuer indirectement à la performance financière à terme.

Conformément aux dispositions du Référentiel du Label ISR Immobilier, la politique ISR de **MIMCO Revitalize** reposera sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (31 critères au total déterminés pour le fonds) :

- **Pilier Environnemental : Objectif principal de réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment**
- **Pilier Sociétal : Objectif principal d'améliorer le confort et le bien-être des occupants**
- **Pilier de Gouvernance : Objectif d'influencer les parties prenantes pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses**

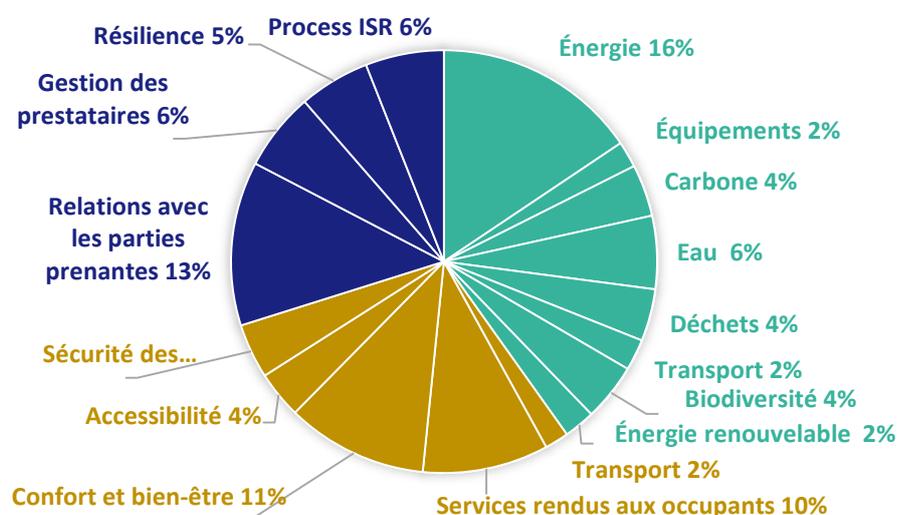
Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs du fonds **MIMCO Revitalize**. Les actifs situés sous la note seuil définie par le fonds devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier.

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (suite)

La notation des actifs du Fonds MIMCO REVITALIZE

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, MIMCO Asset Management a défini une grille d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100.

La grille est composée de 31 critères extra-financiers. Chaque critère fait l'objet d'une notation, et contribue à une note globale de l'actif en fonction de sa pondération. Les critères sont regroupés en 17 thématiques réparties sur les 3 piliers ESG, ont reçu les pondérations suivantes :



• Note seuil immeuble

À l'obtention de son label ISR en novembre 2021, le Fonds MIMCO REVITALIZE a défini une note seuil immeuble de **74,6/100**. Cette note permet de faire émerger deux catégories d'immeubles au sein du portefeuille :

- **Poche Best-In-class** : y sont classés les actifs dont la note ESG est au-dessus ou égale à la note seuil immeuble fixée. Ces actifs auront pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer si une opportunité se présente.
- **Poche Best-In-progress** : y sont classés les actifs dont la note est en-dessous de la note seuil immeuble fixée. Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration à horizon 3 ans pour ramener leurs performances ESG au niveau de la note seuil fixé ou veilleront à augmenter de 20 points leur évaluation ESG.

La définition de la note seuil de la grille de notation ESG du fonds MIMCO REVITALIZE a été élaborée en utilisant diverses références et sources réglementaires (Réglementation française), sectorielles (GRESB), et issues de la stratégie interne.

• Approche de notation pour établir le score ESG d'un actif immobilier

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

1. **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant de qualifier leurs performances pour **identifier la catégorisation du bien immobilier en tant qu'actif dans la poche Best-In-class ou la poche Best-In-progress**.
2. **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les ans ou chaque fois que des évolutions notables surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitrent l'actif.

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (suite)

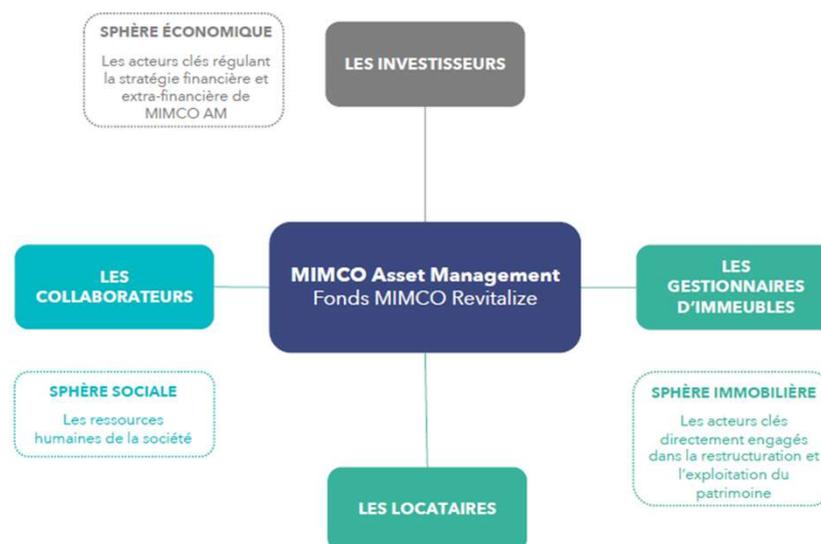
La politique d'engagement appliquée sur le fonds par les parties prenantes

La société MIMCO Asset Management, au travers du fonds MIMCO REVITALIZE, est pleinement consciente de son rôle économique et des impacts environnementaux et sociétaux de son activité.

Par la constitution d'un patrimoine immobilier locatif détenu par des investisseurs, la société répond aux besoins des professionnels de pouvoir exercer leur activité dans des locaux adaptés et de pouvoir construire une épargne rémunérée. Également, elle permet d'accompagner les villes et les territoires dans leur développement urbain.

Ainsi, la stratégie de MIMCO Asset Management repose sur une forte interaction avec ses parties prenantes par le biais d'une culture de dialogue social et d'échanges permanents. En effet, MIMCO Asset Management a pour objectif de diffuser ses principes de gestion responsable à l'ensemble de ses parties prenantes significatives via l'entretien de relations étroites

Enfin, MIMCO Asset Management attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses quatre principales parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG :



Notre politique d'engagement envers nos parties prenantes clés repose sur les principalement sur les engagements suivants :

a. Les investisseurs

MIMCO Asset Management souhaite communiquer en toute transparence l'activité de ses fonds et rendre compte de sa politique ISR à ses investisseurs. Les investisseurs sont régulièrement informés via des communications sur le site internet de MIMCO Asset Management.

Des reporting annuels et trimestriels sont également mis à disposition des investisseurs sur le site internet et diffusé via une mailing liste pour les tenir informés.

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (suite)

La politique d'engagement appliquée sur le fonds par les parties prenantes (suite)

b. Les locataires

Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, MIMCO Asset Management souhaite sensibiliser les locataires au sein de son parc immobilier.

Les principales mesures à l'égard des locataires sont :

- Ajout d'une clause environnementale dans le contrat de bail.
- Mise en place de réunion RSE avec les locataires volontaires.
- Communication d'un guide de gestes écoresponsables.

Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, MIMCO Asset Management souhaite sensibiliser les locataires des actifs au sein de son parc immobilier.

Les principales mesures à l'égard des locataires sont :

- Ajout d'une clause environnementale dans le contrat de bail.
- Mise en place de réunion RSE avec les locataires volontaires.
- Communication d'un guide de gestes écoresponsables.

A ce jour, à la suite d'un renouvellement du locataire principal de l'actif de PIRMASENS, un nouveau contrat de bail a fait l'objet de clause spécifique sur les thématiques ESG. Les prochains renouvellements ou signature de nouveaux locataires permettront la signature et l'ajout de nouvelles clauses environnementales.

Par ailleurs, un guide de geste écoresponsable pour sensibiliser nos locataires sur des gestes simples et pleins de bons sens vers des pratiques plus vertueuses sera diffusé d'ici la fin de l'année aux locataires de MIMCO REVITALIZE. MIMCO Asset Management vise le déploiement de ce guide de gestes écoresponsables auprès de 100 % de ses locataires et gestionnaires d'immeuble.

c. Les gestionnaires d'immeubles

Les principales mesures de la politique d'engagement à l'égard des gestionnaires d'immeubles sont :

- Ajout d'une clause ESG dans le contrat.
- Communication d'un guide de gestes écoresponsables.

A ce jour, l'unique gestionnaires d'immeubles des actifs en portefeuille (JURAG Haus- und Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG) a fait l'objet d'un contrat comportant des clauses ESG soit un taux de 100% du portefeuille. Par ailleurs, de la même façon que pour les locataires, un guide de geste écoresponsable sera diffusé d'ici la fin de l'année. MIMCO Asset Management vise le déploiement de ce guide de gestes écoresponsables auprès de 100 % de ses locataires et gestionnaires d'immeuble.

Performance ISR

La stratégie ISR du Groupe MIMCO Capital et de MIMCO AM

L'ensemble des actifs de MIMCO REVITALIZE est analysé pour apprécier le Score ESG individuel ; cette étude permet de mettre en évidence :

- les trois actifs les plus performants : meilleur score ESG
- les trois actifs les moins performants : Score ESG plus faible
- Le score ESG consolidé pour le fonds MIMCO REVITALIZE
- Les scores du portefeuille sur chaque pilier : E, S et G
- Les 2 indicateurs de surperformance
- Les huit indicateurs ESG suivis sur MIMCO REVITALIZE

Les 3 actifs immobiliers de MIMCO REVITALIZE les plus performants

Ils correspondent aux actifs les mieux notés au sein du Fonds en termes de performance ESG. Ils font donc tous partie de la poche Best-In-Class du Fonds et témoignent d'excellentes performances ESG.

Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance à leur livraison, voire de l'améliorer tout au long de leur gestion. Pour chaque actif, sont mentionnés quelques exemples qui illustrent les certains points forts de leur performance ESG.

Seuls deux actifs ont été acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tous les deux ayant des notes inférieures aux notes seuils définis pour le fonds.

Les 3 actifs immobiliers de MIMCO REVITALIZE les moins performants

Ils correspondent aux actifs ayant la notation la plus faible au sein du Fonds. Ces actifs font partie de la poche Best-In-Progress. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil de MIMCO REVITALIZE. Pour chacun des 5 actifs les moins performants sont cités dans le tableau des exemples d'actions qui pourraient être prévues pour améliorer ses performances ESG.

Seuls deux actifs ont été acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

Actif	Environnement	Social	Gouvernance
Pirmasens Schlosstr 42 66953 Pirmasens Bureaux 1.500,33 m ² Score ESG 26/100	Environnement : 20,7/100 Biodiversité : - Tri des déchets (4 flux) - Électricité 100% renouvelable (panneaux solaires)	Social : 59,0/100 Transport : - Proximité immédiate avec la Lorraine et le Luxembourg (A8, A62) ainsi que de la gare de Pirmasens (1 km) Confort et bien-être : - Espaces de relaxation	Gouvernance : 0/100 - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Certification environnementale - Clauses ISR
Bad Homburg Weidenring 56,58 Bad Homburg Typologie 22.553 m ² Score ESG 25/100	Environnement : 21,7/100 Biodiversité : - Tri des déchets (4 flux) - Bornes de recharge électriques	Social : 37,0/100 Transport : - Proximité immédiate des transports, centre-ville de Francfort accessible en 25mn Confort et bien-être : - Dispositifs permettant un accès complet aux personnes à mobilité réduite	Gouvernance : 15,0/100 - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Certification environnementale - Clauses ISR

Le score ESG consolidé du Fonds MIMCO REVITALIZE

Les notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds sont ensuite agrégés à l'échelle de celui-ci, pondérés par leur valeur vénale. Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.

Seuls deux actifs ont été acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, le score ESG consolidé est donc égale à la moyenne des notes des actifs de Pirmasens et de Bad Homburg.

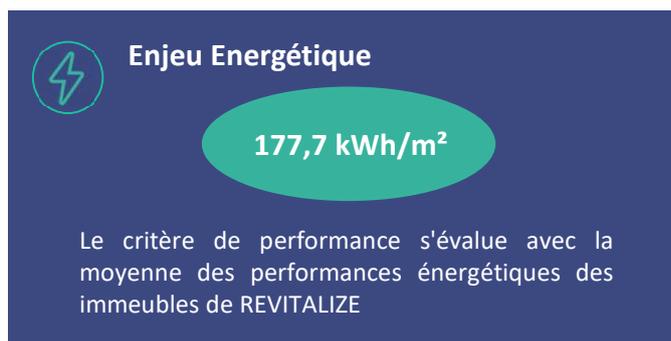


Performance ISR

Les huit indicateurs ESG suivis sur MIMCO REVITALIZE

Dans le cadre de sa politique ISR, le Fonds suit plus spécifiquement 8 critères qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 31 critères analysés dans la notation du score ESG. Sur ces 8 axes environnementaux et sociaux : sont indiquées la note obtenue par MIMCO REVITALIZE et la note de référence auquel le Fonds peut se comparer.

Dans le cadre de sa politique ISR, le Fonds suit plus spécifiquement 8 critères qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 32 critères analysés dans la notation du score ESG.



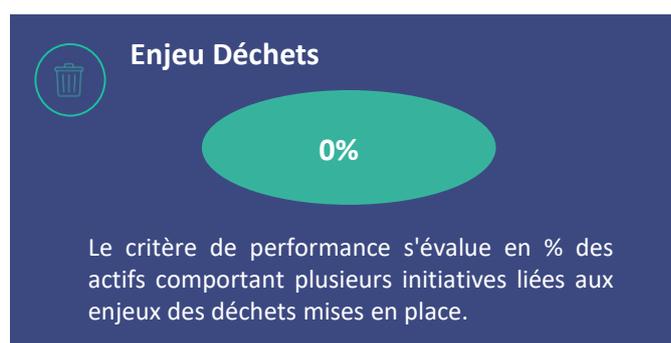
Au 31/12/2022, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de REVITALIZE est de 177,7 kWh/m².

Le benchmark européen de l'OID est de 264,42 kWh/m² pour les actifs de bureaux.

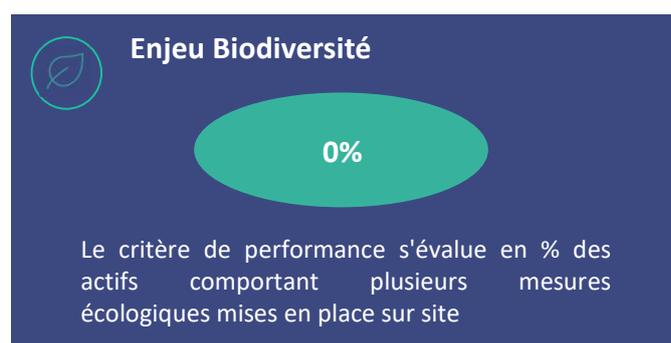


Au 31/12/2022, la moyenne des performances carbone des immeubles de REVITALIZE est de 48,0 kgCO₂eq/m².

Le benchmark européen de l'OID est de 19 kgCO₂eq/m² pour les actifs de bureaux.



Au 31/12/2022, aucun des deux actifs n'a encore mis en place des initiatives liées aux enjeux des déchets.



Au 31/12/2022, aucun des deux actifs n'a encore mis en place des mesures écologiques.

Performance ISR



Enjeu Sensibilisation locataires

0%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs comportant plusieurs actions de sensibilisation menées ces trois dernières années.

Au 31/12/2022, aucune action de sensibilisation n'a encore été menée. Un guide de geste écoresponsables a été rédigé en vue d'être diffusé auprès des locataires d'ici fin 2023.



Enjeu Détente

50%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs comportant des espaces de détente pour les occupants.

Au 31/12/2022, un des deux actifs comporte des espaces de détente pour les occupants.



Enjeu Santé et Confort

100%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs détenant des dispositifs de contrôle de température.

Au 31/12/2022, les deux actifs de MIMCO REVITALIZE possèdent des dispositifs de contrôle de température.

Performance ISR



Enjeu Parties Prenantes



Le critère de performance s'évalue en % des actifs ayant des clauses ESG dans leurs contrats de prestataires.

Au 31/12/2022, aucun nouveau contrat de prestataire n'a encore été signé. En cas de renouvellement ou de signature de nouveaux contrats, des clauses ESG seront prévues.

Performance ISR

Les scores du portefeuille sur chaque pilier : E, S et G

Le fonds précise et rend public les résultats obtenus en différenciant (i) les performances sur l'environnement, (ii) les performances sociales, (iii) les performances en termes de gouvernance.

Environnement : 22/100

Biodiversité :

- Electricité 100% renouvelable (panneaux solaires)
- Installation de bornes de recharges électriques
- Tri des déchets (4 flux)

Social : 41/100

Transport :

- Proximité des transports en commun et axes routiers

Confort et bien-être :

- Espaces de détente
- Dispositifs permettant un accès complet aux personnes à mobilité réduite

Gouvernance : 15/100

- Sensibilisation des futurs acquéreurs
- Certification environnementale
- Clauses ISR

Les 2 indicateurs de surperformance

Le portefeuille doit avoir obtenu un meilleur résultat sur au moins 2 indicateurs par rapport à l'indice de référence/univers de départ.



Indicateur de surperformance n°1

100%

L'édition 2022 du Baromètre de la Performance Énergétique Environnementale des Bâtiments de l'OID estime la consommation moyenne en énergie primaire dans les pays européens est de 264,42 kWh/m².a pour les bureaux.

Au 31/12/2022, 100% des actifs du portefeuille de MIMCO REVITALIZE ont une performance énergétique en dessous de ce benchmark avec une moyenne à 177,7 kWh/m².a en énergie primaire.



Indicateur de surperformance n°2

100%

Au 31/12/2022, 100% des actifs du portefeuille de MIMCO REVITALIZE surperforment le benchmark interne de proximité avec les transports en commun avec une moyenne de 208 m (distance pondérée en fonction des surfaces des actifs).

Prise en compte des facteurs de durabilité dans les décisions d'investissement

Les facteurs de durabilité, au sens de l'article 2, 23) du règlement SFDR correspondent à « *des questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption* ».

Les risques en matière de durabilité sont définis à l'article 2, 9) du présent Prospectus « *Profil de risque* ».

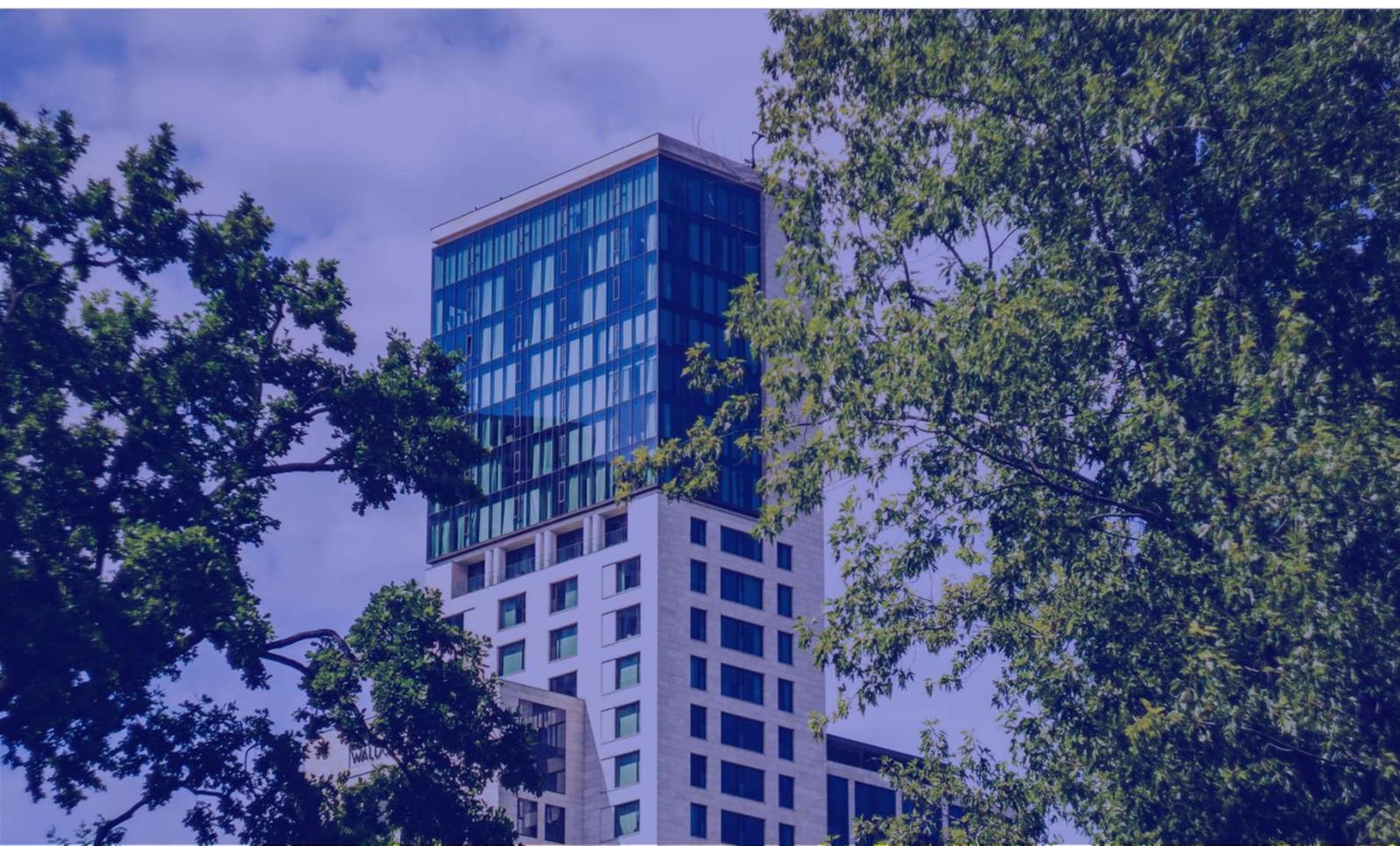
La Société de Gestion prend en compte, dans ses décisions d'investissement, le fait que ces risques pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, sa rentabilité, sa revente, au sens de l'article 6 du règlement européen SFDR.

Par ailleurs, la Société de Gestion met en place une évaluation des incidences probables des risques en matière de durabilité sur la rentabilité, la valeur ainsi que la revente de ses investissements. Les résultats de cette évaluation sont intégrés au sein des rapports périodiques adressés aux investisseurs.

Lorsque le FPS a le choix entre plusieurs investissements possibles, il privilégiera celui des investissements qui sera le moins sensible en termes de risques en matière de durabilité. Le FPS apprécie cette incidence au regard de la pondération des trois critères suivants :

- Coût d'acquisition ;
- Rendement ;
- Revente.

Dans le cadre des audits préalables aux acquisitions immobilières par le FPS, une analyse spéciale est également conduite sur les risques en matière de durabilité liés à l'investissement concerné, qui pourraient avoir une incidence sur le rendement locatif de l'actif immobilier, donc indirectement sur les revenus du FPS.



États financiers



Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT Euros	31/12/2022	31/12/2021 (Exercice d'1 mois)
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers	-	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-	-
Produits sur obligations et valeurs assimilées	-	-
Crédits d'impôt	-	-
Produits sur titres de créances	-	-
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers	-	-
Produits sur contrats financiers	-	-
Autres produits financiers	127,002	-
TOTAL I	127,002	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur acquisition et cession temporaires de titres financiers	-	-
Charges sur contrats financiers	-	-
Charges sur dettes financières	3,198	-
Autres charges financières	-	-
TOTAL II	3,198	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (I - II)	123,803	-
Autres produits (III)	-	-
Frais de gestion et dotations aux amortissements (IV)	256,302	-
Frais de gestion pris en charge par l'entreprise (V)	-	-
RESULTAT NET DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V)	(132,498)	-
Régularisation des revenus de l'exercice (VI)	-	-
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VII)	-	-
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V +/- VI - VII)	(132,498)	-

Bilan

BILAN - PASSIF Euros	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES (montant représentatif de l'actif net)	5,597,083	131,259
Capital	5,729,582	131,259
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)	-	-
Report à nouveau (a)	-	-
Plus et moins-values nettes antérieures de l'exercice (a,b)	-	-
Résultat de l'exercice (a,b)	(132,498)	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cession sur instruments financiers	-	-
Opérations temporaires sur instruments financiers	-	-
Dettes représentatives de titres financiers donnés en pension	-	-
Dettes représentatives de titres financiers empruntés	-	-
Autres opérations temporaires	-	-
Contrats financiers	-	-
DETTES	2,915,098	198,741
Opérations de change à terme de devises	-	-
Autres	2,915,098	198,741
COMPTES FINANCIERS	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Emprunts	-	-
TOTAL DU PASSIF	8,512,181	330,000

- a) Y compris comptes de régularisation
b) Diminués des acomptes versés sur l'exercice

Bilan

BILAN – ACTIF / Euros	31/12/2022	31/12/2021
IMMOBILISATIONS NETTES	-	-
DEPOTS	-	-
INSTRUMENTS FINANCIERS	610 207	-
CREANCES	5 567 149	30 000
Opérations de change à terme de devises	5 567 149	-
Autres	-	30 000
COMPTES FINANCIERS	2 334 826	300 000
Liquidités	-	300 000
TOTAL DE L'ACTIF	8 512 181	330 000

Tableaux des 5 derniers exercices incluant les distributions

En Euros	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Actif net	5,597,083	131,259	-	-	-
Nombre d'actions	5,207.1429	214.2857	-	-	-
Résultat de l'exercice	(132,498)	-	-	-	-
Résultat distribué	-	-	-	-	-
Dont accompagnés sur dividendes versés	-	-	-	-	-
Solde des dividendes distribués	-	-	-	-	-

Conformément aux dispositions de l'article R.214-123 du Code Monétaire et Financier, les dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices sont détaillés ci-dessus.

Rapport du commissaire aux comptes

A teal-tinted photograph of a modern building facade. The image shows several floors of a building with balconies and large windows. The balconies have white railings. The overall aesthetic is clean and architectural. The text 'Rapport du commissaire aux comptes' is overlaid in white, bold, sans-serif font on the left side of the image.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mimco Revitalize

Fonds Professionnel Spécialisé
FCP régi par les articles L.214-159 et suivants du
Code Monétaire et Financier
Société de Gestion : Mimco Asset Management
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile de France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
et du Centre
632 013 843 RCS Nanterre
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

MIMCO REVITALIZE

Exercice clos le 31 décembre 2022

Aux Porteurs de parts du FPS MIMCO REVITALIZE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de FPS MIMCO REVITALIZE constitué sous forme de fonds commun de placement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine du FPS 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

Les instruments financiers de capital investissement sont valorisés selon les méthodes décrites dans le règlement du fonds et dans l'annexe. Nous avons vérifié la correcte application de ces méthodes et avons pris connaissance des procédures définies par la société de gestion pour le suivi et l'évaluation des instruments financiers de capital investissement.

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 établi par la société de gestion et les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux porteurs de parts.

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité du FPS 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 FPS ou de cesser son activité.

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du FPS 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.

Neuilly-sur-Seine, le 22 juin 2023

Le Commissaire aux comptes
Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vasken Nerguiz', is written over a faint, light blue circular stamp or watermark.

Vasken Nerguiz
Associé

I. COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

BILAN AU 31 DECEMBRE 2022 EN EUROS – ACTIF

ACTIF (euros)	31/12/2022	31/12/2021
IMMOBILISATIONS NETTES		
DEPOTS		
INSTRUMENTS FINANCIERS	610 207	-
Instruments financiers de l'entreprise ou des entreprises liées	-	-
Négo­ciés sur un marché régle­menté ou assimilé		
Non négo­ciés sur un marché régle­menté ou assimilé		
Actions et valeurs assimilées	610 207	-
Négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé		
Non négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé	610 207	
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé		
Non négo­ciées sur un marché régle­menté ou assimilé		
Titres de créances	-	-
Négo­ciés sur un marché régle­menté ou assimilé		
<i>Titres de créances négo­ciables</i>		
<i>Autres titres de créances</i>		
Non négo­ciés sur un marché régle­menté ou assimilé		
Organismes de placement collectif	-	-
OPCVM et FIA à vocation générale destinés aux non professionnels et équivalents d'autres pays		
Autres Fonds destinés à des non professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne		
Autres Fonds d'investissement professionnels et équivalents d'autres Etats membres de l'Union Européenne et organismes de titrisations non cotés		
Opérations temporaires sur titres financiers	-	-
Créances représentatives de titres financiers reçus en pension		
Créances représentatives de titres financiers prêtés		
Titres financiers empruntés		
Titres financiers donnés en pension		
Autres opérations temporaires		
Contrats financiers	-	-
Opérations sur un marché régle­menté ou assimilé		
Autres opérations		
Autres instruments financiers		
CREANCES	5 567 149	30 000
Opérations de change à terme de devises		
Autres	5 567 149	30 000
COMPTES FINANCIERS	2 334 826	300 000
Liquidités	2 334 826	300 000
TOTAL DE L'ACTIF	8 512 181	330 000

BILAN AU 31 DECEMBRE 2022 EN EUROS – PASSIF

PASSIF (euros)	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES (montant représentatif de l'actif net)	5 597 083	131 259
Capital	5 824 249	131 259
Plus et moins-values nettes antérieures non distribuées (a)		
Report à nouveau (a)		
Plus et moins-values nettes antérieures de l'exercice (a,b)		
Résultat de l'exercice (a,b)	-227 166	0
INSTRUMENTS FINANCIERS	-	-
Opérations de cession sur instruments financiers		
Opérations temporaires sur instruments financiers		
Dettes représentatives de titres financiers donnés en pension		
Dettes représentatives de titres financiers empruntés		
Autres opérations temporaires		
Contrats financiers		
DETTES	2 915 098	198 741
Opérations de change à terme de devises		
Autres	2 915 098	198 741
COMPTES FINANCIERS	-	-
Concours bancaires courants		
Emprunts		
TOTAL DU PASSIF	8 512 181	330 000

(a) Y compris comptes de régularisation

(b) Diminués des acomptes versés sur l'exercice

HORS-BILAN AU 31 DECEMBRE 2022 EN EUROS

HORS-BILAN (euros)	31/12/2022	31/12/2021
OPERATIONS DE COUVERTURE	-	-
AUTRES OPERATIONS	-	-

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2022 EN EUROS

COMPTE DE RESULTAT (euros)	31/12/2022	31/12/2021 (Exercice d'1 mois)
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et sur comptes financiers		
Produits sur actions et valeurs assimilées		
Produits sur obligations et valeurs assimilées		
Crédits d'impôt		
Produits sur titres de créances		
Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres financiers		
Produits sur contrats financiers		
Autres produits financiers	127 002	
TOTAL I	127 002	-
Charges sur opérations financières		
Charges sur acquisition et cession temporaires de titres financiers		
Charges sur contrats financiers		
Charges sur dettes financières	3 198	
Autres charges financières		
TOTAL II	3 198	-
RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (I - II)	123 803	-
Autres produits (III)		
Frais de gestion et dotations aux amortissements (IV)	256 302	
RESULTAT NET DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V)	-132 498	-
Régularisation des revenus de l'exercice (V)	-94 668	
Acomptes sur résultat versés au titre de l'exercice (VI)		
RESULTAT DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V +/- VI - VII)	- 227 166	-

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

I- REGLES ET METHODES COMPTABLES

MIMCO REVITALIZE est un FPS (Fonds Professionnel Spécialisé) sous forme de FCP (Fonds Commun de Placement). Il s'agit d'un FIA non agréé par l'Autorité des marchés financiers.

Les comptes annuels sont établis sous la forme prévue par le règlement n°2014-01 du 14 janvier 2014 de l'ANC relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif à capital variable.

Les principes généraux de la comptabilité s'appliquent :

- de sincérité et régularité
- de continuité de l'exploitation
- de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- d'indépendance des exercices.

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

Le total du bilan est de 8 512 581 euros au 31 décembre 2022 et le résultat de l'exercice présente une perte d'un montant de (132 498) euros.

Il s'agit du deuxième exercice de MIMCO REVITALIZE, d'une durée de douze mois, après un premier exercice d'une durée exceptionnelle d'un mois.

Le portefeuille est évalué lors de chaque valeur liquidative et lors de l'arrêt des comptes selon les méthodes suivantes :

1 - Règles d'évaluation des actifs

1-1 Immobilisations

Néant.

1-2 Dépôts

Néant.

1-3 Instruments financiers

Les Actions et valeurs assimilées non négociées sur un marché réglementé ou assimilé sont des participations détenues à 100% par MIMCO REVITALIZE, lui permettant d'investir indirectement dans des projets immobiliers. Ces participations sont valorisées à leur actif net réévalué en date d'arrêt.

1-4 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les commissions de distribution et de gestion administrative des souscriptions sont inscrites en créances, et amorties sur une durée de 6 ans à compter de leur constatation. En cas de sortie d'un porteur de parts avant la fin de ce délai de 6 ans, les montants résiduels attachés à sa souscription sont intégralement amortis au moment de sa sortie.

2- Règles d'évaluation des passifs

2-1 Dettes

Les Autres dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

II- FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Souscriptions :

Au cours de l'exercice 2022, des parts du fonds ont été émises :

- Le 31 mars 2022, 2 699,9994 parts S ont été souscrites, représentant un investissement de 2 699 999,40 euros, auquel s'ajoute 1 080 000,12 euros de compte-courant associé aux parts souscrites.
- Au cours de l'exercice, 1 142,8570 parts A1 ont été souscrites, représentant un investissement de 1 600 000 euros, compte-courant associé aux parts souscrites inclus.
- Au cours de l'exercice, 1 150 parts A2 ont été souscrites, représentant un investissement de 1 150 000 euros.

Réalisation des premiers investissements du fonds :

MIMCO REVITALIZE a réalisé ses premiers investissements immobiliers sur l'exercice, indirectement via la création de la filiale MIMCO REVI HOLDING SAS le 14/01/2022, SAS détenue à 100% et investie indirectement au 31/12/2022 dans :

- un actif immobilier à Pirmasens (Allemagne) détenu à 100%
- un actif immobilier à Bad Homburg (Allemagne) détenu à 30%

MIMCO REVITALIZE a également procédé à la création d'une deuxième filiale, MIMCO FR REVI HOLDING SAS, le 30/11/2022, également sous forme de SAS et également détenue à 100% , et qui a réalisé un premier investissement en France en 2023. Vide au 31/12/2022, cette filiale a son actif net réévalué maintenu à son prix de revient à cette date (1 000 euros).

Accord de prêts :

MIMCO REVITALIZE a accordé deux prêts au cours de l'exercice 2022 à sa filiale détenue à 100% MIMCO REVI HOLDING SAS :

- PIRMASENS le 09 novembre 2022 : montant nominal de 1 847 015 euros rémunéré au taux annuel de 6%, remboursable à tout moment par l'emprunteur ou à défaut le 9 novembre 2027
- BAD HOMBURG le 11 novembre 2022 : montant nominal de 2 979 102 rémunéré au taux annuel de 6%, remboursable à tout moment par l'emprunteur ou à défaut le 9 novembre 2027

III- EVOLUTION DE L'ACTIF NET

Evolution de l'actif net	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Actif net en début d'exercice	131 259	
Souscriptions (y compris les commissions de souscription acquises au FPS)	4 992 856	214 285
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises au FPS)		
Plus-values réalisées sur dépôts et instruments financiers		
Moins-values réalisées sur dépôts et instruments financiers		
Frais de transaction		
Différences de change		
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers	608 207	
· Différence d'estimation exercice N	608 207	
· Différence d'estimation exercice N-1		
Variation de la différence d'estimation des contrats financiers		
· Différence d'estimation exercice N		
· Différence d'estimation exercice N-1		
Distribution de l'exercice antérieur sur plus et moins-values nettes		
Distribution de l'exercice antérieur sur résultat		
Résultat net de l'exercice avant compte de régularisation	-132 498	
Acomptes versés au cours de l'exercice sur plus et moins-values nettes		
Acomptes versés au cours de l'exercice sur résultat		
Autres éléments	-2 741	-83 027
Actif net en fin d'exercice	5 597 083	131 259

IV– INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

1. Instruments financiers : ventilation par nature juridique ou économique d'instrument

Les instruments financiers détenus au 31 décembre 2022 correspondent exclusivement aux actions des filiales détenues à 100% par MIMCO REVITALIZE :

- MIMCO REVI HOLDING SAS à hauteur de 609 207 euros, SAS française à associé unique investie indirectement dans deux actifs immobiliers au 31 décembre 2022, et valorisée à son actif net réévalué (soit une différence d'estimation de 608 207 euros)
- MIMCO FR REVI HOLDING SAS à hauteur de 1 000 euros, SAS française à associé unique créée en novembre 2022 et vide au 31 décembre 2022. Son actif net réévalué est maintenu à son prix de revient au 31 décembre 2022

2. Ventilation par nature de taux des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

Euros	31/12/2022	Taux fixe	Taux variable	Taux révisable	Autres
ACTIF					
Liquidités	2 334 826				2 334 826
PASSIF					
Dettes	2 915 098				
Dettes fournisseurs	1 338 317				1 338 317
Compte-courants - porteurs de parts S	1 119 418	1 119 418			
Compte courants - porteurs de parts A	457 363	457 363			

3. Ventilation par maturité résiduelle des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

Euros	31/12/2022	< 3 mois	[3 mois < 1 an[[1 an < 3 ans[[3 ans < 5 ans[> 5 ans
ACTIF						
Créances						
Prêt MIMCO REVI HOLDING - Pirmasens	1 955 550	108 535			1 847 015	
Prêt MIMCO REVI HOLDING - Homburg	2 997 569	18 466			2 979 102	
Liquidités	2 334 826	2 334 826				
PASSIF						
Dettes	2 915 098					
Dettes fournisseurs	1 338 317	1 338 317				
Comptes-courants - porteurs de parts S	1 119 418	2 979				1 116 439
Comptes-courants - porteurs de parts A1	457 363	220				457 143

4. Ventilation par devise de cotation ou d'évaluation des postes d'actif, de passif et de hors-bilan

Tous les actifs et passifs du FPS sont libellés en euros.

5. Créances et dettes : ventilation par nature

Au 31 décembre 2022 les créances sont constituées :

- du prêt accordé à la filiale MIMCO REVI HOLDING (détenue à 100%) pour financer l'opération Pirmasens à hauteur de 1 955 550 euros (dont 108 535 euros d'intérêts courus au 31 décembre 2022)

- du prêt accordé à la filiale MIMCO REVI HOLDING (détenue à 100%) pour financer l'opération Homburg à hauteur de 2 997 569 euros (dont 18 466 euros d'intérêts courus au 31 décembre 2022)
- des commissions de distribution et de gestion administrative des souscriptions non encore amorties à hauteur de 614 030 euros.

Au 31 décembre 2022 les dettes sont constituées :

- de dettes fournisseurs à hauteur de 1 338 317 euros
- des comptes-courants accordés par les porteurs de parts S à hauteur de 1 119 418 euros (dont 2 979 euros d'intérêts courus au 31 décembre 2022)
- des comptes-courants accordés par les porteurs de parts A1 à hauteur de 457 363 euros (dont 220 euros d'intérêts courus au 31 décembre 2022)

6. Capitaux propres

Au cours de l'exercice 2022, les souscriptions suivantes ont été enregistrées :

- 2 699,9994 parts S;
- 1 142,8571 parts A1;
- 1150,0000 parts A2.

Aucun rachat n'a été enregistré. Le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice est de 2 914,2851 parts S, 1 142,8570 parts A1, 1 150,0000 parts A2.

7. Produits et charges sur opérations financières

Les produits sur opérations financières s'élèvent à 127 002 euros au 31 décembre 2022 et correspondent exclusivement à la rémunération des prêts accordés par le fonds à sa filiale MIMCO REVI HOLDING SAS.

Les charges sur opérations financières s'élèvent à 3 198 euros au 31 décembre 2022 et correspondent exclusivement à la rémunération des compte-courants attachés aux parts S et aux parts A1.

8. Frais de gestion

Sur l'exercice 2022, les frais de gestion de l'exercice s'élèvent à 256 302 euros dont essentiellement :

- les honoraires de Fund Management et les commissions de gestion à hauteur de 101 565 euros
- l'amortissement des commissions de distribution et de gestion administrative des souscriptions à hauteur de 68 970 euros
- les honoraires du dépositaire pour 30 752 euros
- les honoraires du valorisateur pour 17 250 euros
- les honoraires du commissaire aux comptes pour 14 448 euros

9. Engagements reçus et donnés

Néant.

10. Autres informations

Néant.

11. Tableau d'affectation des sommes distribuables

Néant.

12. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques du FPS au cours des cinq derniers exercices

<i>Euros</i>	31/12/2022	31/12/2021
Actif net	5 597 083,30	131 259,20
Nombre de titres - parts S	2914,2851	214,2857
Nombre de titres - parts A1	1142,8570	-
Nombre de titres - parts A2	1150,0000	-
Valeur liquidative - parts S	1 077,94	612,54
Valeur liquidative - parts A1	1 047,08	-
Valeur liquidative - parts A2	1 037,71	-
Résultat de l'exercice	-227 165,94	0,00
Résultat par part - parts S	-43,63	0,00
Résultat par part - parts A1	-43,63	N/A
Résultat par part - parts A2	-43,63	N/A

Pour la détermination de la valeur liquidative par classe de parts au 31 décembre 2022, la répartition de l'actif net du fonds a été réalisée selon les règles figurant au prospectus (article 7). Conformément à ces règles, la quote-part de surperformance allouée aux parts B (classe non encore existante au 31 décembre 2022 et qui sera créée ultérieurement) n'a pas fait l'objet d'allocation au 31 décembre 2022.

13. Inventaire

	31/12/2022	31/12/2021
Instruments financiers	610 207	
<i>Actions MIMCO REVI HOLDING SAS</i>	609 207	
<i>Actions MIMCO FR REVI HOLDING SAS</i>	1 000	
Créances	5 567 149	30 000
Liquidités	2 334 826	300 000
<i>Compte à vue Oddo BHF DEP</i>	1 064 826	-
<i>Compte à vue Oddo BHF COLL</i>	1 270 000	300 000
Dettes	-2 915 098	-198 741
<i>Dettes fournisseurs</i>	-1 338 317	-113 027
<i>Compte-courants porteurs de parts S</i>	-1 119 418	-85 714
<i>Compte courants - porteurs de parts A1</i>	-457 363	
ACTIF NET (euros)	5 597 083	131 259

**Attestation du commissaire aux
comptes** relative à la composition de
l'actif du FPS Mimco Revitalize au
31 décembre 2022

Mimco Revitalize

Fonds Professionnel Spécialisé
FCP régi par les articles L.214-159 et suivants
du Code Monétaire et Financier
Société de gestion : Mimco Asset Management
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile France et membre de la
Compagnie régionale de Versailles et du
Centre
632 013 843 RCS Nanterre
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Attestation du commissaire aux comptes relative à la composition de l'actif du FPS MIMCO REVITALIZE au 31 décembre 2022

A la société de gestion,

En notre qualité de commissaire aux comptes du FPS MIMCO REVITALIZE et en application des dispositions de l'article L.214-17 du code monétaire et financier relatives au contrôle de la composition de l'actif, nous avons établi la présente attestation sur les informations figurant dans la composition de l'actif au 31 décembre 2022 ci-jointe.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de la société de gestion. Il nous appartient de nous prononcer sur la cohérence des informations contenues dans la composition de l'actif avec la connaissance que nous avons du FPS MIMCO REVITALIZE acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne constituent ni un audit ni un examen limité, ont consisté essentiellement à réaliser des procédures analytiques et des entretiens avec les personnes qui produisent et contrôlent les informations données.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la cohérence des informations figurant dans le document joint avec la connaissance que nous avons du FPS MIMCO REVITALIZE acquise dans le cadre de notre mission de certification des comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 22 juin 2023

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International



Vasken Nerguiz
Associé

Composition de l'actif

Document établi au jour de l'établissement de la dernière valeur liquidative du semestre, conformément à l'article L. 214-24-49 du Code Monétaire et Financier

MIMCO REVITALIZE FPS

AU 31/12/2022

Préambule :

Le FPS MIMCO REVITALIZE est une Fonds Professionnel Spécialisé constitué sous forme de fonds commun de placement, fonds d'investissement alternatif (FIA) non agréé par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

La société a pour objet d'acquérir et de détenir indirectement des actifs et des immeubles.

Au 31/12/2022, le FPS MIMCO REVITALIZE exerce une participation dans les entités suivantes :

- 1 000 € dans MIMCO REVI HOLDING SAS
- 1 000 € dans MIMCO FR REVI HOLDING SAS

1- Inventaire détaillé du portefeuille

Éléments du portefeuille	Pourcentage de détention	Nombre de titres	Coût d'acquisition	Valeur au 31/12/2022
Titres MIMCO REVI HOLDING SAS	100%	1 000	1 000 €	609 207 €
Titres MIMCO FR REVI HOLDING SAS	100%	1 000	1 000 €	1 000 €
Total			2 000 €	610 207€

2- Actif Net

Actif Net (Devise EUR)	Montant au 31/12/2022
A - Investissements en portefeuille	610 207 €
B - Avoirs bancaires	2 334 826 €
C - Autres actifs détenus	5 5597 149 €
Total des Actifs détenus (lignes A+B+C)	8 512 181 €
D - Dettes	2 915 098 €
Dette envers les associés	2 915 098 €
Dettes d'exploitation + dépôts de garantie	0 €
Total du Passif	2 915 098 €
Valeur nette d'inventaire (Actif - Passif = Actif Net FPS)	5 597 083 €

3- Nombre d'actions en circulation

Actions	Nombre d'actions en circulation au 31/12/21	Nombre d'actions souscrites	Nombre d'actions rachetées	Nombre d'actions en circulation au 31/12/22
Parts S (FR0014006839)	214.2857	2 699,9994	-	2 914,2851
Parts A1 (FR0014006813)	-	1 142,8571	-	1 142,8571
Parts A2 (FR0014006862)	-	1 150,0000	-	1 150,0000
Parts B (FR0014006821)	-	-	-	-

4- Valeur Liquidative pour chaque catégorie d'actions

Actions	Actif Net	Nombre d'actions en circulation au 31/12/2022	Valeur Liquidative au 31/12/2022
Parts S (FR0014006839)	3 141 437,06 €	2 914,2851	1 077,94 €
Parts A1 (FR0014006813)	1 196 666,73 €	1 142,8571	1 047,08 €
Parts A2 (FR0014006862)	1 193 366,77 €	1 150,0000	1 037,71 €
Parts B (FR0014006821)	65 613,02 €	-	-

5- Engagements hors bilan

Nature de l'engagement	Echéance de l'engagement	Montant maximum de l'engagement	Montant de la ligne de crédit utilisé au 31/12/2022
Néant			

6- Cas et conditions dans lesquels le plafonnement des rachats a, au cours de la période, été décidé

Néant.

7- Caractéristiques générales

<u>Nature Juridique :</u>	Fonds Professionnel Spécialisé
<u>Code ISIN :</u>	FR0014006839/ FR0014006813/ FR0014006862 FR0014006821
<u>Société de Gestion :</u>	MIMCO Asset Management agréée par l'AMF le 20 mai 2021 sous le numéro GP-21000018 - 87 boulevard Haussmann - 75008 Paris
<u>Commissaires aux comptes :</u>	Grant Thornton 29 rue du Pont 92200 Neuilly-sur-Seine
<u>Dépositaire :</u>	ODDO BHF SCA 12 boulevard de la Madeleine - 75009 Paris
<u>Valorisateur :</u>	Denjean & Associés - 35 Av. Victor Hugo, 75116 Paris
<u>Evaluateur immobilier :</u>	KURKOWSKI Value MRICS,
<u>Teneur de registre et Centralisateur:</u>	ODDO BHF SCA 12 boulevard de la Madeleine - 75009 Paris

Décisions du gérant



Résolutions des décisions de la Société de Gestion relatives à l'approbation des comptes clos le 31 décembre 2022

Première résolution

La Société de Gestion approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes.

La Société de Gestion prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comportent pas de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard de l'article 39,4 du Code général des impôts.

Deuxième résolution

La Société de Gestion constate que le résultat de l'exercice écoulé se traduit par un résultat nul.

La Société de Gestion, eu égard au résultat de l'exercice écoulé et conformément au règlement du Fonds, prend acte qu'il n'existe au titre de l'exercice écoulé aucune somme distribuable au titre de l'article L.214-24-51 du Code de monétaire et financier.

La Société de Gestion constate qu'il n'y aura lieu en conséquence aucune distribution au titre de l'exercice écoulé aux porteurs de parts du Fonds.

Troisième résolution

La Société de Gestion établit le présent rapport sur la gestion du Fonds pendant l'exercice écoulé et prend acte que ce document, ainsi que les comptes annuels, sont mis à disposition des porteurs de parts du Fonds.

Quatrième résolution

La Société de Gestion confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

ANNEXE IV : CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

<p>Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou sociale, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.</p>	Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable?	
<p>La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.</p>	<p><input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan taxinomique de l'UE</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan taxinomique de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Non</p> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan taxinomique de l'UE</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan taxinomique de l'UE</p> <p style="margin-left: 20px;"><input type="checkbox"/> Ayant un objectif social</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.</p>



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- Le fonds MIMCO REVITALIZE promeut les caractéristiques suivantes :
- Objectif de réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment
 - Objectif d'améliorer le confort et le bien-être des occupants
 - Objectif d'influencer les parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre ces caractéristiques. Une notation minimale des caractéristiques ESG a été définie pour chaque typologie d'actifs dans le cadre de la mise en place d'une démarche ISR. Le suivi de la performance extra-financière se traduit par l'élaboration d'un outil permettant d'évaluer les actifs immobiliers du fonds du point de vue Environnemental, Social et de Gouvernance (« Grille de notation ESG »).

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité?

Non applicable. Il s'agit de la première année d'exercice du fonds.

... et par rapport aux périodes précédentes?

Non applicable. Il s'agit de la première année d'exercice du fonds.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué?

Ce produit ne vise pas à contribuer à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n'ont – ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnementale ou social?

Ce produit ne vise pas à contribuer à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Non applicable. Il s'agit de la première année d'exercice du fonds.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir:

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
Immobilier commercial	Immobilier	100%	Allemagne



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Investissements

#1 Alignés sur les caractéristiques E/S

#2 Autres

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Quelle était l'allocation des actifs ?

Le FPS a vocation à investir directement ou indirectement, et dans la limite de 98% de son actif dans des actifs immobiliers, à usage de bureaux, commerces et résidentiel.

Afin de gérer la trésorerie disponible, la poche de liquidités devant représenter au minimum 2% des actifs du FPS (à leur valeur comptable) sera investie soit sous la forme de sommes disponibles (par exemple, dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un état membre de l'Union européenne), soit en instruments financiers liquides.



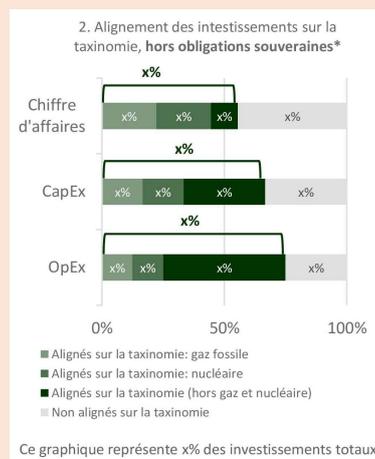
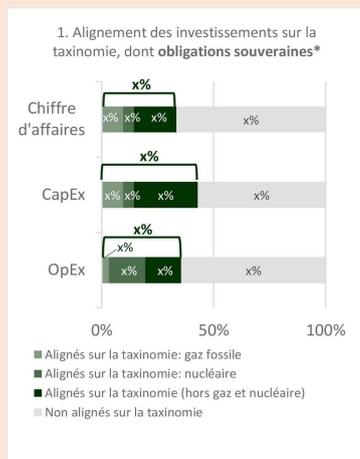
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE?

Le produit financier peut investir dans des activités économiques durables sur le plan environnemental, néanmoins les investissements de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union Européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage:

- Du **chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi;
- Des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier a investi pour une transition vers une économie verte par exemple;
- Des **dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements qui étaient alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Les **activités habilitantes** permettant directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

● **Quelle était la proportion d'investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes?**

À ce jour la part minimale des investissements dans les activités transitoires et habilitantes est de 0% de l'actif net. Le fonds ne recherche pas à investir dans des activités de transition ou facilitatrices à ce jour.

● **Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes?**

Non applicable. Il s'agit de la première année d'exercice du fonds.

 Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

 **Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social?**

Non applicable au sens où la société n'entend pas réaliser d'investissement durable.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne serait pas aligné sur la taxinomie de l'UE.



Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif social.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et les garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les éléments inclus dans la catégorie «#2 Autres» correspondent à la trésorerie du fonds, dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers.

Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales pour ces catégories d'actifs.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

● **Comment l'indice de référence est aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable

● **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Non applicable

● **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable

● **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : <https://www.mimco-am.com/solution/mimco-revitalize/>



Un engagement collectif focus sur la revitalisation immobilière

LA SCA à capital variable
MIMCO Grand-Ducal

Société en commandite par actions à capital variable
Siège social : 87 Boulevard Haussmann – 75008 Paris

SOCIÉTÉ DE GESTION AIFM
MIMCO Asset Management

Siège social : 87 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Agréée au titre de la directive AIFM
RCS Paris : 898 003 124
Tél. : +33 1 44 70 04 36
E-mail : partners@mimco-am.com

BANQUE DÉPOSITAIRE,
TENEUR DE REGISTRE,

ODDO BHF Services
12 Boulevard de la Madeleine - 75009 Paris
Tél. : +33 1 41 61 27 53

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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



MIMCO

Asset
Management