

# MIMCO REVITALIZE

FICHE PATRIMOINE

4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2023

## 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 aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par le FPS et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des actifs immobiliers détenus par le FPS.

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

**Risque de taux :** Le FPS peut être exposé aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse, la dette bancaire pouvant être tirée à taux variable. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, au cas où ce risque ne serait pas couvert, entraînera une hausse de coût du service de la dette et réduira les résultats du FPS. Une forte progression du coût de la dette peut engendrer une baisse de la valeur liquidative. En outre, la variation des taux d'intérêt peut entraîner une dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable), le prix d'une obligation à taux fixe tendant, à titre d'illustration, à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

**Risque de change :** Le FPS a principalement vocation à investir dans la zone euro. Il peut être investi dans des instruments non libellés en euro. Le risque de change correspond au risque de perte en capital lorsqu'un investissement est libellé dans une devise autre que l'euro et que celle-ci se déprécie sur le marché des changes.

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

## FACTEURS DE RISQUES

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

**Garantie ou protection :** Néant

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

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

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



# MIMCO®

## PROFIL DE RISQUE



Risque potentiellement plus faible

Risque potentiellement plus élevé

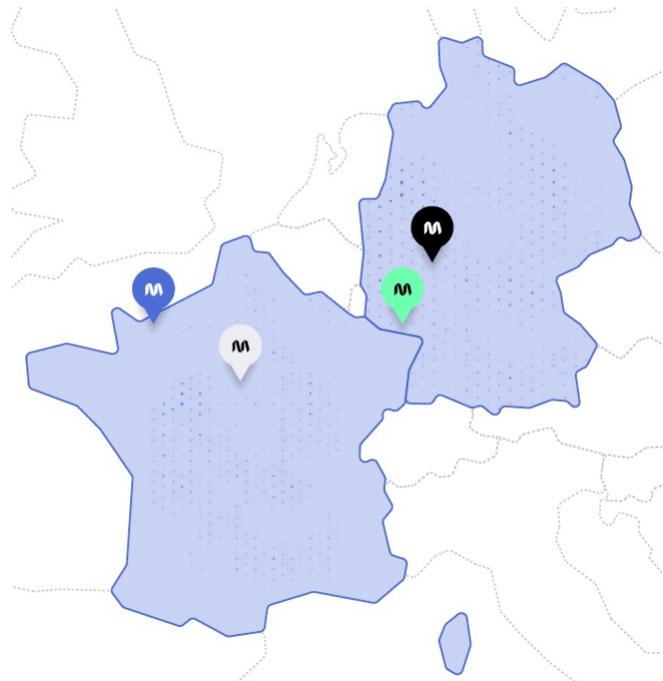
La catégorie de risque actuel associée à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement "sans risque". Pour plus d'informations sur les risques, veuillez-vous référer à la section "Profil de risque" du DIC PRIIPS pour chaque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

## UN FONDS FOCUS SUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIFS LOGISTIQUE

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

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

MIMCO REVITALIZE a débuté en décembre 2021 et se structure avec **l'acquisition de 4 actifs\*** :



## SYNTHESE DU PORTEFEUILLE (Au 31 décembre 2023 - Source MIMCO AM)



4

Nombre d'actifs



26.807 m<sup>2</sup>

Surface utile totale estimée



750.000 €

Loyer global estimé en € HT/HC/an\*



2,9 années

WALT\* du portefeuille



12.8 M€

Valeur estimée des actifs étudiés, sous offre ou compromis \*\*



27 / 100

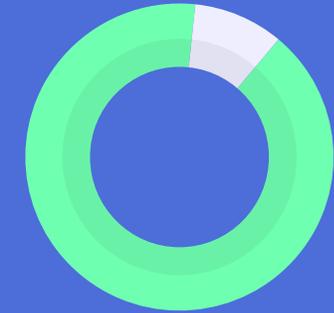
Evaluation ISR moyenne du portefeuille\*\*\*

CORE + :

90%

VALUE-ADD

10%



**CORE +**

Actifs bénéficiant de flux stables avec un potentiel de valorisation via des petits travaux ou de la location.

**VALUE-ADD**

Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important.



4,2%

Autre

1.125 m<sup>2</sup>



95,2%

Bureaux

25.512 m<sup>2</sup>



0,0%

Logistique

0 m<sup>2</sup>



0,6%

Résidentiel

170 m<sup>2</sup>

\* Loyer et WALT, pondérée par la quote-part de détention

\*\* Valeur vénale hors droits, hors frais d'achats déterminée par un expert indépendant, pondérée par la quote-part de détention et arrêtée par l'expert interne.

\*\*\* Evaluation ISR moyenne du portefeuille pondérée avec la valeur en portefeuille des actifs.

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

### Démarche ISR de MIMCO REVITALIZE

**MIMCO Asset Management**, pour le compte du fonds **MIMCO REVITALIZE** a fait le choix de prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère. Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du Label ISR Immobilier au bénéfice du fonds **MIMCO REVITALIZE**.

Conformément aux dispositions du Référentiel du **Label ISR** Immobilier, la politique ISR de **MIMCO REVITALIZE** repose 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 (critères au total déterminés pour le fonds **MIMCO REVITALIZE**) :

#### Thématique environnementale

##### Objectif

- Réduire de l'empreinte environnementale du bâtiment



#### Thématique sociale

##### Objectif

- Améliorer le confort et le bien-être des occupants



#### Thématique relevant de la gouvernance

##### Objectif

- Influencer les parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses



Dans le cadre du label immobilier ISR, une note seuil a été défini à **75/100** pour **MIMCO REVITALIZE**. Il permet de classer les actifs en deux poches :

- **Poche « Best-In-Class »** : y sont classés les actifs dont la note ISR est au-dessus ou égale à la note seuil 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 fixée. Ces actifs feront l'objet d'un plan d'actions à horizon 3 ans pour ramener leurs notes ISR au niveau de la note seuil fixée ou veilleront à augmenter de 20 points leur note ISR initiale.

### L'investissement responsable chez MIMCO

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 labellisation ISR Immobilier de 100% des fonds sous gestion.



# Patrimoine du fonds



## ALLEMAGNE – PIRMASENS

Les chiffres ci-dessous représentent sont fournis à titre indicatif (Source MIMCO AM)



### Présentation

Cette acquisition porte sur un actif d'environ 1.500 m<sup>2</sup> localisé dans la ville de Pirmasens composé majoritairement de bureaux loués à la Deutsche Bank ainsi que des lots d'habitation.

L'actif a une installation solaire sur le toit qui fournit de l'électricité et génère un revenu supplémentaire. En outre, il a également bénéficié d'importants travaux de rénovation en 2006, avec notamment l'installation d'un ascenseur et de climatisation dans l'immeuble.

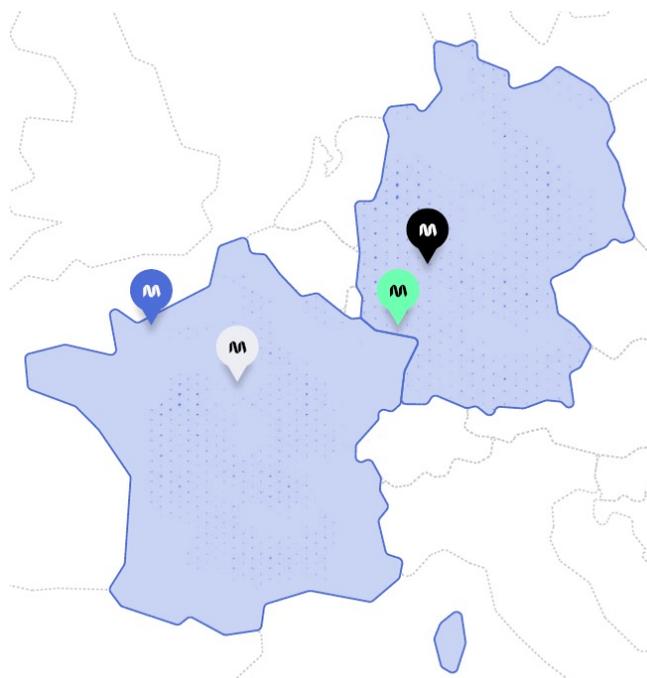
### Localisation

L'actif est situé dans la ville de Pirmasens qui bénéficie d'une desserte directe à plusieurs autoroutes (A8 et A62) et permet d'accéder rapidement au Luxembourg, à l'Est de la France ainsi qu'au reste de la région de Sarre en Allemagne.

L'actif est situé en plein centre-ville avec un accès immédiat aux commerces, bureaux et services administratifs de la ville.

### Potentiel de valorisation

Il existe un potentiel de valorisation de l'actif en louant les surfaces vacantes. En parallèle du travail effectué pour réduire la vacance, les locataires en place ont pour objectif d'être sécurisés sur le long terme.



### Chiffres clés de l'opération



**Bureaux**

Catégorie d'actif



**1.500 m<sup>2</sup>**

Surface de l'actif indicative



**Deutsche Bank**

Locataire principal



**11,1%**

Rendement brut estimé (sur prix AIC)



**1.681.300 €**

Prix d'acquisition AIC (estimation)



**185.812 €**

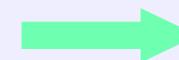
Loyer global actuel HT/HC/an (estimation)

### Démarche ISR

Une évaluation ISR a été établie sur la base des données collectées lors du processus de due-diligence ; elle a abouti à une note initiale de 26/100, issue de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du Label ISR.

**26 /100**

**Note ISR initiale**



**53 /100**

**Note ISR cible**

La note ISR de l'actif étant inférieure à la note seuil fixée pour le fonds (75/100) l'actif est donc placé dans la poche « Best-In-Progress ». Cet actif fait donc l'objet d'un plan d'actions à horizon 3 ans pour augmenter de 20 points minimum sa note ISR initiale.

## ALLEMAGNE – BAD HOMBURG



Les chiffres ci-dessous représentent sont fournis à titre indicatif (Source MIMCO AM)



### Présentation

Cette acquisition porte sur un ensemble de deux actifs de bureaux en périphérie de Francfort à Bad Homburg via la prise de participation du fonds à hauteur de 30% de cet ensemble immobilier.

L'objectif de cette acquisition est de vendre rapidement l'un des deux bâtiments avec une plus-value et d'augmenter les loyers via la location de l'espace vacant dans le bâtiment conservé, ce qui augmentera la valeur de la propriété.

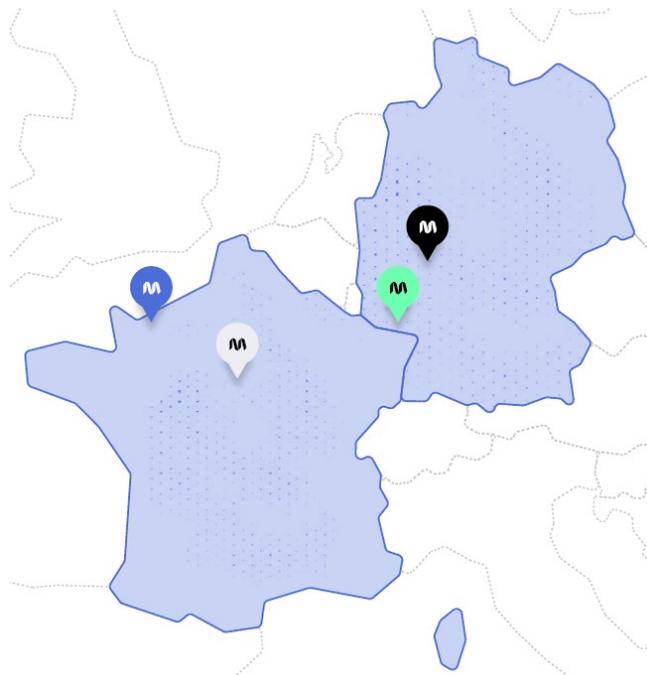
### Localisation

La ville de Bad Homburg fait partie de la région urbaine de Francfort-Rhin-Main. Elle allie une qualité de vie élevée combiné à une excellente localisation. Cette ville de taille moyenne accueille de nombreuses entreprises nationales et internationales, dont deux sociétés cotées au DAX (Fresenius et Fresenius Medical Care).

L'actif est situé à proximité immédiate des transports et permet de rejoindre le centre-ville de Francfort en 25 min.

### Potentiel de valorisation

Il existe un potentiel de valorisation de l'actif en louant les surfaces vacantes. En parallèle du travail effectué pour réduire la vacance, les locataires en place ont pour objectif d'être sécurisés sur le long terme.



### Chiffres clés de l'opération



#### Bureaux

Catégorie d'actif



21.682 m<sup>2</sup>

Surface de l'actif indicative



#### Multi-locataires

Locataire principal



5,5%

Rendement brut estimé (sur prix AIC)



23.076.050 €

Prix d'acquisition AEM (estimation)



1.261.024 €

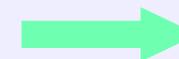
Loyer global actuel HT/HC/an (estimation)

### Démarche ISR

Une évaluation ISR a été établie sur la base des données collectées lors du processus de due-diligence ; elle a abouti à une note initiale de 26/100, issue de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du Label ISR.

25 /100

Note ISR initiale



53 /100

Note ISR cible

La note ISR de l'actif étant inférieure à la note seuil fixée pour le fonds (75/100) l'actif est donc placé dans la poche « Best-In-Progress ». Cet actif fait donc l'objet d'un plan d'actions à horizon 3 ans pour augmenter de 20 points minimum sa note ISR initiale.

FRANCE – KYRIAD 

Les chiffres ci-dessous représentent sont fournis à titre indicatif (Source MIMCO AM)



## Présentation

Cette acquisition porte sur un actif hôtelier d'environ 1.125 m<sup>2</sup> localisé dans la ville de Saint-Arnoult en périphérie de Deauville, une destination touristique recherchée en Normandie.

L'actif est entièrement loué à un locataire lié à un contrat de franchise avec l'enseigne KYRIAD (Louvre Hotels Group) et génère un rendement d'environ 6%.

## Localisation

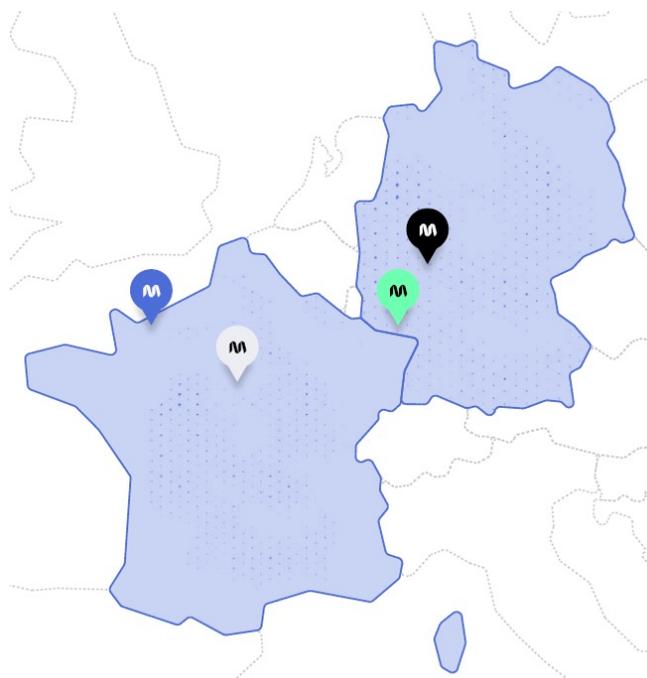
Le Kyriad Deauville est situé à Saint Arnoult, une ville adjacente à Deauville. Situé dans un quartier calme, l'établissement dispose d'un accès direct au parcours de golf à pied.

L'hôtel se trouve à 2,5 km de la plage, à 3 km de la gare et à 1,5 km du Golf Barrière Deauville.

## Potentiel de valorisation

Il existe un potentiel de valorisation de l'actif avec un fort potentiel de réversion de loyer après des travaux de rénovation.

Le Business Plan consiste à acheter le bien à un prix conservateur et à assurer une gestion active afin de profiter de la réversion des loyers à court et moyen terme et de sortir avec une plus-value attrayante.



## Chiffres clés de l'opération



## Hôtel

Catégorie d'actif



1.125 m<sup>2</sup>

Surface de l'actif indicative



Kyriad

Franchise



6,8%

Rendement brut estimé (sur prix AIC)



1.795.000 €

Prix d'acquisition AIC (estimation)



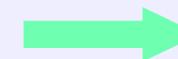
121.820 €

Loyer global actuel HT/HC/an (estimation)

## Démarche ISR

Une évaluation ISR a été établie sur la base des données collectées lors du processus de due-diligence ; elle a abouti à une note initiale de 26/100, issue de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du Label ISR.

32 /100  
Note ISR initiale



58 /100  
Note ISR cible

La note ISR de l'actif étant inférieure à la note seuil fixée pour le fonds (75/100) l'actif est donc placé dans la poche « Best-In-Progress ». Cet actif fait donc l'objet d'un plan d'actions à horizon 3 ans pour augmenter de 20 points minimum sa note ISR initiale.

## FRANCE – RECULETTES

Les chiffres ci-dessous représentent sont fournis à titre indicatif (Source MIMCO AM)



### Présentation

Cette acquisition porte sur une participation dans une ensemble immobilier indépendant, à destination de bureaux et développant 2.500 m<sup>2</sup> de surface carrez pour y réaliser une opération de vente à la découpe des plateaux.

L'immeuble est loué lors de son acquisition à 90% à neufs locataires générant un taux de rendement de 5% sur le prix d'acquisition AEM.

### Localisation

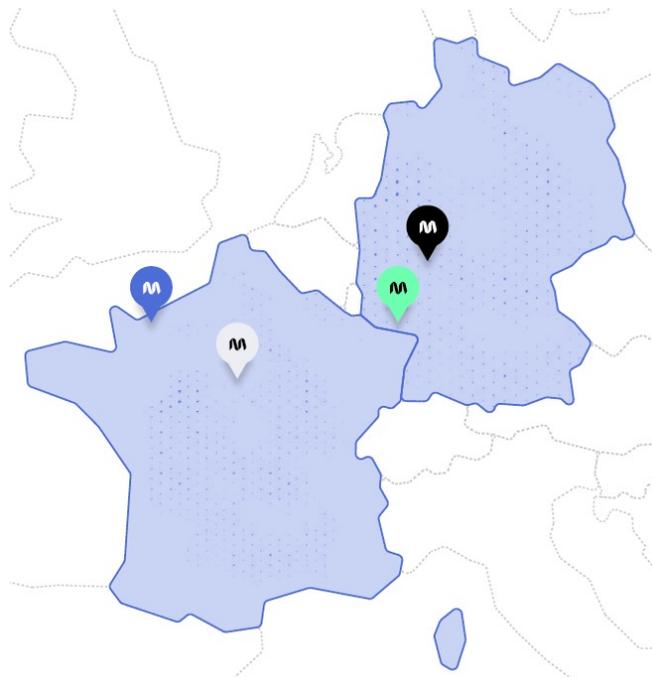
L'immeuble bénéficie d'une très bonne localisation dans le 13<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, à la frontière du 5<sup>ème</sup> arrondissement, au sein d'un quartier de vie qui séduit les utilisateurs.

Le quartier Place d'Italie rassemble plusieurs typologies d'utilisateurs, attirant principalement des acteurs des petites et moyennes tailles dans les domaines parapublics et de la santé.

### Potentiel de valorisation

Le prix de vente à l'investissement des petites surfaces de bureaux louées offre un écart de valeur de 25% environ avec le prix de vente de bureaux vides à l'utilisateur. L'opération vise à profiter de cet écart de marché dans un contexte de rareté de l'offre.

Il existe un potentiel de valorisation de l'actif en réalisant une opération de vente à la découpe des plateaux de bureaux après évictions et travaux d'aménagements.



### Chiffres clés de l'opération



#### Bureaux

Catégorie d'actif



#### 2.500 m<sup>2</sup>

Surface de l'actif indicative



#### Multi-locataires

Locataire principal



#### 5%

Rendement brut estimé (sur prix AIC)



#### 17.560.000 €

Prix d'acquisition AIC (estimation)



#### 872.900 €

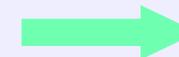
Loyer global actuel HT/HC/an (estimation)

### Démarche ISR

Une évaluation ISR a été établie sur la base des données collectées lors du processus de due-diligence ; elle a abouti à une note initiale de 26/100, issue de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du Label ISR.

31 /100

Note ISR initiale



52 /100

Note ISR cible

La note ISR de l'actif étant inférieure à la note seuil fixée pour le fonds (75/100) l'actif est donc placé dans la poche « Best-In-Progress ». Cet actif fait donc l'objet d'un plan d'actions à horizon 3 ans pour augmenter de 20 points minimum sa note ISR initiale.

## Avertissement

**Le FIA MIMCO REVITALIZE est un Fonds Professionnel Spécialisé, constitué sous forme de fonds commun de placement relevant de l'article L.214-154 du CMF. Il s'agit d'un FIA non agréé par l'Autorité des marchés financiers dont les règles de fonctionnement sont fixées par le présent prospectus et le règlement figurant en annexe qui constitue, avec le prospectus, un document unique. Ce fonds est exclusivement réservé aux investisseurs professionnels et assimilés professionnels en France, répondant aux conditions de l'article 423-27-1 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100.000 EUR.**

Ce document n'est pas destiné à la commercialisation. Il est remis à titre d'information aux porteurs de parts dans le cadre de la réglementation en vigueur. Les valeurs figurant dans ce document sont soumises aux fluctuations de marché et aucune garantie ne saurait être donnée sur leur performance ou leur évolution future. Le présent document est fourni à partir de sources que MIMCO Asset Management considère comme étant fiables.

Toutes informations contenues dans le présent document peuvent être modifiées par MIMCO Asset Management à tout moment sans préavis. La diffusion de ce document n'implique pas que les informations qu'il contient demeurent exactes postérieurement à la date des présentes. Le document d'information, les statuts, le DIC PRIIPS et les derniers documents annuels et périodiques sont disponibles, sans frais et en français, auprès de la société de gestion MIMCO Asset Management, sur simple demande écrite à l'adresse suivante : 87 boulevard Haussmann, 75008 Paris ou par e-mail à : [partners@mimco-am.com](mailto:partners@mimco-am.com).

MIMCO Asset Management est une société de gestion de portefeuille française agréée par l'AMF sous le numéro GP-21000018 depuis le 20 mai 2021.

Les informations contenues dans le présent document sont fournies par MIMCO Asset Management. Malgré le soin apporté par MIMCO Asset Management à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître. MIMCO Asset Management rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite. Le présent document ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers, en tout ou partie, sans l'autorisation préalable de MIMCO Asset Management. Aucune information contenue dans le présent document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

Les valeurs figurant dans ce document sont soumises aux fluctuations du marché et aucune garantie ne saurait être donnée sur leur performance ou leur évolution future. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et la valeur des investissements est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse. MIMCO Asset Management attire l'attention sur le fait que la composition du portefeuille pourra s'éloigner sensiblement de sa forme courante, le style de gestion du portefeuille étant discrétionnaire. L'investissement peut induire un risque de perte en capital Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut par ailleurs être donnée quant à la réalisation des objectifs d'investissement.



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

**MIMCO REVITALIZE**

Fonds Professionnel Spécialisé sous forme de Fonds commun de placement  
Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

MIMCO Asset Management S.A.S. au capital de 450.000 EUR  
Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris  
RCS Paris : 898 003 124 • Agrément AMF n°GP-21000018