



MIMCO

Asset
Management

MIMCO REVITALIZE

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

RAPPORT ANNUEL

2021

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 2021

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.17
Évolution prévisible et perspective p.17
Evaluation p.17

04

Performance du fonds

Situation financière p.19
Évolution de valeur liquidative p.20
Frais supportés p.21

05

Rapport ISR

Stratégie ISR p.23
Performance ISR p.26
Prise en compte des facteurs de durabilité dans les décisions d'investissement p.27

06

États financiers

Compte de résultat p.29
Bilan p.30
Tableau des cinq derniers exercices p.31

07

Rapport du commissaire aux comptes

Rapport général p.44
Rapport spécial p.50

08

Décisions du Gérant

Décisions de la SGP p.44

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 2021



Données de marchés ¹

MALGRÉ UNE INFLATION ÉLEVÉE, PAS ENCORE DE RETOURNEMENT DE LA POLITIQUE MONÉTAIRE DE LA BCE EN VUE

Sur l'ensemble de l'année 2021, l'économie allemande s'est sensiblement redressée par rapport à l'année précédente, mais la reprise habituelle de fin d'année ne s'est pas matérialisée au quatrième trimestre. Le principal problème pour l'industrie réside dans les problèmes de chaîne d'approvisionnement et les pénuries de matières premières importantes. L'indice Ifo du climat des affaires a augmenté de manière significative d'une année sur l'autre en décembre, mais est passé de 96,5 points en novembre à 94,7 points en décembre 2021. Ici, de nouvelles contraintes en réponse à la forte incidence de Covid-19 ont de nouveau fortement ralenti les dépenses liées à la consommation. Les fournisseurs de services et le

secteur de la vente au détail. En 2021, le taux d'inflation a fortement augmenté, à 3,1 %. En 2022, les prix de l'énergie augmenteraient moins fortement qu'en 2021 et parallèlement l'effet temporaire de la baisse de la TVA à l'été 2020 n'aurait plus d'impact supplémentaire sur l'évolution de l'inflation. Depuis la forte réduction du programme d'achat d'obligations de crise ("PEPP") de la BCE, les rendements des obligations d'État allemandes ont légèrement augmenté. Avec l'arrêt du programme fin mars 2022, la légère tendance à la hausse va donc se poursuivre. Néanmoins, ils n'offrent toujours pas d'alternative d'investissement attrayante en raison du large écart de rendement par rapport à l'immobilier. Les investisseurs continuent de bénéficier de taux d'emprunt extrêmement bas pour les prêts hypothécaires à long terme, actuellement à 1,10 %.

1ère

Economie de la zone euro
en 2020 ²

1er

Marché de la construction
en Europe ³

5,1%

Chômage de la population
en décembre 2021 ⁴

AAA

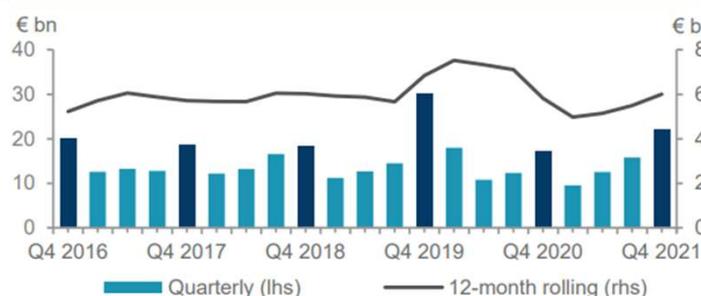
Notation de l'Allemagne
en 2020 ⁵

LE VOLUME D'INVESTISSEMENT DÉPASSE À NOUVEAU LE SEUIL DE 60 MILLIARDS D'EUROS

Le marché de l'investissement immobilier commercial en Allemagne a réalisé un volume de transactions d'environ 60,1 milliards d'euros en 2021. Le résultat de l'année précédente a ainsi été dépassé de près de 3 %. Par rapport à la moyenne sur 10 ans, le volume des transactions a même augmenté d'environ 28 %. Malgré la pandémie en cours, le volume des transactions a ainsi dépassé la barre des 60 milliards d'euros pour la troisième fois, après 2018 et 2019. De plus, la forte hausse de fin d'année a contribué à environ 22,2 milliards d'euros de volume de transactions au cours des trois derniers mois de l'année. Il s'agit du deuxième meilleur résultat trimestriel de l'histoire du marché allemand de l'investissement immobilier. Comme au troisième trimestre, certaines transactions de très gros volume ont contribué au résultat élevé. Il s'agit

notamment de la vente d'un immeuble de bureaux dans le quartier Werksviertel de Munich à Union Investment pour environ 600 millions d'euros et de la vente du fonds Europe Value Venture III à GIC, par l'intermédiaire duquel de nombreuses propriétés logistiques allemandes d'une valeur de plus de 500 millions d'euros ont changé de mains.

COMMERCIAL TRANSACTION VOLUME



1 : Cushman & Wakefield « Germany Market Beats 2021 »

2 : Le Monde

3 : CCI France-Allemagne

4 : National Labour Office

5 : Fitch Ratings et Standard & Poor's

Données de marchés ¹ (suite)

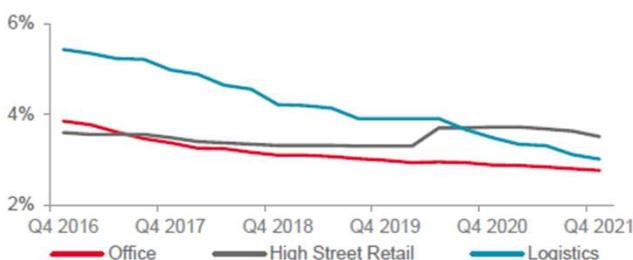
LES IMMEUBLES DE BUREAUX RESTENT LA CLASSE D'ACTIFS DOMINANTE

Les immeubles de bureaux continuent d'être la classe d'actifs privilégiée par les investisseurs. Le volume de transaction a été d'environ 27,9 milliards d'euros en 2021, une augmentation de presque 7% comparée à l'année précédente. Ce résultat correspond à 47% du volume total des transactions immobilières commerciales. La mégatendance de la durabilité prend de l'ampleur en raison de l'importance croissante des critères ESG, et se reflète de plus en plus dans les profils d'achat de nombreux investisseurs. Le volume des transactions pour les propriétés logistiques et industrielles s'est élevé à environ 8,9 milliards d'euros, soit une augmentation de 24% par rapport à l'année précédente et le plus haut niveau jamais atteint pour cette catégorie d'actifs. Cela correspond à 15 % du volume total des transactions. Le volume de transaction de l'immobilier commercial continue de baisser et s'élève à environ 7,2 milliards d'euros. Par rapport au résultat de l'année précédente, cela représente une baisse de près de 33%. Cependant, il existe toujours une forte demande pour les immeubles de commerce d'alimentation.

L'ÉCART DE RENDEMENT ENTRE LES BUREAUX ET LA LOGISTIQUE SE RÉDUIT

Le rendement moyen des immeubles de bureaux sur les sept principaux marchés est actuellement de 2,76%, soit 13 points de base de moins que l'année précédente. Le rendement moyen des propriétés logistiques, s'est comprimé de 47 points de base pour atteindre 3,01%. Le rendement moyen des actifs de commerce de pied d'immeubles prime est actuellement à 3,51%, soit 26 points de base de moins qu'à la fin de 2020.

PRIME YIELD BY ASSET CLASS*



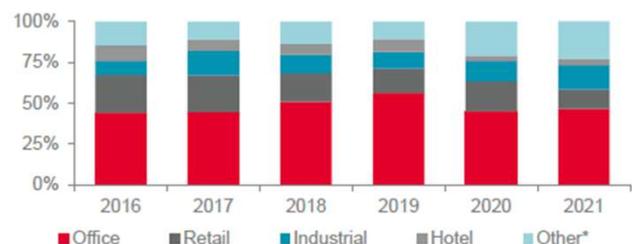
* Average net initial yield in German Top-7 markets, each by type of asset

1 : Cushman & Wakefield « Germany Market Beats 2021 »

BERLIN ET MUNICH CONTRIBUENT A 30% DU VOLUME TOTAL DES TRANSACTIONS

Avec un volume de transactions de 1,2 milliard d'euros, les sept premiers marchés représentent plus de la moitié du volume total allemand, augmentant leur résultat de près de 2% par rapport à la période équivalente de l'année dernière. Berlin est le leader incontesté avec un volume de transactions de 6,7 milliards d'euros. Francfort et Cologne sont les marchés dont le volume de transactions a le plus augmenté par rapport à l'année précédente (38 % et 26 %). Seuls Hambourg et Düsseldorf sont à la traîne par rapport aux volumes de l'année dernière (-45 % et -38 %).

SHARE OF TRANSACTION VOLUME BY ASSET CLASS



*Other (Leisure, Health Care, Mixed Use, Development Plots)

PERSPECTIVES

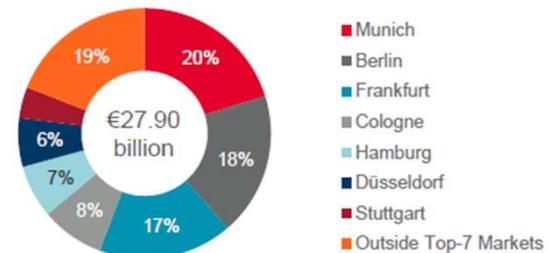
- La demande des investisseurs continuera de se concentrer sur les actifs Core à faible risque, ainsi une nouvelle compression des taux rendements est attendue dans les emplacements centraux.
- Les immeubles de bureaux appliquant des critères ESG deviennent de plus en plus importants pour de nombreux investisseurs institutionnels. Les loyers sont amenés à évoluer à la hausse pour ce type d'actifs
- Au sein des 7 principaux marchés de bureaux, les investisseurs continueront d'agir de manière très sélective en ce qui concerne les actifs Value-Add et Core+ dans les zones périphériques. Dans certains cas, les actifs feront l'objet d'une décote sur leur prix de vente.

Données de marchés ¹ (suite)

MUNICH ET BERLIN DOMINENT LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT EN BUREAUX

Les 7 principaux marchés ont contribué à la majeure partie du volume des transactions de bureaux en Allemagne, pour environ 81 % et 22,6 milliards d'euros. Munich, Berlin et Francfort représentent à elles seules 55% du volume des transactions de bureaux en Allemagne.

TRANSACTION VOLUME BY MARKET Q1-4 2021



PAS DE RALLYE DE FIN D'ANNEE SUR LE MARCHÉ DES INVESTISSEMENTS EN COMMERCE

Le volume des transactions immobilières de commerce est resté modéré en 2021. Le total d'un peu moins de 7,2 milliards d'euros correspond à une baisse d'environ 33% par rapport à l'année précédente. Le dernier trimestre est également resté en dessous des attentes avec environ 1,9 milliard d'euros, de sorte que, dans l'ensemble, le volume des transactions sur le marché des investissements de détail n'a toujours pas augmenté au cours de la deuxième année de la pandémie Covid-19. De nombreux investisseurs institutionnels restent très prudents et sélectifs en ce qui concerne les biens immobiliers commerciaux non alimentaires. D'un autre côté, la disponibilité des biens ancrés dans le secteur alimentaire, plus recherchés, est très limitée, ce qui empêche l'augmentation des volumes de transaction. La transaction la plus importante de l'année reste la vente du portefeuille de 34 anciens hypermarchés par le groupe SCP à X-bricks pour environ 1,0 milliard d'euros.

LES ENTREPOTS ET LES RETAIL PARK SUSCITENT L'INTERET DES INVESTISSEURS

La plus grande partie du volume des transactions en commerce a été générée par les entrepôts et les retail park, avec environ 5,1 milliards d'euros. Par rapport à l'année précédente, cela représente une baisse d'environ 6%. La faible offre des gros portefeuilles d'actifs a eu un impact négatif sur le volume total. Les centres commerciaux et les commerces de pied d'immeuble n'ont contribué qu'à environ respectivement 13% et 12% du volume total des transactions.

RETAIL TRANSACTION VOLUME



1 : Cushman & Wakefield « Germany Market Beats 2021 »

PERSPECTIVES

- En 2022, les immeubles commerciaux tels que les supermarchés, les discounters alimentaires et les parcs commerciaux avec des locataires phares du secteur de l'alimentaire resteront le type d'actifs commerciaux les plus recherchés.
- En ce qui concerne les immeubles de commerce Opportunist ou Value-Add, des opportunités d'investissement intéressantes avec un bon potentiel de création de la valeur sont disponibles.
- Les grands magasins et les centres commerciaux nécessitent des restructurations ciblées avec une mixité équilibrée des usages, mais ils offrent également des perspectives de rendement intéressantes et attractives.

Chiffres clés 2021



Collecte au
31/12/2021

0,3 M€



Actif
Net

0,13 M€



Nombres
d'associés

1



Taux de
distribution

n.a

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 a débuté en décembre 2021. Le 1er exercice est d'une durée exceptionnelle d'1 mois.

• Souscription/Rachat

Au cours de l'exercice écoulé, MIMCO REVITALIZE a émis 214,2857 nouvelles parts correspondant à une collecte de 300.000 euros, compte-courant associé aux parts souscrites inclus. Il est précisé que le Fonds émet 4 catégories de parts.

Aucun rachat n'est intervenu eu égard à la période de blocage applicable.

• Prises de participations intervenues au cours de l'exercice

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

• Distributions effectuées

Aucune distribution n'a été effectuée au cours de l'exercice écoulé.

• 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.

La pandémie liée au Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la Société.

Synthèse du patrimoine

Chiffres clés des opérations :



Nombre
D'immeubles
n.a*



Nombre
De baux
n.a*



Loyers annuels du
portefeuille
n.a*



Surface utile sur
participation
n.a*



Surface utile des
immeubles du portefeuille
n.a*



Valeurs de marché du
portefeuille
n.a*

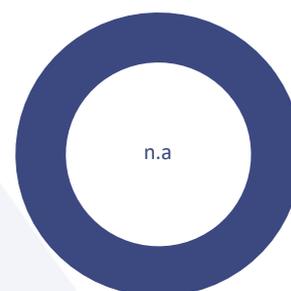
* Aucune acquisition n'a été effectuée depuis l'ouverture du Fonds jusqu'au 31/12/2021.

Classification et répartition géographique des investissements :

Actifs par
affectation
(en valeur)



Actifs par
localisation
(en valeur)



Opérations d'investissement/désinvestissement :

Au cours de l'exercice écoulé et égard à son début d'activité, MIMCO REVITALIZE n'a réalisé aucune opération d'investissement et de désinvestissement.

Le Fonds n'a pas investi dans d'autres produits gérés par la Société de Gestion.

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 2022, 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 31/12/2021

| Montant en € | 31/12/2021 |
|--------------------------|---------------------|
| Euros | Valeur d'inventaire |
| Frais étalés | 30.000,00 |
| Titres | 0,00 |
| Créances | 0,00 |
| Liquidités | 300.000,00 |
| TOTAL DES ACTIFS | 330.000,00 |
| C/C Parts S | -85.714,30 |
| Dettes fournisseurs | -113.026,50 |
| TOTAL DES PASSIFS | -198.740,80 |
| ACTIF NET | 131.259,20 |

Informations concernant les liquidités

Au 31 décembre 2021, la trésorerie s'élève à 300.000 euros déposés sur un compte bancaire ouvert chez Oddo.

Informations concernant l'endettement

1. Situation au 31/12/2021

Au 31/12/2021, l'endettement par transparence au sein de MIMCO REVITALIZE s'élève à 85 714,30 euros, exclusivement composé de compte-courant investisseurs.

2. Ratio d'endettement

| Montant en € | 31/12/2021 |
|-------------------------------|------------|
| Endettement | 85.714 |
| Valeur des actifs immobiliers | 0 |
| Ratio d'endettement | n.a |
| Ratio statutaire | 75 % |

Évolution de la valeur liquidative

Parts S :



Parts A1 :



Parts A2 :



Indicateurs clés au 31/12/2021



Nombre de
part libérés

214,2857



Actif Brut
(en euros)

300.000,00 €



Actifs nets
(en euros)

131.259,20 €



Actifs immobiliers
(en euros)

0 €

Frais supportés

Informations concernant les frais

1. Ratio des frais de fonctionnement et de gestion

| Montant en € TTC | 31/12/2021 |
|--|------------|
| Frais de fonctionnement et de gestion | 0 |
| Actifs net du FPS | 131.259 |
| Ratio frais de fonctionnement et de gestion | 0% |
| Ratio statutaire | 2,86% |

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

| Montant en € TTC | 31/12/2021 |
|--|------------|
| Commission de gestion | 0 |
| Audit | 0 |
| Expert-comptable | 0 |
| Dépositaire | 0 |
| Frais divers | 0 |
| Frais de fonctionnement et de gestion | 0 |

2. Ratio des frais d'exploitation immobilière

| Montant en € TTC | 31/12/2021 |
|--|------------|
| Frais d'exploitation immobilière | 0 |
| Actifs brut du FPS | 300.000 |
| Ratio frais de fonctionnement et de gestion | 0% |
| 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**

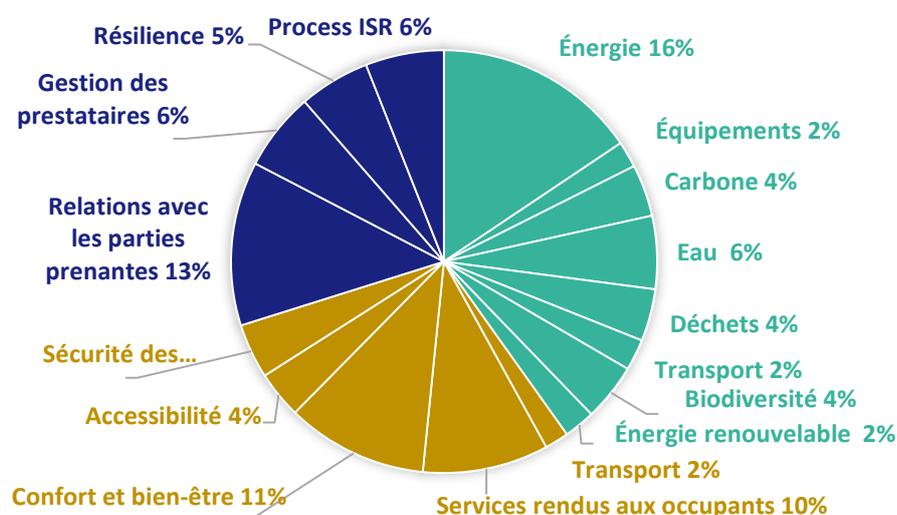
Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs du fonds **MIMCO Revitalize**. Les actifs situés sous la note seuil définie par le fonds devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus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

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (suite)

La notation des actifs du Fonds MIMCO GRAND-DUCAL

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 pondération suivantes :



• Note seuil immeuble

À l'obtention de son label ISR en novembre 2021, le Fonds MIMCO REVITALIZE définit 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. **À 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)

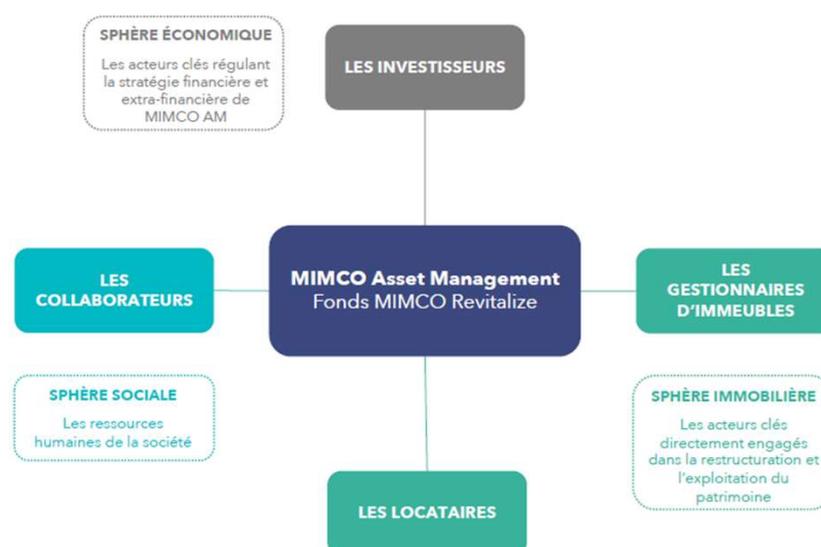
La politique d'engagement appliquée sur les fonds par les parties prenantes

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 est la suivante :

Engagement vis-à-vis des collaborateurs :

- Formation des équipes internes de MIMCO AM au Label ISR Immobilier et à la stratégie ESG du Groupe
- Diffusion de la Charte ESG du Groupe
- Travailler avec les futurs utilisateurs des actifs à la mise en place d'un guide éco-gestes à appliquer

Engagement vis-à-vis des locataires :

- Suivi des consommations énergétiques et eau
- Appel d'offres auprès de fournisseurs d'énergie pour favoriser l'approvisionnement des immeubles en énergies renouvelables
- Rapport conclusif annuel intégrant des mesures correctives du plan d'actions
- Mise à disposition d'un guide de gestes écoresponsables

Engagement vis-à-vis des investisseurs :

- Diffusion du rapport annuel de gestion, de reporting et bulletins d'information trimestriels
- Communication via le site internet

Engagement vis-à-vis des gestionnaires d'immeubles :

- Intégration de clauses spécifiques à l'ESG dans les mandats

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 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.

Non applicable : Aucune actif n'a été acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et ayant débuté courant décembre 2021.

Les 5 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 GRAND-DUCAL. 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.

Non applicable : Aucune actif n'a été acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et ayant débuté courant décembre 2021.

Le score ESG consolidé du Fonds MIMCO GRAND-DUCAL

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.

Non applicable : Aucune actif n'a été acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et ayant débuté courant décembre 2021.



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.

Non applicable : Aucune actif n'a été acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et ayant débuté courant décembre 2021.

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* ».

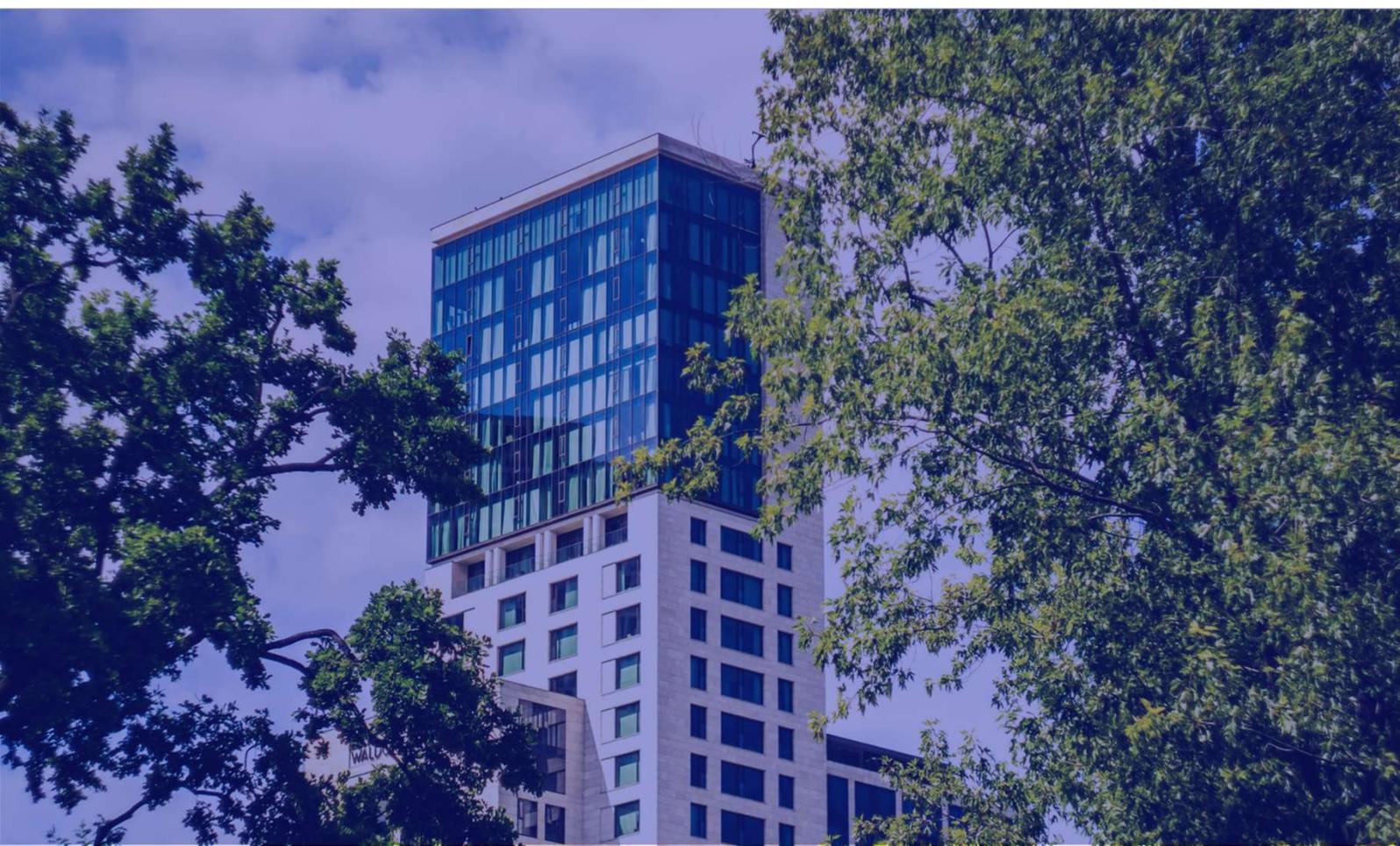
La Société de Gestion prend en compte, dans ses décisions d'investissement, le fait que ces risques pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, sa rentabilité, sa revente, au sens de l'article 6 du règlement européen SFDR.

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 | 31/12/2021 |
|--|------------|
| 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 | - |
| TOTAL I | - |
| Charges sur opérations financières | - |
| Charges sur acquisition et cession temporaires de titres financiers | - |
| Charges sur contrats financiers | - |
| Charges sur dettes financières | - |
| Autres charges financières | - |
| TOTAL II | - |
| RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (I - II) | - |
| Autres produits (III) | - |
| Frais de gestion et dotations aux amortissements (IV) | - |
| Frais de gestion pris en charge par l'entreprise (V) | - |
| RESULTAT NET DE L'EXERCICE (I - II + III - IV + V) | - |
| 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) | - |

Bilan

| BILAN - PASSIF Euros | 31/12/2021 |
|--|----------------|
| CAPITAUX PROPRES (montant représentatif de l'actif net) | 131 259 |
| Capital | 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) | - |
| 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 | 198 741 |
| Opérations de change à terme de devises | - |
| Autres | 198 741 |
| COMPTES FINANCIERS | - |
| Concours bancaires courants | - |
| Emprunts | - |
| TOTAL DU PASSIF | 330 000 |

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

Bilan

| BILAN - ACTIF Euros | | 31/12/2021 |
|---|--|----------------|
| IMMOBILISATIONS NETTES | | - |
| DEPOTS | | - |
| INSTRUMENTS FINANCIERS | | - |
| CREANCES | | 30 000 |
| Opérations de change à terme de devises | | - |
| Autres | | 30 000 |
| COMPTES FINANCIERS | | 300 000 |
| Liquidités | | 300 000 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | 330 000 |

Tableaux des 5 derniers exercices incluant les distributions

| En € | 31/12/2020 | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Actif net | 131 259 | - | - | - | - |
| Nombre d'actions | 214,2857 | - | - | - | - |
| Résultat de l'exercice | - | - | - | - | - |
| Résultat distribué | - | - | - | - | - |
| Dont acomptes 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



Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

FPS Mimco Revitalize

Fonds Professionnel Spécialisé
Régis par les articles L.214-154 et suivants du
Code Monétaire et Financier
Société de Gestion : Mimco Asset Management
87 boulevard Haussmann
75008 PARIS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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
632 013 843 RCS Nanterre
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

FPS MIMCO REVITALIZE Exercice clos le 31 décembre 2021

Aux Porteurs de parts du Fonds Professionnel Spécialisé (FPS),

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la société de gestion, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du FPS MIMCO REVITALIZE constitué sous forme de fonds commun de placement relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 2 novembre 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les fonds, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

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 24 juin 2022

Le Commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vasken Nerguiz', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke extending to the right.

Vasken Nerguiz
Associé

**Attestation du commissaire aux
comptes** relative à la composition de
l'actif du FPS Mimco Revitalize au
31 décembre 2021

FPS Mimco Revitalize

Fonds Professionnel Spécialisé
Régi par les articles L.214-154 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 2021

FPS MIMCO REVITALIZE

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 2021 ci-jointe.

Ces informations ont été établies sous la responsabilité de la société de gestion sur la base des éléments disponibles dans un contexte évolutif de crise liée au Covid 19. 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 24 juin 2022

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vasken Nerguiz', with a long horizontal stroke extending to the right.

Vasken Nerguiz
Associé

| Euros | 31/12/2021 Valeur comptable | 31/12/2021 Valeur d'inventaire |
|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Liquidités | 300 000,00 | 300 000,00 |
| Frais étalés | 30 000,00 | 30 000,00 |
| TOTAL DES ACTIFS | 330 000,00 | 330 000,00 |
| C/C Parts S | -85 714,30 | -85 714,30 |
| Dettes fournisseurs | -113 026,50 | -113 026,50 |
| TOTAL DES PASSIFS | -198 740,80 | -198 740,80 |
| ACTIF NET | | 131 259,20 |

214,2857 Nombre de parts S

612,54 VL parts S

Décisions du gérant



Résolutions des décisions de la Société de Gestion relatives à l'approbation des comptes clos le 31 décembre 2021

Première résolution

La Société de Gestion approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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.



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