



MIMCO

Asset
Management

MIMCO REVITALIZE

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

PATRIMOINE

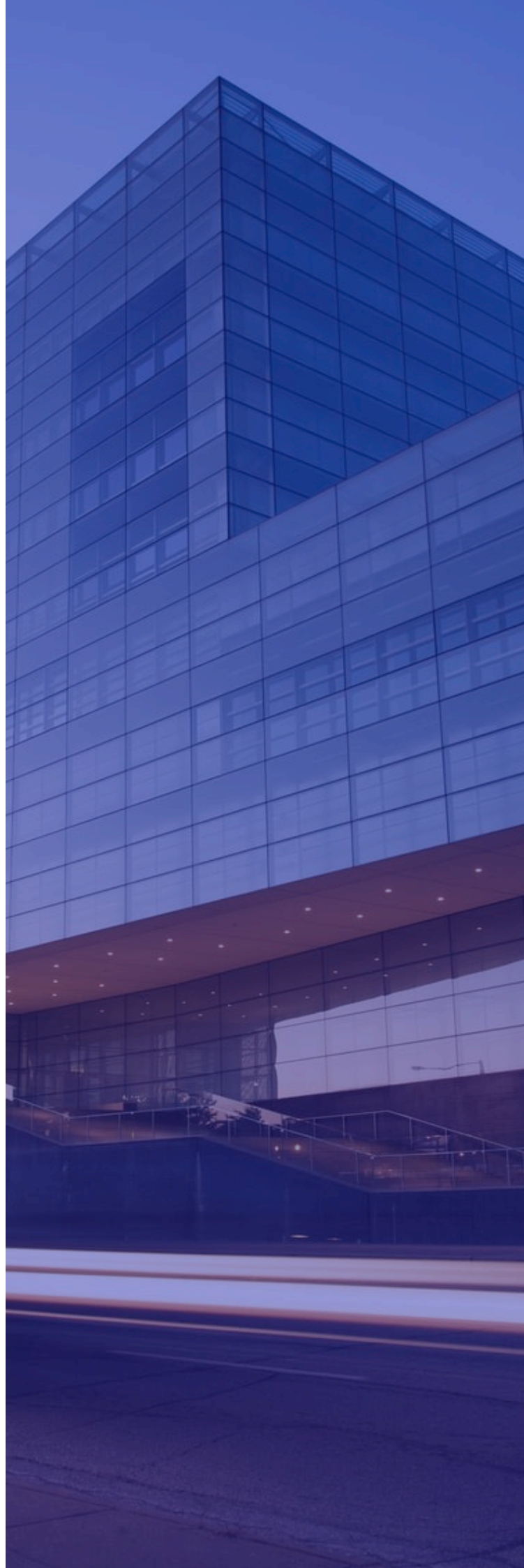
4e TRIMESTRE 2022

Fonds 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.

Facteurs de risque

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.

- a) **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.
- b) **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.
- c) **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.
- d) **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.
- e) **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 à la performance des actifs immobiliers détenus par le FPS.
- f) **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.



Facteurs de risque

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) Garantie ou protection : Néant

l) 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.



Profil de risque et de rendement



← 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.

ZOOM SUR LE MARCHÉ ALLEMAND

L'immobilier régional allemand est très important comparé au marché français qui, lui, est plus centralisé sur la capitale. L'ouverture des frontières de l'Est a provoqué au début des années 90 un afflux massif de population vers l'Allemagne de l'Ouest.

- Dix années plus tard, les prix de l'immobilier Outre-Rhin n'avaient progressé que d'environ 10 % tandis qu'ils faisaient plus que doubler en France et au Royaume-Uni.
- Depuis 2006, les prix dans les grandes métropoles ont progressé de plus de 60 %, leur évolution reste encore très favorable car ils sont encore sous-évalués par rapport à leurs pairs européens même si la décote se réduit.
- L'Allemagne et son immobilier commercial restent plébiscités par le marché, qui apprécie la stabilité politique du pays et la gestion saine des finances publiques. L'Allemagne reste le pays le plus demandé par les investisseurs européens, rassurés par sa robustesse et sa gestion intra et post crise sanitaire.

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



SYNTHESE DU PORTEFEUILLE

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



Nombre d'actifs

2



Surface totale estimée

23.182 m²



Valeur des actifs estimée**

9.460.000 €



Loyer global estimé en € HT/HC/an

478.125 €



Evaluation ISR moyenne du portefeuille***

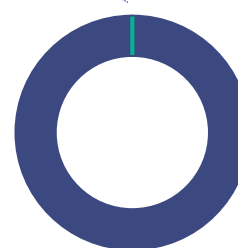
25 /100



WALT* du portefeuille

4.5 années

VALUE-ADDED
0%



CORE
100%

CORE

Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

VALUED-ADDED

Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important.

	0,0%	Commercial	0 m²
	99,3%	Bureaux	23.012 m²
	0,0%	Stockage	0 m²
	0,7%	Résidentiel	170 m²

* WALT (Weighted Average Lease Term) : Moyenne pondérée de la durée restante des baux commerciaux

** 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

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.

Le fonds MIMCO GREEN-VALUE

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**) :

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, en favorisant :

Pilier de Gouvernance :

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

Evaluation ESG des actifs immobiliers

Il est rappelé que dans le cadre du label immobilier ISR, une note minimale (seuil) doit être défini pour le fonds. Celle-ci a été défini à **74,6/100** pour **MIMCO REVITALIZE**. Il permet de classer les actifs en deux poches :

- **Poche Best-In-class** : y sont classés les actifs dont la note ESG est au-dessus ou égale à la note ESG 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 ESG seuil 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.

Dans le cadre de sa démarche ESG et afin de se conformer au Label ISR, Mimco Asset Management réalise systématiquement une évaluation ESG d'un actif à l'étude dans le cadre de ses démarches de due-diligence. Cette étape constitue ainsi un outil d'aide à la décision pour mettre en place un plan d'action pour les futures acquisitions du fonds.

Patrimoine du fonds



ALLEMAGNE - PIRMASENS

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

Présentation

Cette acquisition porte sur un actif d'environ 1.500 m² 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.

L'espace vacant s'établit à 7% au 4^{ème} trimestre 2022.

Label 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.









La note ISR de l'actif étant inférieure à la note seuil fixée pour le fonds (74,6/100) l'actif est donc placé dans la poche « Best-In-Progress ».

Cette actif fera donc 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 son évaluation ESG.



Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		Bureau / Habitation
Surface de l'actif (estimation)		1.500 m²
Loyer global actuel HT/HC/an (estimation)		160.548 €
Locataire principal		Deutsche Bank
Prix d'acquisition AEM (estimation)		1.707.018 €
Evaluation ISR (estimation)		26 /100



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

9,44 %

ALLEMAGNE - BAD HOMBURG

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

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.

L'espace vacant s'établit à 61% au 4^{ème} trimestre 2022.

Label 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 25/100, issue de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du Label ISR.



La note ISR de l'actif étant inférieure à la note seuil fixée pour le fonds (74,6/100) l'actif est donc placé dans la poche « Best-In-Progress ».

Cette actif fera donc 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 son évaluation ESG.



Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Bureau**

Surface de l'actif (estimation)  **21.682 m²**

Loyer global actuel HT/HC/an (estimation)  **1.058.590 €**

Locataire principal  **Multi-locataires**

Prix d'acquisition AEM (estimation)  **22.468.000 €**

Evaluation ISR (estimation)  **25 /100**



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

4,71 %

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.

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.

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 400.000 EUR
Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris
RCS Paris : 898 003 124 • Agrément AMF n°GP-21000018



MIMCO

Asset
Management