



REPUBLIQUE FRANÇAISE

MIMCO REVITALIZE

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

PROSPECTUS ET RÈGLEMENT

avril 2023

TABLE DES MATIÈRES

PROSPECTUS

ARTICLE 1 - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	4
1) Forme juridique et État membre dans lequel le FPS a été constitué	5
2) Date de création et durée d'existence prévue	5
3) Synthèse de l'offre de gestion	5
4) Périodicité de calcul de la valeur liquidative	6
5) Support et modalités de communication de la valeur liquidative	6
6) Indication du lieu où l'on peut se procurer les informations périodiques, le dernier rapport annuel, la dernière valeur liquidative du FPS ainsi que l'information sur ses performances passées	6
7) Société de Gestion	6
8) Dépositaire et conservateur	6
9) Centralisateur des ordres de souscription et de rachat par délégation de la Société de Gestion	6
10) Établissement en charge de la tenue des registres des parts du FPS	7
11) Commissaire aux comptes	7
12) Commercialisateur	7
13) Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise	7
14) Délégué de la gestion comptable	7
15) Conseillers	7
16) Conflits d'intérêts	8
17) Caractéristiques des parts	8
18) Date de clôture de l'exercice comptable	8
19) Indication sur le régime fiscal	8
ARTICLE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	10
1) Objectif de gestion	10
2) Indicateur de référence	10
3) Stratégie d'investissement	10
4) Label ISR	11
5) Prise en compte des critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance (ESG)	11
6) Prise en compte des facteurs de durabilité dans les décisions d'investissement	12
7) Processus d'investissement	12
8) Stratégie de sortie	12
9) Actifs utilisés	12
10) Profil de risque	13
11) Description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement	15



ARTICLE 3 - SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS	16
1) Durée de placement	16
2) Conditions de souscriptions	16
3) US Person	16
ARTICLE 4 – CARACTÉRISTIQUES DES PARTS	18
1) Catégories des parts	18
2) Modalités de détermination et d’affectation des sommes distribuables	18
3) Fréquence de distribution	19
ARTICLE 5 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT	20
1) Règles applicables aux souscriptions	20
2) Règles applicables aux rachats	21
3) Règles applicables aux Cessions de Parts	23
4) Valeur Liquidative des Parts	24
ARTICLE 6 - INFORMATIONS SUR LES FRAIS ET COMMISSIONS	26
1) Commissions de souscription et de rachat	26
2) Frais facturés au niveau du FPS	27
3) Frais facturés au niveau des filiales	27
4) Frais supportés par le FPS	28
5) Frais de constitution	29
6) Sélection des intermédiaires	29
7) Conditions de distribution	30
8) Modalités d’information des Porteurs	30
9) Évaluation de l’actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative	30
ARTICLE 7 – DROITS DES ASSOCIÉS DANS LE CADRE DE LA LIQUIDATION DU FPS SELON LES CATÉGORIES DE PARTS	32
TITRE 1 - ACTIF ET PARTS	35
TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FPS	38
TITRE 3 - MODALITÉS D’AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES	40
TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION	40
TITRE 5 – CONTESTATION	41
ANNEXE 1 – DÉFINITIONS	42
ANNEXE 2 – ANNEXE SFDR	42



ARTICLE 1 - CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Le FIA MIMCO REVITALIZE (ci-après "le Fonds") est un Fonds Professionnel Spécialisé (ci-après le « FPS »), 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. Avant d'investir dans ce FPS Professionnel Spécialisé, vous devez comprendre comment il sera géré et quels sont les risques particuliers liés à la gestion mise en œuvre. En particulier, vous devez prendre connaissance des conditions et des modalités particulières de fonctionnement et de gestion du FPS :

- Règles d'investissement et d'engagement ;
- Conditions et modalités des souscriptions, acquisitions, rachats des parts et des actions ;
- Valeur liquidative en deçà de laquelle il est procédé à la dissolution du FPS ;
- Autres caractéristiques (lock up, gates) figurant ci-dessous.

Ces conditions et modalités sont énoncées dans le règlement du FPS, de même que les conditions dans lesquelles le prospectus (ci-après le « Prospectus ») et le règlement (ci-après le « Règlement ») peuvent être modifiés.

Seules les personnes mentionnées à la rubrique « souscripteurs concernés » peuvent souscrire ou acquérir des parts du FPS MIMCO REVITALIZE.

Les termes comportant une majuscule aux présentes sont soit définis dans le corps du Prospectus et du Règlement, soit dans l'annexe « Définition » ci-après.

Dénomination : **MIMCO REVITALIZE**

1) Forme juridique et État membre dans lequel le FPS a été constitué

Fonds Commun de Placement (FCP) de droit français relevant des dispositions de l'article L.214-154 du CMF, constitué en France.

2) Date de création et durée d'existence prévue

La durée de vie du FPS est de huit (8) ans courant 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.

3) Synthèse de l'offre de gestion

Type de Parts	Code ISIN	Affectation des sommes distribuables	Devise de libellé	Souscripteurs concernés	Valeur liquidative d'origine	Montant minimum de souscription initiale
Parts A1	FR0014006813	Distribution trimestrielle	EUR	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF.	1.000 €	100 000€ + 40% CCA soit 40 000€ rémunéré à 0,50%
Parts A2	FR0014006862	Distribution capitalisée annuellement et montant provisionné	EUR	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF.	1.000 €	140 000€
Parts B	FR0014006821	Distribution trimestrielle	EUR	Société de gestion, ses salariés, les personnes physiques agissant pour son compte, selon l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF	1.000 €	30 000€ + 40% CCA soit 12 000€ rémunéré à 0,50%
Parts S	FR0014006839	Distribution trimestrielle	EUR	Tous souscripteurs répondant aux critères de l'art. 423-27 du Règlement Général de l'AMF.	1.000 €	100 000 € + 40% CCA soit 40 000€ rémunéré à 0,50%



4) Périodicité de calcul de la valeur liquidative

La valeur liquidative est établie trimestriellement le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

5) Support et modalités de communication de la valeur liquidative

La dernière valeur liquidative du FPS est disponible sur simple demande écrite à l'adresse de la Société de Gestion.

6) Indication du lieu où l'on peut se procurer les informations périodiques, le dernier rapport annuel, la dernière valeur liquidative du FPS ainsi que l'information sur ses performances passées

Les derniers documents annuels et périodiques sont adressés dans un délai d'une semaine sur simple demande écrite du porteur auprès de :

MIMCO Asset Management
87, Boulevard Haussmann
75008 - Paris
E-mail : partners@mimco-am.com

La dernière valeur liquidative du FPS et l'information sur ses performances passées sont disponibles sans frais sur simple demande écrite à l'adresse ci-dessus.

Toute évolution liée à la gestion des risques du FPS (notamment dans la gestion du risque de liquidité) ainsi que tout changement dans le de l'effet de levier seront mentionnés dans le rapport annuel du FPS.

7) Société de Gestion

La Société de Gestion a été agréée par l'AMF sous le numéro GP-21000018 en qualité de Société de Gestion de portefeuille.

MIMCO Asset Management
87, Boulevard Haussmann
75008 - Paris

La Société de Gestion gère les actifs du FPS dans l'intérêt exclusif des porteurs et rend compte de sa gestion aux porteurs. Elle dispose de moyens financiers, techniques et humains en adéquation avec les services d'investissement proposés.

La Société de Gestion dispose à ce jour d'un niveau de fonds propres conforme à la réglementation, lui permettant de couvrir les risques éventuels au titre de sa responsabilité pour négligence professionnelle et d'une assurance professionnelle.

8) Dépositaire et conservateur

ODDO BHF

Siège social : 12 Boulevard de la Madeleine, 75009 Paris
RCS Paris : 652 027 384

9) Centralisateur des ordres de souscription et de rachat par délégation de la Société de Gestion

ODDO BHF

Siège social : 12 Boulevard de la Madeleine, 75009 Paris
RCS Paris : 652 027 384



10) Établissement en charge de la tenue des registres des parts du FPS

ODDO BHF

Siège social : 12 Boulevard de la Madeleine, 75009 Paris
RCS Paris : 652 027 384

11) Commissaire aux comptes

Grand Thornton

Siège social : 29 rue du Pont, 92200 Neuilly-Sur-Seine
RCS : 632 013 843

12) Commercialisateur

La commercialisation des parts du FPS sera effectuée par la Société de Gestion ou par toute personne avec laquelle la Société de Gestion aura conclu une convention de commercialisation portant sur les Parts et dument autorisée afin de pouvoir distribuer les Parts. En conséquence, il n'est pas possible d'établir une liste exhaustive des commercialisateurs du FPS car cette dernière est susceptible d'évoluer selon les conventions de distribution à établir.

13) Personne s'assurant que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise

MIMCO Asset Management s'assure que les critères de l'article 423-27 du RGAMF relatif à la qualité des souscripteurs ont bien été respectés et que ces derniers ont été avertis des conditions de souscription ou d'acquisition conformément à l'article 423-30 du RGAMF.

MIMCO Asset Management s'assure également du respect de l'article 423-31 relatif à la déclaration écrite lors de la première souscription ou acquisition (notamment la déclaration sur la remise du prospectus et sur les qualités requises précisées à l'article 423-27 du RGAMF).

À ces fins, les bulletins de souscription/rachat sont pré-centralisés par MIMCO Asset Management préalablement à toute souscription/rachat, et sont adressés au siège social de MIMCO Asset Management : 87, Boulevard Haussmann - 75008 Paris.

14) Délégué de la gestion comptable

Au titre de la gestion comptable MIMCO AM fera appel à un cabinet comptable possédant des ressources humaines et techniques suffisantes et dont la pratique de la gestion comptable est reconnue sur la place financière de Paris.

15) Conseillers

a) La société de gestion sera assistée, au titre de la gestion des actifs immobiliers sous-jacents détenus indirectement, par la société MIMCO Capital S.à.r.l.

La société MIMCO Capital est une société de droit luxembourgeois dont l'activité consiste en la fourniture de conseils en matière de création et d'administration de FIA immobiliers, d'Asset Management et de Property Management.

La convention d'assistance confie notamment à MIMCO Capital S.à.r.l l'assistance à la gestion middle-office, l'assistance juridique, l'assistance comptable et financière et l'assistance à la communication/marketing.

La société MIMCO AM est détenu à 100% par MIMCO Capital Holding SAS, elle-même détenue à 73% par MIMCO Capital S.à r.l.

b) La société de gestion sera également assistée, au titre de la gestion des actifs immobiliers sous-jacents détenus indirectement, par la société MIMCO Asset Management GmbH.



La société MIMCO Asset Management GmbH exerce une activité de suivi des opérations de restructuration, montage des financements et gestion des actifs immobiliers sur le territoire allemand.

La convention d'assistance confie notamment à MIMCO Asset Management GmbH le suivi des opérations de restructuration, l'assistance au montage des financements et l'assistance à la gestion des actifs immobiliers.

La société MIMCO AM GmbH est détenue à 100% par MIMCO Capital S.à r.l.

c) La société de gestion sera assistée par la société JURAG HAUS- und Immobilien-verwaltungs GmbH & Co. KG

La société JURAG HAUS- und Immobilien-verwaltungs GmbH & Co. KG est une société de droit allemand, dont l'activité consiste en la fourniture de conseil en matière d'Asset Management et de Property Management

La convention d'assistance confie notamment à JURAG HAUS- und Immobilien-verwaltungs GmbH & Co., l'assistance à la fourniture de conseil en matière d'Asset Management et de Property Management sur le territoire allemand ;

Jurag HAUS- und Immobilien-verwaltungs GmbH & Co. KG est détenue par Mimco Capital à concurrence de 6% et le solde par Jurag AG.

Mimco Asset Management est détenue de manière indirecte à concurrence de 73% par Mimco Capital, elle-même détenue à hauteur de 50% par Jurag AG

16) Conflits d'intérêts

Afin d'identifier, prévenir, gérer et suivre les conflits d'intérêts susceptibles de découler des différentes délégations rappelées ci-dessus, la Société de Gestion dispose d'une politique de gestion des conflits d'intérêts disponible sur demande des investisseurs.

17) Caractéristiques des parts

Code ISIN : voir tableau de synthèse de l'offre de gestion.

Nature du droit attaché à la catégorie de parts :

Les droits des porteurs de parts sont des droits de copropriétaires, chaque part donnant droit à une même fraction de l'actif du FPS conformément à l'article 1 du Règlement.

Inscription à un registre ou précision des modalités de tenue du passif :

La tenue du passif est assurée par le dépositaire ODDO BHF (teneur de registre des Porteurs et gestionnaire du passif) par délégation de la Société de Gestion.

Droits de vote : Aucun droit de vote n'est attaché aux parts, les décisions étant prises par la Société de Gestion.

Forme des parts : Les parts sont émises sous la forme nominative.

Décimalisation des parts : Les parts pourront être décimalisées en 10/1000èmes (dix-millièmes) de parts.

18) Date de clôture de l'exercice comptable

L'exercice comptable commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Par dérogation, le premier exercice social commencera à compter de la date de création du FPS et se terminera le 31 décembre 2021.

19) Indication sur le régime fiscal

Le FPS n'est pas assujéti à l'impôt sur les sociétés ; cependant les Porteurs de parts sont imposables au titre des plus-values et revenus éventuels liés à la détention de parts du FPS.

Le régime fiscal applicable aux plus ou moins-values latentes ou réalisées par le FPS dépend des dispositions fiscales applicables à la situation particulière de l'investisseur et/ou de celles en vigueur dans le pays où investit le FPS.

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



ARTICLE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1) Objectif de gestion

Le FPS a pour objectif de proposer aux Investisseurs de chaque catégorie un investissement à moyen terme dans des actifs immobiliers, toutes classes d'actifs, 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 distribution 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 FPS.

2) Indicateur de référence

Néant.

Aucun indicateur de référence ne reflète exactement l'objectif de gestion du FPS.

3) Stratégie d'investissement

Le FPS envisage de constituer un patrimoine immobilier d'environ 300 millions d'euros investi principalement dans des actifs toutes classes d'actifs situés dans des pays Européens et en Suisse. Le fonds ciblera notamment des investissements en France, Allemagne, Benelux, ainsi qu'en Europe du Nord ou bien en Espagne et Portugal.

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 fonds 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,
- 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.

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

4) Label ISR

Après sa Date de Constitution, la Société cherchera à obtenir le label « investissement socialement responsable » (le « Label ISR »).

A cette fin, la Société se conformera dès la Date de Constitution aux critères d'éligibilité mentionnés du Label ISR tels qu'ils sont mentionnés dans le Référentiel du Label et qui sont regroupé autour des six (6) thèmes suivants :

- Les objectifs généraux (financiers et ESG) recherchés par la Société,
- La méthodologie d'analyse et de notation des Critères ESG mise en œuvre par les Sociétés Cibles,
- La prise en compte des Critères ESG dans la construction et la vie du portefeuille,
- La politique d'engagement ESG avec les Sociétés Cibles (vote et dialogue),
- La transparence et la gestion de la Société ; et
- La mesure des impacts positifs de la gestion ESG sur le développement d'une économie durable.

5) Prise en compte des critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance (ESG)

Le FPS intégrera dans sa stratégie d'investissement les risques en matière de durabilité, au sens de l'Article 8 du Règlement SFDR.

En particulier, et du fait du respect par la Société du Référentiel du Label ISR, le FPS mettra en œuvre des Critères ESG dans le cadre de sa gestion. En particulier, le FPS prendra en considération un certain nombre de critères avant d'investir dans un actif immobilier tels que les impacts environnementaux, le confort des occupants, l'offre de services ou encore la prise en compte de Critères ESG par les parties prenantes.

La Société de Gestion procédera à une notation ESG des actifs immobiliers avant tout investissement par le FPS.

Des informations supplémentaires relatives à la politique relative aux risques en matière de durabilité, la politique d'engagement et de vote, la politique d'exclusion sectorielle de la Société de Gestion sont disponibles à l'adresse suivante :

6) 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. (Cf. annexe « Annexe SFDR » ci-après).

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.

7) Processus d'investissement

Les actifs répondant aux critères ci-dessus seront présentés au comité d'investissement de la Société de Gestion qui décidera de la poursuite ou non de l'étude du dossier d'investissement selon ses procédures d'investissement telles que décrites dans son dossier d'agrément.

En cas d'accord du comité d'investissement, l'investissement sera réalisé conformément aux directives données par le comité d'investissement.

8) Stratégie de sortie

Selon le profit d'acquisition et de la revalorisation des actifs du FPS, les actifs doivent arriver à maturité en moyenne dans les 72 mois qui suivent l'investissement comme indiqué au 3) ci-dessus.

Le FPS se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs actifs afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux investissements en vue de les revendre.

La stratégie de sortie du FPS sera déterminée par anticipation afin de permettre au FPS de considérer une vente potentielle dans les meilleures conditions et ainsi d'éviter toute contrainte de temps qui pourrait amener à la décote de la valeur des actifs. A ce titre, la cession des actifs sera analysée au cas par cas.

9) Actifs utilisés

a) 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.

b) Poche de liquidités

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.

10) Profil de risque

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.

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.

11) Description des principales conséquences juridiques de l'engagement contractuel pris à des fins d'investissement

Chaque porteur de part dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du FPS. Ce droit est proportionnel au nombre de parts possédées.

Par la souscription de parts du FPS, les porteurs n'acquièrent aucun droit direct sur les actifs du FPS ou les investissements du FPS. Les droits et obligations des porteurs sont prévus dans le présent prospectus et seront régis par le droit français. Les juridictions françaises auront une compétence exclusive pour tout litige survenant dans le cadre de l'interprétation ou de l'exécution des termes du présent prospectus.



ARTICLE 3 - SOUSCRIPTEURS CONCERNÉS

1) Durée de placement

La durée minimale de placement recommandée est de 8 ans, sachant que chaque investisseur s'engage à bloquer ses FPS au moins 12 mois à compter de l'entrée en jouissance des parts souscrites ou acquises (période de lock-up).

2) Conditions de souscriptions

En application de l'article 423-27 du règlement général de l'AMF (le « **RGAMF** »), les parts du FPS ne peuvent être souscrites ou acquises que par un investisseur relevant de l'une des catégories suivantes :

1. Les investisseurs mentionnés au I. de l'article L.214-155 du code monétaire et financier (investisseurs de l'article L. 214-144 et dirigeants ou salariés de la Société de Gestion, ou la Société de Gestion elle-même) ;
2. Les investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100.000 euros ;
3. Les investisseurs, personnes physiques et morales, dont la souscription initiale est d'au moins 30.000 euros et répondant à l'une des trois conditions suivantes :
 - a) Ils apportent une assistance dans le domaine technique ou financier aux sociétés non cotées entrant dans l'objet du FPS en vue de leur création ou de leur développement ;
 - b) Ils apportent une aide à la société de gestion du FPS professionnel spécialisé en vue de rechercher des investisseurs potentiels ou contribuent aux objectifs poursuivis par elle à l'occasion de la recherche, de la sélection, du suivi, de la cession des investissements ;
 - c) Ils possèdent une connaissance du capital investissement acquise en qualité d'apporteur direct de FPS propres à des sociétés non cotées ou en qualité de souscripteur soit dans un FCPR ne faisant pas l'objet de publicité et de démarchage, soit dans un FPS professionnel de capital investissement, soit dans un FPS professionnel spécialisé, soit dans une société de capital risque non cotée ;
4. À tous autres investisseurs dès lors que la souscription ou l'acquisition est réalisée en leur nom et pour leur compte par un prestataire de services d'investissement agissant dans le cadre d'un service d'investissement de gestion de portefeuille, dans les conditions fixées au I de l'article L. 533-13 du code monétaire et financier et à l'article 314-11 du RGAMF ;

Ci-après désignés les « **Investisseurs Avertis** ».

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans le FPS dépend de la situation personnelle de l'investisseur.

Pour déterminer ce montant, l'investisseur doit tenir compte de sa stratégie d'allocation d'actifs, de son patrimoine, de la réglementation à laquelle il est soumis, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement. L'investisseur doit également, en fonction de son profil et de sa stratégie, déterminer de façon réaliste et pertinente le degré d'exposition qui lui semble acceptable sur les marchés visés par le FPS. Il pourra de cette manière privilégier la prise de risque ou, à l'inverse, la prudence. En tout état de cause, l'investisseur devra être pleinement conscient des risques liés à cet investissement et s'assurer qu'il est en mesure d'y faire face. Afin d'éviter toute surexposition aux risques du seul FPS ou d'actifs exposés à des stratégies comparables, il est par ailleurs fortement recommandé à l'investisseur de diversifier suffisamment ses investissements.

Tout investisseur est donc invité à étudier sa situation particulière avec ses conseillers financiers ou juridiques habituels, la mise à disposition du Prospectus et Règlement n'étant pas de nature à le dispenser de cette diligence.

3) US Person

Les parts du FPS ne sont pas et ne seront pas enregistrées aux Etats-Unis en application du U.S Securities Act 1933 tel que modifié (« Securities Act 1933 »), ni admises en vertu d'une quelconque loi des Etats-Unis. Ces parts ne doivent ni



être offertes, vendues ou transférées aux Etats-Unis (y compris dans ses territoires et possessions et toute région soumise à son autorité judiciaire) ni bénéficiaire, directement ou indirectement, à une US Person (au sens du règlement S du Securities Act de 1933).

Il s'agit de toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique, (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine, (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est une U.S. Person, (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une U.S. Person, (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique, (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique, (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des investisseurs accrédités (tel que ce terme est défini par la Règle 501(a) de l'U.S. Securities Act de 1933) autres que des personnes physiques ou des trusts.

Le FPS a opté pour l'application du statut d'institution financière non déclarante française, réputée conforme à l'article 1471 de l'Internal Revenue Code des Etats-Unis, tel que décrit au paragraphe B de la section II de l'annexe II (« OPC ») de l'accord signé le 14 novembre 2013 entre les gouvernements français et américain.

Dans l'hypothèse où un investisseur deviendrait une US Person, celui-ci doit immédiatement le notifier par écrit à la Société de Gestion.

Tout Investisseur devenant une US Person ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il lui sera demandé de céder ses parts dans les conditions décrites ci-dessous.

Dans les dix (10) Jours Ouvrables à compter de la réception par la Société de Gestion de la notification susvisée, la Société de Gestion [se réserve le droit de requérir/requerra] de cet investisseur devenu une US Person de désigner un cessionnaire potentiel par l'envoi d'une lettre de notification à la Société de Gestion, sous réserve toutefois que le cessionnaire remplisse les conditions pour être cessionnaire des parts.

Si (i) l'Investisseur devenu une US Person n'a pas désigné de cessionnaire potentiel quinze (15) Jours Ouvrables à compter de la notification de la Société de Gestion, ou (ii) tout ou partie des parts de l'investisseur devenu une US Person n'est pas cédée pour toute autre raison, la Société de Gestion pourra à son entière discrétion (x) désigner, parmi les candidats acquéreurs ayant manifesté leur souhait d'acquérir tout ou partie des parts de l'Investisseur devenu une US Person, un ou plusieurs acquéreurs (y compris un ou plusieurs porteurs de parts du FPS) devant remplir les conditions pour être cessionnaire des parts conformément aux stipulations du Règlement; auquel cas, la Société de Gestion et le(s) acquéreur(s) qu'elle aura désigné(s) devront s'accorder sur un prix ou (y) procéder au rachat des parts de l'Investisseur devenu une US Person par le FPS.



ARTICLE 4 – CARACTÉRISTIQUES DES PARTS

1) Catégories des parts

Les droits des copropriétaires sont représentés par des parts de quatre catégories, conférant des droits différents aux porteurs :

- Les parts de catégorie A1, souscrites par les Investisseurs Avertis (i) dont le montant minimum de souscription initiale est de 100.000 euros, auxquels s'ajoute un apport en compte courant d'associé égal à 40% du montant de souscription correspondant à la somme de 40.000€ rémunéré au taux de 0,50% et (ii) qui bénéficient d'une distribution de dividende trimestrielle versée dans son intégralité aux Investisseurs Avertis de cette catégorie de parts.

Les porteurs de parts A1 n'auront pas à s'acquitter de Commission de Souscription, en revanche ils s'acquitteront de la Prime d'égalisation ;

- Les parts de catégorie A2, souscrites par les Investisseurs Avertis, dont le montant minimum de souscription initiale est de 140.000 euros, qui bénéficieront d'une distribution capitalisée au taux annuel de 0,1% qui sera versée *in fine* et qui sera provisionnée dans les comptes du FPS dans cette attente.

Les porteurs de parts A2 n'auront pas à s'acquitter de Commission de Souscription, en revanche ils s'acquitteront de la Prime d'égalisation ;

- Les parts de catégorie S [premiers souscripteurs], souscrites par les Investisseurs Avertis (i) dont le montant minimum de souscription initiale est de 100.000 euros, auxquels s'ajoute un apport en compte courant d'associé égal à 40% du montant de souscription correspondant à la somme de 40.000 € rémunéré au taux de 0,50% et (ii) qui bénéficient d'une distribution de dividende trimestrielle versée dans son intégralité aux Investisseurs Avertis de cette catégorie de parts.

Les porteurs de parts S n'auront pas à s'acquitter de Commission de Souscription ni de Prime d'égalisation ;

- Les parts de catégorie B, souscrites par la Société de Gestion, ses salariés, les personnes physiques agissant pour le compte de la Société de Gestion et désignées par elle (i) dont le montant minimum de souscription initiale est de 30.000 euros auxquels s'ajoute un apport en compte courant d'associé égal à 40% du montant de souscription correspondant à la somme de 12 000 € rémunéré au taux de 0.50% et (ii) qui bénéficient d'une distribution de dividende trimestrielle versée dans son intégralité aux investisseurs de cette catégorie de parts.

Les porteurs de parts B n'auront pas à s'acquitter de Commission de Gestion, de Commission de Souscription ni de Prime d'égalisation.

Les droits de chacune des catégories de parts sont également complétés par les dispositions de l'article 7 ci-après relatives aux distributions lors de la liquidation du FPS et répartitions entre chacune des catégories.

Chaque part de même catégorie correspond à une même fraction de l'Actif du FPS.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable à l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts du FPS, aucun traitement préférentiel n'étant accordé par la Société de Gestion.

Les modalités de souscription et de rachat ainsi que l'accès aux informations sur le FPS sont identiques pour l'ensemble des porteurs d'une même catégorie de parts du FPS.

2) Modalités de détermination et d'affectation des sommes distribuables

a) Revenus distribuables

Le résultat net de l'exercice est égal au montant des produits courants, intérêts, arrérages, commissions et lots,



dividendes, et tous autres produits relatifs aux titres constituant le portefeuille, majoré du produit des sommes momentanément disponibles et diminué du montant des frais de gestion et des frais divers indiqués à l'article 6 du présent règlement et de la charge des emprunts.

Il est précisé que pour les produits de dépôts et d'instruments financiers à revenu fixe, notamment les obligations, leur comptabilisation est effectuée sur la base des intérêts encaissés.

Les revenus distribuables sont, conformément à l'article L. 214-24-51 du CMF, égaux :

- au résultat net augmenté s'il y a lieu du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus afférents à l'exercice clos.
- aux plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation, et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Le compte "report à nouveau" enregistre le solde des revenus distribuables non répartis au titre de l'exercice clos. A la clôture de l'exercice, le résultat net est majoré ou diminué du solde de ce compte.

Lorsque la Société de Gestion décide la mise en distribution des revenus distribuables aux porteurs de parts, celle-ci a lieu dans les cinq (5) mois suivant la clôture de chaque exercice.

La Société de Gestion fixe la date de répartition de ces revenus distribuables.

Elle peut en outre décider en cours d'exercice la mise en distribution d'un ou plusieurs acomptes dans la limite des revenus nets distribués à la date de la décision.

b) Modalités de distribution selon chaque catégorie de parts

Les distributions seront réalisées conformément aux stipulations de l'article 4.1.

3) Fréquence de distribution

Selon les classes de parts, la distribution sera trimestrielle ou le dividende capitalisé annuellement conformément aux stipulations de l'article 4.1.



ARTICLE 5 - MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT

1) Règles applicables aux souscriptions

a) Période de souscription

La Société de Gestion a décidé de fixer la période de souscription entre le 31 octobre 2021 et le 31 décembre 2025.

Par exception, les parts de classe S [premiers souscripteurs] pourront être souscrites entre le 1^{er} novembre 2021 et le 31 mars 2022.

b) Prix de souscription

Le prix de souscription est le montant de souscription des Parts le plus élevé entre (i) la valeur liquidative initiale et (ii) la première valeur liquidative suivant la souscription, majoré de l'apport en compte courant d'associé pour les parts A1, B et S, ainsi que d'une éventuelle Prime d'égalisation pour les parts A1, A2.

Les différentes catégories de Parts du FPS (A1, A2, S et B) ne sont soumises à aucune commissions de souscriptions acquises ou non acquises au fonds.

c) Montant minimum de souscription

Le montant minimum de souscription dépend de la catégorie de parts mentionnée à l'article 4.1 ci-dessus.

d) Modalités de transmission des demandes de souscription

Les demandes de souscription sont pré-centralisées par la Société de Gestion.

Les demandes de souscription peuvent être reçues par la Société de Gestion au plus tard dix (10) jours ouvrés précédant la date d'établissement de la valeur liquidative trimestrielle.

En outre, la demande de souscription, pour être prise en compte, doit être accompagnée d'un bulletin de souscription daté et signé par lequel l'investisseur reconnaît notamment avoir été averti que la souscription de parts du FPS, directement ou par personne interposée, est réservée aux investisseurs autorisés désignés à l'article 423-27 du RGAMF, ainsi qu'aux termes du règlement correspondant et dans les conditions définies ci-après.

e) Libération des souscriptions

Les souscriptions effectuées doivent être exclusivement libérée en numéraire et sont réglées en totalité à la souscription. A défaut, la souscription sera considérée comme nulle et non avenue

f) Délai de livraison des parts (propriété)

Les parts du FPS seront livrées (i.e. remise en propriété puis inscription au nom du porteur par le Dépositaire) dans un délai de deux jours ouvrés à compter de la publication de la valeur liquidative suivant la souscription.

A titre d'illustration, les parts souscrites le 1^{er} mars seront livrées (entrée en propriété) dans les 2 jours suivant la publication de la Valeur Liquidative suivant la souscription (31/03), à savoir le 02/06.

g) Entrée en jouissance des Parts

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions du Prospectus et du Règlement et engagent les porteurs à les respecter.



Les parts porteront jouissance à compter de la première date de valeur liquidative suivant leur livraison.
A titre d'illustration, les parts souscrites le 1^{er} mars, livrées (entrée en propriété) le 02/06, porteront jouissance à compter de la première Valeur Liquidative suivant leur livraison (30/06), à savoir à compter du 30 juin.

A partir de leur date d'entrée en jouissance, les parts sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées.

2) Règles applicables aux rachats

a) Période de rachat

Les Porteurs ne peuvent demander le rachat de leurs parts du FPS qu'après un délai de douze (12) mois à compter de l'entrée en jouissance des parts, telle que définie à l'article g) ci-dessus.

Par exemple, pour un investisseur ayant souscrit à des parts le 1^{er} mars 2022 et les ayant reçues le 2 juin 2022 avec une entrée en jouissance le 30 juin, lesdites parts ne seront des parts éligibles au rachat qu'à partir du 30 juin 2023, sous réserve de la mise en place des Gates par la Société de Gestion.

Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des jours ouvrés.

Les porteurs de parts seront informés des conditions de rachat sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

b) Prix de rachat

Le montant versé par part, lors du rachat sollicité par un porteur de parts, sera égal à la dernière valeur liquidative connue des parts dont le rachat est sollicité par un porteur de parts établie par le FPS diminuée le cas échéant, des frais et commissions de rachat.

Les porteurs sont informés que des frais, dégressifs en fonction des durées de détention des Parts, seront appliqués à toutes les catégories de parts en cas de rachat selon le tableau ci-dessous :

	Jusqu'à 12 mois	Lock-up
Liquidité Frais de sorties calculés selon la période de détention des parts	Entre 12 mois et 24 mois	7%
	Entre 24 mois et 36 mois	6%
	Entre 36 mois et 48 mois	5%
	Entre 48 mois et 60 mois	4%
	Entre 60 mois et 72 mois	3%
	Au-delà de 72 mois	0%

La demande de rachat ne pourra être formulée qu'à l'expiration de la période de rachat et sera exécutée au plus tard dans un délai de sept mois à compter de sa réception par la Société de Gestion.

c) Exécution partielle des demandes de rachat de Parts trimestrielles supérieures à 0,50% du nombre de Parts

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs investisseurs demande(nt) le rachat par trimestre d'un nombre cumulé de parts supérieur à zéro virgule cinquante (0,50%) des parts émises par le FPS, la ou les demande(s) de rachat de parts du FPS pourra(ront) ne pas être exécutée(s) par la Société de Gestion pour la fraction des ordres de rachats qui excède au total zéro virgule cinquante (0,50%) des parts émises par le FPS. Si les ordres de rachat émanent de plusieurs investisseurs, les demandes de rachat seront exécutées au prorata du nombre de parts détenues par chaque investisseur.

La fraction de l'ordre de rachat non exécutée sera reportée à la prochaine valeur liquidative et représentée dans les mêmes conditions que précédemment par la Société de Gestion, sauf instruction contraire de l'investisseur concerné.

Dans tous les cas, le(s) porteur(s) dont la demande de rachat a été, partiellement, suspendue en application des stipulations ci-dessus exposées sera(ont) informé(s) par courrier recommandé avec demande d'accusé de réception

de la décision de la Société de Gestion, des modalités d'exécution fractionnée retenues ainsi que de la justification de ladite décision. A cet effet, la Société de Gestion tiendra notamment compte :

- Des intérêts du FPS et des investisseurs n'ayant pas émis de demande de rachat ;
- De la nécessité de s'assurer que le FPS continue d'être en mesure de remplir ses engagements et de se conformer et de mettre en œuvre sa stratégie et sa politique d'investissement (notamment via réinvestissement des produits d'investissements) ;
- De la possibilité d'emprunter des FPS pour satisfaire aux demandes de rachat en cours ;
- De la mise en œuvre de la politique de distribution ;
- De l'existence ou non d'actifs liquides disponibles pour satisfaire cette demande et/ou de nouveaux investisseurs souhaitant procéder à de nouvelle souscription ;

Et pour éviter tout doute, ni le FPS, ni la Société de Gestion ne seront dans l'obligation de vendre un ou plusieurs actifs afin de satisfaire à une demande de rachat.

Lorsqu'elle décide de suspendre l'exécution des demandes de rachat conformément au présent paragraphe, la Société de Gestion veille au respect du principe d'égalité de traitement entre investisseurs et agit dans le respect de l'intérêt des investisseurs restants en évitant les risques de conflit d'intérêts. Ainsi, tout investisseur accepte :

- Qu'il n'y aucune garantie qu'une demande de rachat soit satisfaite (en tout ou partie) ;
- Que le prix de rachat des parts éligibles au rachat sera le prix de rachat calculé relativement à la date de rachat en question (et non, par exemple, le prix à la date d'éligibilité au rachat) ;
- Qu'en principe, une demande de rachat soumise avant une demande de rachat postérieure aura priorité sur cette demande de rachat postérieure, mais que la Société de Gestion, peut, dans le meilleur intérêt du FPS et des investisseurs, décider d'un traitement différent des demandes de rachat qui restent à satisfaire à tout moment compte tenu des circonstances (et, en particulier), la Société de Gestion peut décider de traiter toutes les demandes de rachat de manière équivalente, quelle que soit leurs dates d'émission respectives) ; et l'application du mécanisme de suspension ne peut faire l'objet d'une application différenciée entre investisseurs d'une même catégorie ayant demandé le rachat de leurs parts sur une même Valeur Liquidative ;
- Qu'une demande de rachat peut donc être satisfaite sur une période s'étendant sur plusieurs dates d'établissement de la valeur liquidative de rachat et les parts éligibles au rachat correspondant à cette demande de rachat peuvent être rachetées à des prix de rachat différents.

La décision de déclenchement du mécanisme de suspension ne peut être prise que dans l'intérêt des porteurs n'ayant pas demandé le rachat ou dans celui du FPS dans son ensemble. L'application du mécanisme de suspension ne peut faire l'objet d'une application différenciée entre porteurs ayant demandé le rachat de leurs parts sur une même Valeur Liquidative.

d) Rachat initié à la discrétion de la Société de Gestion

Les parts de chaque catégorie peuvent être rachetées, sur une base proportionnelle parmi les investisseurs de cette catégorie, afin de procéder à une distribution de produits distribuables, sur décision de la Société de Gestion.

Dans ce cadre-ci, les parts seront rachetées à leur valeur liquidative, sans frais de sortie lorsque la demande de rachat est initiée par la Société de Gestion.

Il est entendu que pour l'associé dont une partie des parts seront rachetées à la discrétion de la Société de Gestion, ses parts ainsi rachetées généreront une distribution telle que définie un objectif TRI de la date d'entrée en jouissance jusqu'à la date de rachat et que cette distribution sera payée au terme du FPS en même temps que le TRI sur les actions non rachetées et existantes.

e) Rachat et modalités de transmission des demandes de rachat



Les demandes de rachats sont faites en montant ou en nombre de Parts, étant précisé qu'en cas de rachat partiel la demande de rachat ne pourra être formulée qu'en nombre de parts pour être recevable.

Les demandes de rachat sont pré-centralisées par la Société de Gestion au plus tard 30 jours calendaires avant la date d'établissement de la valeur liquidative et transmises au centralisateur le jour ouvré précédant la date d'établissement de la valeur liquidative (Date de Centralisation des Rachats).

Les ordres de rachat sont exécutés, en fonction des conditions de marché et de la liquidité, en application du mécanisme de différé des rachats, sur la base de la prochaine Valeur Liquidative établie après la Date de Centralisation des Rachats (soit à cours inconnu), et minorée des commissions de rachat applicables.

A titre d'exemple, un Porteur souhaitant faire racheter ses Parts pour une Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative correspondant au 31 décembre devra faire parvenir son ordre de rachat à la Société de Gestion au plus tard le 1er décembre. Cet ordre de rachat sera exécuté dans le respect des règles de liquidité, et notamment du mécanisme de différé des rachats, sur la base de la Valeur Liquidative du 31 décembre. Cet exemple ne tient pas compte des décalages pouvant intervenir si les jours mentionnés ne sont pas des jours ouvrés.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait qu'un ordre de rachat passé avant le 1^{er} décembre (c'est-à-dire avant la Date de Centralisation des Rachats) pourrait ne pas être totalement exécuté sur la Valeur Liquidative établie le 31 décembre, mais sur celle établie le 31 mars de l'année suivante, dès lors que la Société de Gestion décide, dans l'unique but de préserver les intérêts des Porteurs, de la mise en œuvre du mécanisme de suspension des rachats.

f) Délai de règlement

Sous réserve de la liquidité du FPS, le délai courant de rachat des parts, soit le délai entre la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative et la date de règlement des rachats par le Dépositaire, est au maximum de deux (2) dates d'établissement de Valeur Liquidative plus quatre-vingt-dix (90) jours.

3) Règles applicables aux Cessions de Parts

a) Transfert de parts autorisé

Tout transfert de propriété de parts du FPS quelle que soit la catégorie (A1, A2, S ou B), sous quelque forme que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit limitative, par cession, apport, échange, transmission universelle de patrimoine, attribution en nature d'actifs, réalisation contractuelle ou judiciaire d'une sûreté telle qu'un gage, nantissement ou donation (« **Transfert** »), à l'exception des cas visés à l'article 3.2, est soumis à l'agrément de la Société de Gestion dans les conditions définies ci-après.

Le Porteur Cédant doit préalablement adresser à la Société de Gestion une notification du projet de transfert de parts (la « **Notification Initiale** »).

La notification doit comporter la dénomination, l'adresse postale et le domicile fiscal du porteur cédant et du bénéficiaire, le nombre de parts proposées dont le Transfert est envisagé (les « **Parts Proposées** »), leur numéro d'ordre, le prix d'offre de cession ou les caractéristiques de la contrepartie en cas d'apport ou d'échange (sauf si le Bénéficiaire est une Affiliée) ainsi que la description des modalités selon lesquelles le Transfert est réalisé.

Lorsque le bénéficiaire n'est pas un porteur de parts du FPS, la notification initiale doit également comporter l'ensemble des informations et documents concernant le bénéficiaire permettant à la Société de Gestion d'établir que ledit bénéficiaire est un Investisseur Averti, notamment une déclaration écrite du Bénéficiaire au travers de laquelle il déclare avoir été informé de ce que le FPS est réservé aux Investisseurs Avertis.

La Société de Gestion est en droit de refuser, sous sa seule autorité, la transcription du Transfert de parts sur la liste des porteurs de parts, en cas de doute sur la qualité d'Investisseur Averti du Bénéficiaire ou, à la seule discrétion de la Société de Gestion, si elle n'est pas entièrement satisfaite de la transaction envisagée au regard des lois et règlements

applicables, notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

En outre, les Transferts de parts, y compris tout Transfert à une Affiliée, ne peuvent intervenir si le Transfert entraîne une violation d'une disposition du présent Règlement ou de la réglementation applicable au FPS.

En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion n'est pas tenue de justifier des motifs de sa décision de refus.

A défaut de Notification par la Société de Gestion dans un délai de deux (2) mois à compter de la notification initiale, l'agrément est réputé accepté.

En cas d'agrément, le Transfert de parts projeté doit être réalisé dans le strict respect des termes de la notification et dans le délai qui y est mentionné, ou, à défaut de délai mentionné, dans un délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de la date de l'agrément tacite ou exprès.

Le Transfert de parts est exécuté par la Société de Gestion.

b) Transfert de parts libre d'agrément

Seuls les Transferts de parts suite à un décès sont libres d'agrément. La mutation des parts est valablement réalisée par la production au FPS de tout acte notarié, justifiant de la mutation.

c) Transfert de parts interdit

Tout Transfert de parts au profit d'investisseurs ne répondant pas à la définition d'Investisseurs Avertis ou à une US Person est interdite.

d) Frais de Cession

La Société de Gestion est remboursée par le cédant de tous les frais directs et indirects encourus à l'occasion des cessions de Parts.

La Société de Gestion peut également percevoir une rémunération du cédant, négociée d'un commun accord, si ce dernier requiert son assistance pour rechercher un cessionnaire pour ses Parts. En revanche, elle ne peut percevoir de frais sur l'opération de Cession.

4) Valeur Liquidative des Parts

Conformément à l'article 423-24 du RGAMF, la valeur liquidative des Parts est établie au moins semestriellement. Toutefois, la Société de gestion précise que pour le FPS, elle a retenu un calcul de la valeur liquidative trimestriel, donc tous les 3 (trois) mois, le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre de chaque année, étant précisé que ce calcul est réalisé pour chaque catégorie de Parts qui disposera donc de sa propre valeur liquidative trimestrielle. La Société de Gestion tient ces valeurs liquidatives à la disposition des porteurs dans un délai de 60 jours ouvrés à compter de leur établissement, et les mentionne dans les rapports annuels et semestriels.

Le rapport annuel est publié au plus tard dans les six mois suivant la fin de l'exercice, conformément à l'article D. 214-35-2 du CMF. Le rapport semestriel est publié dans les deux mois à compter de la fin de la période à laquelle il se réfère, conformément à l'article D. 214-33 du CMF.

Si la Société de Gestion l'estime nécessaire, elle peut établir des valeurs liquidatives exceptionnelles en dehors de ces dates. Aucune souscription ou rachat ne peuvent être réalisés sur des valeurs liquidatives établies de manière exceptionnelle.

La valeur liquidative de chaque catégorie de parts est déterminée en calculant le montant de l'actif net du FPS qui serait distribué à chaque catégorie de parts en fonction de leurs droits établis selon les modalités décrites à l'article 4 et 7, si, à la date de calcul, les actifs du FPS étaient cédés à un prix égal à la valeur de ces actifs déterminée conformément à l'évaluation des actifs du FPS, en tenant compte, à la date de calcul du montant total des souscriptions de chaque catégorie de parts, et du montant total des sommes ou avoirs déjà versés à chaque catégorie de parts depuis leur souscription sous forme de distributions ou de rachats de parts.



La valeur liquidative moyenne de chaque part d'une catégorie de parts est égale à l'actif net attribué à la catégorie en question du FPS divisé par le nombre de parts de cette catégorie.



ARTICLE 6 - INFORMATIONS SUR LES FRAIS ET COMMISSIONS

1) Commissions de souscription et de rachat

Les commissions de souscription et de rachat viennent augmenter le prix de souscription payé par l'investisseur ou diminuer le prix de remboursement. Les commissions acquises au FPS servent à compenser les frais supportés par le FPS pour investir ou désinvestir les avoirs confiés. Les commissions non acquises reviennent à la Société de Gestion.

Le délai de jouissance des parts est défini à l'article 5 .1 (g) :

Frais à la charge de l'investisseur, prélevés lors des souscriptions et des rachats	Assiette	Taux barème	
Commission de souscription non acquise au FPS	Valeur liquidative x nombre de parts	Parts A1 : 0 %	
		Parts A2 : 0 %	
		Parts S : 0 %	
		Parts B : 0 %	
Commission de souscription acquise au FPS	Valeur liquidative x nombre de parts	Parts A1 : 0 %	
		Parts A2 : 0 %	
		Parts S : 0 %	
		Parts B : 0 %	
Prime d'égalisation acquise au FPS	Montant du Prix de souscription	Parts A1 et A2 : Taux maximal de 5%	
		Parts B : 0%	Parts S : 0%
Commission de rachat non acquise au FPS	Valeur liquidative x nombre de parts	Parts A1 : 0 %	
		Parts A2 : 0 %	
		Parts S : 0 %	
		Parts B : 0 %	
Commission de rachat acquise au FPS	Valeur liquidative x nombre de parts	Taux dégressif applicable à toutes les catégories de Parts	
		Jusqu'à 12 mois	Lock-up
		Entre 12 mois et 24 mois	7%
		Entre 24 mois et 36 mois	6%
		Entre 36 mois et 48 mois	5%
		Entre 48 mois et 60 mois	4%
		Entre 60 mois et 72 mois	3%
		Au-delà de 72 mois	0%



2) Frais facturés au niveau du FPS

Frais supportés par le FPS*	Assiette	Taux maximal TTC
Commission de Distribution	Montant du Prix de Souscription	7%
Commission de gestion administrative des souscriptions	Montant du Prix de Souscription	3%
Frais gestion du FPS	Actif net du FPS	Parts A 1 : jusqu'à 2,86 sera facturé par la Société de Gestion, dont jusqu'à 0,69% facturé par MIMCO Asset Management GmbH.
		Parts A 2 : jusqu'à 2,86 % sera facturé par la Société de Gestion, dont jusqu'à 0,69% facturé par MIMCO Asset Management GmbH.
		Parts S : jusqu'à 2,86 % sera facturé par la Société de Gestion, dont jusqu'à 0,69% facturé par MIMCO Asset Management GmbH
		Parts B : 0 %

3) Frais facturés au niveau des filiales

Commission d'acquisition	Prix d'acquisition hors droits, hors frais des actifs immobiliers, au prorata de leur détention par le FPS	Jusqu'à 2,52 % TTC sera facturé par la Société de Gestion et 3,48 % sera facturé par MIMCO Asset Management GmbH, soit un total de 6%TTC (pouvant être totalement facturé par la société de gestion en cas d'acquisition hors Allemagne)
Commission de cession	Prix de cession hors droits, hors frais des actifs immobiliers, au prorata de leur détention par le FPS	Jusqu'à 2,52 % TTC sera facturé par la Société de Gestion et 3,48 % sera facturé par MIMCO Asset Management GmbH, soit un total de 6%TTC (pouvant être totalement facturé par la société de gestion en cas d'acquisition hors Allemagne)
Commission de financement	Montant du prêt bancaire	Jusqu'à 3% TTC dont 2,0% TTC facturés par la Société de Gestion et 0,90% TTC facturés par MIMCO Asset Management GmbH, soit un total de 2.90%TTC (pouvant être totalement facturé par la société de gestion en cas d'acquisition hors Allemagne)
Frais d'exploitation immobilière **	Actif brut immobilier	5% Dont jusqu'à 0,5% pour JURAG HAUS- und Immobilien-verwaltungs GmbH & Co. KG et calculé sur une moyenne de six ans**

** Ne sont pas pris en compte les frais refacturables aux locataires, l'impôt sur les sociétés, les taxes foncières et autres taxes immobilières, l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de maintenance, de réparation, de remplacement, d'amélioration et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements.



4) Frais supportés par le FPS

a) Frais de fonctionnement et de gestion

Les frais de fonctionnement et de gestion recouvrent l'ensemble des frais supportés de manière récurrente par le FPS afin d'en assurer le fonctionnement à l'exclusion des frais facturés aux sociétés de projet et des commissions de surperformance (le cas échéant). Le FPS règle ainsi la rémunération de la Société de Gestion au titre de ses prestations liées à l'exécution des missions notamment de :

- Gestion du FPS (fund management immobilier), à savoir notamment la détermination de la stratégie d'investissement du FPS, la modélisation financière du FPS, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, le suivi de la fiscalité relative au FPS, le calcul et l'établissement de la Valeur Liquidative, les prestations liées à l'obligation d'information de l'AMF, et notamment l'établissement du rapport annuel de gestion et des documents d'information périodique ;
- Gestion des actifs immobiliers (asset management immobilier), à savoir l'élaboration des stratégies d'acquisition, d'arbitrage, le pilotage des expertises immobilières, l'élaboration de la stratégie de gestion des actifs immobiliers et la centralisation et la gestion des travaux à réaliser sur les actifs immobiliers.

Outre la rémunération de la Société de Gestion, le FPS supporte également de façon récurrente l'ensemble des frais et charges liés à l'administration du FPS et à sa vie sociale, notamment ceux du dépositaire, du commissaire aux comptes ainsi que les honoraires du délégué de la gestion comptable et fiscale et les frais de domiciliation (mise à disposition de locaux).

Au titre de la Commission de distribution, la Société de Gestion seule ou, la Société de Gestion et le commercialisateur qu'elle aura désigné, percevront ensemble des frais de distribution d'un montant maximum de sept (7) % du montant du Prix de Souscription quelle que soit la catégorie de Parts.

Ce montant est facturé au FPS selon le fractionnement indiqué par la Société de Gestion au commercialisateur désigné. Cette Commission de distribution sera payée par le FPS dès réception du Prix de Souscription des Parts et dès le dossier de l'investisseur entièrement compliant et l'ordre accepté par la Société de Gestion et par le Dépositaire, et sera portée au bilan du FPS comme une charge constituant un coût d'acquisition immobilisé amorti à partir de la date du Premier Jour de Souscription des Parts.

b) Frais de fonctionnement et de gestion

Les sociétés détenues par le FPS supportent également de façon récurrente l'ensemble des frais et charges mentionnés ci-dessous :

- Les frais et charges liés à l'administration de chaque société et à leur vie sociale, notamment les honoraires du comptable, du commissaire aux comptes ainsi que les honoraires de tenue juridique ;
- Les frais de domiciliation (mise à disposition de locaux).

c) Frais d'exploitation immobilière

Ces frais recouvrent l'intégralité des frais et charges liés à la gestion du patrimoine immobilier, et notamment :

- Les honoraires d'asset management ;
- Les honoraires de suivi de VEFA ;
- Les honoraires de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux (hors travaux d'entretien et de maintenance prévus dans la convention de property management) ;
- Les honoraires d'administration de biens et de « property » management comprenant la gestion locative et la gestion technique et administrative ;
- L'ensemble des frais liés à la commercialisation locative, notamment les frais et commissions de location et de recherche de locataires et les frais et honoraires de gestion y afférents.



Ces frais n'étant pas récurrents, les % indiqués dans les tableaux récapitulatifs de frais sont établis sur une moyenne de six années.

Il est ici précisé que ne sont notamment pas pris en compte les frais refacturables aux locataires, l'impôt sur les sociétés, les taxes foncières et autres taxes immobilières non refacturables aux locataires, l'ensemble des dépenses d'aménagement, d'entretien, de maintenance, de réparation, de remplacement, d'amélioration et de mise en conformité à effectuer sur les immeubles et leurs équipements.

d) Frais de mise en place de financement bancaire

Ces frais recouvrent les frais liés à la mise en place du financement (notamment frais de la banque, frais notariés) et les honoraires de financement versés à MIMCO Asset Management.

e) Frais et commissions liés aux transactions immobilières

Les frais liés aux opérations de transaction sont :

- L'ensemble des frais liés aux opérations d'acquisition sur actifs immobiliers ; et
- L'ensemble des frais liés aux opérations de cession sur actifs immobiliers.

5) Frais de constitution

En outre, à hauteur de 100 000 € maximum, le FPS rembourse à la Société de Gestion, sur présentation de justificatifs, tous les frais encourus dans le cadre de la création, de l'organisation et de la promotion du FPS, tous les frais juridiques, comptables, tous frais encourus par la Société de Gestion dans l'organisation et la promotion du FPS. Ces frais seront imputés sur le capital du FPS.

Une mention spéciale concernant ces frais, leur décomposition et leur nature, sera insérée dans le Rapport de gestion.

Le FPS ne remboursera pas les frais de contentieux correspondant à un litige où la responsabilité de la Société de Gestion serait établie de manière définitive par une juridiction.

6) Sélection des intermédiaires

La Société de Gestion a établi une politique de sélection des intermédiaires par laquelle elle définit les critères de choix et la manière dont elle contrôle la qualité d'exécution des prestataires sélectionnés.

La gestion des intermédiaires financiers est effectuée en fonction de plusieurs critères : la qualité de la recherche, la qualité de l'exécution et du prix, la qualité du Back Office pour les opérations de règlement livraison, le respect des délais fixés, leur réactivité et leur disponibilité.

Le poids accordé à chaque critère dépend de la nature du processus d'investissement concerné. Les intermédiaires seront réévalués périodiquement afin de s'assurer qu'ils continuent de fournir, de manière permanente, la qualité de la prestation attendue dans le cadre de la politique de sélection.

La Société de Gestion procède à une revue annuelle de sa politique de meilleure sélection.

Le choix de la Société de Gestion sera effectué en toute autonomie après mise en concurrence en procédant à un appel d'offres ou en sélectionnant un prestataire dont la notoriété et la réputation sont conformes aux attentes du secteur.

Pour toute information complémentaire, les porteurs peuvent se reporter au rapport annuel du FPS disponible auprès de la Société de Gestion.



7) Conditions de distribution

Conformément à l'article L. 214-24-51, I du CMF, les sommes distribuables sont constituées par :

1. Le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.
2. Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation, et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Les sommes mentionnées aux 1° et 2° peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

La Société de Gestion décidera chaque année de l'affectation des sommes distribuables : distribution éventuelle, ou capitalisation selon la catégorie de parts concernée.

8) Modalités d'information des Porteurs

Pour permettre aux souscripteurs de disposer d'une information régulière sur l'évolution du FPS, MIMCO Asset Management met à la disposition des investisseurs un rapport annuel disponible sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Le FPS n'est pas soumis aux règles d'investissement fixées à l'article L. 214-24-55 du Code monétaire et financier et peut détenir des biens tels que prévus à l'article L. 214-154 du Code monétaire et financier.

En application de la directive AIFM, la Société de Gestion suit le ratio de levier du FPS par la méthode du calcul de l'engagement et par la méthode brute.

Le FPS se conforme aux règles comptables prescrites par la réglementation en vigueur, notamment au plan comptable des OPC. Sa devise de comptabilité est l'euro. La méthode suivie pour la comptabilisation des revenus est celle des intérêts courus.

9) Évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

Les titres et actifs immobiliers entrés dans le patrimoine du FPS sont comptabilisés frais de négociation exclus.

Le calcul des valeurs liquidatives de chaque catégorie de Part du FPS est effectué en tenant compte des méthodes d'évaluation précisées ci-dessous :

Les titres non cotés sont évalués selon la méthode dite de la « Juste Valeur ».

La "Juste Valeur" correspond au montant pour lequel un actif peut être échangé, entre des parties bien informées, consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normale.

Pour déterminer le montant de cette Juste Valeur, la Société de Gestion recourt à une méthode adaptée à la nature, aux conditions et aux circonstances de l'investissement, et principalement à la méthode de l'actif net comptable corrigé.

a) Titres de créance : obligations cotées et autres valeurs assimilables

Les obligations et autres titres de créance sont évalués à leur valeur nominale, majorée des intérêts courus qui s'y rattachent et en prenant en compte, le cas échéant, le risque de crédit.



b) Actifs immobiliers

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'appuiera 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.

c) Parts ou actions d'OPCVM et/ou FIA

Les OPC gérés par MIMCO Asset Management sont valorisés sur la base de la valeur liquidative du jour de l'évaluation (si elle correspond à une date de valorisation du FPS cible) et les parts et actions d'OPC gérés par des sociétés de gestion de portefeuille externes sur la base de la dernière valeur liquidative connue.

d) Instruments financiers à terme

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme sont valorisées à la valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de gestion de portefeuille.

e) Cessions et acquisitions temporaires de titres

Néant

f) Dépôts

Les sommes en dépôt sont valorisées à leur valeur réelle.



ARTICLE 7 – DROITS DES ASSOCIÉS DANS LE CADRE DE LA LIQUIDATION DU FPS SELON LES CATÉGORIES DE PARTS

Les sommes au profit des porteurs de parts seront affectées selon les modalités et l'ordre de priorité suivant :

1. En premier lieu au profit des parts de catégorie A1, A2 et S au prorata du nombre de parts détenues par chacun d'eux, jusqu'à ce que chacun des porteurs ait reçu une somme égale à 100% des sommes investies en capital et le cas échéant du remboursement et rémunération des comptes courants d'associé (« CCA ») restant à rembourser,
2. En deuxième lieu au profit des parts de catégorie B, au prorata du nombre de parts détenues par chacun d'eux, jusqu'à ce que chacun des porteurs B ait reçu une somme égale à 100% des sommes investies en capital et/ ou du remboursement et rémunération des CCA restant à rembourser,
3. En troisième lieu, sous réserve du paiement intégral des montants visés aux 1 et 2 ci-dessus, au prorata du nombre de parts détenues par chaque porteur des parts A2 et S, jusqu'à ce que chacun d'eux ait reçu une somme leur permettant d'atteindre un taux de rendement interne (TRI) de 7% et au prorata du nombre de parts détenues par chaque porteur des parts A1, jusqu'à ce que chacun d'eux ait reçu une somme leur permettant d'atteindre un taux de rendement interne (TRI) de 6%.

Etant précisé que :

TRI : désigne le Taux de Rendement Interne annuel calculé sur la base de la chronologie et des montants des Flux Versés (à partir de leur date d'entrée en jouissance) et des Flux Reçus.

Flux Reçus : Désigne l'ensemble :

(i) Des flux provenant du FPS et payés aux porteurs des parts A1, A2 et S (incluant notamment sans que cette liste soit exhaustive, les remboursements et rémunérations des CCA, les versements de dividendes ou les paiements effectués dans le cadre d'un rachat des parts initié par la Société de Gestion,), et

(ii) Des flux provenant de la cession par les porteurs des parts A1, A2 et S à un tiers.

Flux Versés : Désigne l'intégralité des sommes versées par les Associés A1, A2 et S au FPS au titre du Prix de Souscription des parts et de la commission acquise au FPS dans le cadre de la souscription des parts ainsi qu'au titre d'éventuelles souscriptions ultérieures (étant précisé qu'en cas de transfert de parts quelles qu'en soient les modalités, les Flux Versés par le cédant seront considérés comme des Flux Versés par le porteur cessionnaire).

4. En quatrième lieu, sous réserve du paiement intégral des montants visés aux 1, 2 et au 3 ci-dessus et dans l'hypothèse où le TRI réalisé, calculé lors de chaque distribution mais en prenant en compte le montant de ladite distribution, excéderait les seuils susvisés et en fonction de la quote part devant être attribués aux porteurs de parts A1, A2 et S :
 - Selon la quote part attribuée aux porteurs de parts A1 :
 - À concurrence de 70% de la fraction de TRI excédent le seuil de 6% et attribuée aux porteurs de parts A1, entre les porteurs de parts A1, au prorata du nombre de parts A1 détenues par chacun d'eux, et
 - À concurrence de 30% de la fraction de TRI excédent le seuil de 6% et attribuée aux porteurs de parts A1, entre les porteurs de parts B, au prorata du nombre de parts B détenues par chacun d'eux,
 - Selon la quote-part attribuée aux porteurs de parts A2 :
 - À concurrence de 70% de la fraction de TRI excédent le seuil de 7% et attribuée aux porteurs de parts A2, entre les porteurs de parts A2, au prorata du nombre de parts A2 détenues par chacun d'eux, et



- À concurrence de 30% de la fraction de TRI excédent le seuil de 7% et attribuée aux porteurs de parts A2, entre les porteurs de parts B, au prorata du nombre de parts B détenues par chacun d'eux,
- Selon la quote part attribuée aux porteurs de parts S :
 - À concurrence de 80% de la fraction de TRI excédent le seuil de 7% et attribuée aux porteurs de parts S, entre les porteurs de parts S, au prorata du nombre de parts S détenues par chacun d'eux, et
 - À concurrence de 20% de la fraction de TRI excédent le seuil de 7% et attribuée aux porteurs de parts S, entre les Associés B, au prorata du nombre d'Actions B détenues par chacun d'eux.

A titre d'exemple, si une liquidation du fonds intervient le 30 juin 2024 et que :

- 1.000 parts de chaque catégorie ont été libérées à une date d'entrée en jouissance commune au 31/03/2022 soit pour la :
 - Catégorie A1 : 10.000.000 € en souscription et 4.000.000 € en CCA ;
 - Catégorie A2 : 14.000.000 € en souscription (pas de CCA pour les parts A2) ;
 - Catégorie S : 10.000.000 € en souscription et 4.000.000 € en CCA ;
 - Catégorie B : 3.000.000 € en souscription et 1.200.000 en CCA.
- Une distribution de 4,5% est versée en remboursement de l'apport en compte-courant d'associé (« CCA ») chaque trimestre sur la durée de détention des parts.
- Le Solde Restant est de 55.000.000 Euros et l'intégralité fait l'objet de la liquidation ;

Ainsi :

- 1) En premier lieu sont remboursés les montants libérés des parts A1, A2 et S ainsi que le solde des comptes courants d'associés (« CCA ») restant à rembourser, soit pour la :
 - Catégorie A1 : 10.000.000 € en souscription et 2.425.000 € en CCA ;
 - Catégorie A2 : 14.038.534 € en souscription (comprenant la capitalisation au taux de 0.1%) ;
 - Catégorie S : 10.000.000 € en souscription et 2.425.000 € en CCA.
- 2) En deuxième lieu sont remboursés les montants libérés des parts B en souscription ainsi que le solde des comptes courants d'associé (« CCA ») restant à rembourser, soit :
 - Catégorie B : 3.000.000 € en capital et 727.500 € en CCA.
- 3) En troisième lieu, pour la :
 - Catégorie A1 : est versée la somme de 2.305.670 €, qui permet d'atteindre un taux de rendement interne (TRI) de 6% ;
 - Catégorie A2 : est versée la somme de 2.831.450 €, qui permet d'atteindre un taux de rendement interne (TRI) de 7% ;
 - Catégorie S : est versée la somme de 2.305.670 €, qui permet d'atteindre un taux de rendement interne (TRI) de 6%.
- 4) En quatrième lieu, pour la :
 - Catégorie A1 : est versée la somme de 1.275.623 €, qui correspond à 70% de la fraction de TRI excédant le seuil de 6% ;
 - Catégorie A2 : est versée la somme de 907.577 €, qui correspond à 70% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7%
 - Catégorie S : est versée la somme de 1.457.855 €, qui correspond à 80% de la fraction de TRI excédant le seuil de 6% ;



- Catégorie B : est versée la somme de 1.300.121 €, qui correspond à la somme des fractions restantes réparties, soit 30% de la fraction de TRI excédant le seuil de 6% pour les parts A1, 30% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7% pour les parts A2 et 20% de la fraction de TRI excédant le seuil de 6% pour les parts S.

Ce FPS Professionnel Spécialisé a été déclaré à l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) le 02 novembre 2021.

L'autorisation par l'AMF de la commercialisation du FCP ne doit pas être comprise comme équivalente à une évaluation positive par l'AMF quant à la qualité des Parts offertes à la vente ou à la souscription. Toute déclaration contraire est prohibée et illégale.

Le prospectus du FPS Professionnel Spécialisé et les derniers documents annuels et périodiques sont disponibles sur le site www.mimco-am.com ou adressés sur simple demande écrite du porteur auprès de :

MIMCO ASSET MANAGEMENT

87 Boulevard Haussmann
75008 - Paris

Le site de l'AMF www.amf-france.org contient des informations complémentaires sur la liste des documents réglementaires et l'ensemble des dispositions relatives à la protection des investisseurs.

Le présent prospectus doit être remis aux souscripteurs préalablement à la souscription.

Date de première publication du prospectus : 18 novembre 2021

Date de dernière mise à jour du prospectus : 24 avril 2023



RÈGLEMENT MIMCO REVITALIZE

TITRE 1 - ACTIF ET PARTS

Article 1 - Parts de copropriété

Les droits des copropriétaires sont exprimés en parts, chaque part correspondant à une même fraction de l'actif du FPS. Chaque porteur de parts dispose d'un droit de copropriété sur les actifs du FPS. Ce droit est proportionnel au nombre de parts possédées.

La durée du FPS est de 8 ans à compter de la date de sa constitution, sauf dans les cas de dissolution anticipée ou de prorogation prévus par le présent règlement.

Les parts pourront être divisées, regroupées ou fractionnées sur décision de la Société de Gestion ou de son Président, en dixièmes, ou centièmes, ou millièmes, ou dix-millièmes dénommées fractions de parts.

Les caractéristiques des différentes catégories de parts et leurs conditions d'accès sont précisées dans le prospectus du FPS.

Les différentes catégories de parts pourront :

- Bénéficier de régimes différents de distribution des sommes distribuables ; (distribution ou capitalisation)
- Être libellées en devises différentes ;
- Supporter des frais de gestion différents ;
- Supporter des commissions de souscription et de rachat différentes ;
- Avoir une valeur nominale différente ;
- Être assorties d'une couverture systématique de risque, partielle ou totale, définie dans le prospectus. Cette couverture est assurée au moyen d'instruments financiers réduisant au minimum l'impact des opérations de couverture sur les autres catégories de parts du FPS ;
- Être réservées à un ou plusieurs réseaux de commercialisation.

Les parts pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion en millièmes dénommées fractions de parts.

Les dispositions du règlement régissant l'émission et le rachat de parts sont applicables aux fractions de parts dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions du règlement relatives aux parts s'appliquent aux fractions de parts sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

La Société de Gestion peut, sur ses seules décisions, procéder à la division des parts par la création de parts nouvelles qui sont attribuées aux Porteurs en échange des parts anciennes.

Article 2 - Obligation spécifique des copropriétaires au regard de la taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des entités juridiques

Les Porteurs, autres que des personnes physiques, s'engagent tant pour eux-mêmes que pour tous leurs actionnaires directs et/ou indirects, à mettre en œuvre toutes diligences nécessaires au respect de la réglementation relative à la taxe sur la valeur vénale des immeubles ou droits réels portant sur des immeubles situés en France détenus directement ou indirectement (la « **Taxe sur la valeur vénale des immeubles** »). Le régime de la Taxe sur la valeur vénale des immeubles, prévu aux articles 990 D et suivants du Code général des impôts, est exposé en annexe du bulletin de souscription. En particulier, chacun des Porteurs et/ou toutes autres entités juridiques détenant directement ou indirectement des parts déposeront, dans les délais requis, les engagements ou déclarations prévus



par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur et acquitteront la Taxe sur la valeur vénale des immeubles si elle est due.

Les copropriétaires communiquent à la Société de Gestion, à sa demande, tous justificatifs de leur situation et, le cas échéant, de celle de toutes autres entités juridiques détenant directement ou indirectement tout ou partie des titres émis par ces derniers, au regard de la Taxe sur la valeur vénale des immeubles.

En cas de défaut de réponse de la part de l'un quelconque des copropriétaires, comme en cas de réponse insatisfaisante ou incomplète de la part de celui-ci (le « **Porteur Défaillant** »), la Société de Gestion pourra être fondée à prélever, à titre conservatoire (garantie en cas de mise en œuvre de la solidarité de paiement), sur les répartitions d'actifs ou les distributions qui devraient être opérées par le Fonds au profit du Porteur Défaillant une somme correspondant au montant du risque encouru par le Fonds en raison de la détention directe ou indirecte de ses Parts, à proportion de la participation pour laquelle les documents demandés n'auront pas pu être obtenus.

D'une manière générale, en cas de manquement par l'un quelconque des Porteurs et/ou toutes autres entités juridiques détenant directement ou indirectement des parts, l'intégralité des conséquences financières résultant du non-respect de la réglementation relative à la Taxe sur la valeur vénale des immeubles sera uniquement supportée par les Porteurs concernés par un tel manquement, à l'exclusion du Fonds et/ou des autres Porteurs. Les Porteurs reconnaissent avoir été informés et avoir pris connaissance du régime fiscal de la Taxe sur la valeur vénale des immeubles (taxe concernant les immeubles situés en France et prévue aux articles 990 D et suivants du Code général des impôts) et en particulier de ses modalités et conditions d'exonération.

Article 3 - Montant minimal de l'actif

Il ne peut être procédé à aucun rachat de parts si l'actif du FPS devient inférieur à 300 000 euros. Lorsque l'actif demeure pendant trente jours inférieurs à ce montant, la Société de Gestion prend les dispositions nécessaires afin de procéder à la liquidation du FPS concerné, ou à l'une des opérations mentionnées à l'article 422-16 du règlement général de l'AMF (mutation de FIA).

Article 4 - Émission et rachat de parts

Les parts sont émises à tout moment à la demande des porteurs sur la base de leur valeur liquidative augmentée, le cas échéant, des commissions de souscription.

Les rachats et les souscriptions sont effectués dans les conditions et selon les modalités définies dans le Prospectus du FPS.

Les souscriptions doivent être intégralement libérées le jour du calcul de la valeur liquidative. Elles peuvent être effectuées en numéraire.

Les rachats sont effectués exclusivement en numéraire. Ils sont réglés par le teneur de compte émetteur dans un délai maximum de deux (2) dates d'établissement de Valeur Liquidative plus quatre-vingt-dix (90) jours.

Toutefois, si le remboursement nécessite la réalisation préalable d'actifs compris dans le FPS, ce délai peut être prolongé, sans pouvoir cependant excéder 360 jours.

Sauf en cas de succession, la cession ou le transfert de parts entre porteurs, ou de porteurs à un tiers, est assimilé(e) à un rachat suivi d'une souscription ; s'il s'agit d'un tiers, le montant de la cession ou du transfert doit, le cas échéant, être complété par le bénéficiaire pour atteindre au minimum celui de la souscription minimale exigée selon les termes du présent règlement.

Le rachat par le FPS de ses propres parts, comme l'émission de parts nouvelles, peuvent être suspendus, à titre provisoire, par la Société de Gestion, quand des circonstances exceptionnelles l'exigent et si l'intérêt des Porteurs le commande.



Lorsque l'actif net du FPS est inférieur au montant fixé par la réglementation, aucun rachat de parts ne peut être effectué.

Personne s'assurant du respect des critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs :

La Société de Gestion s'assure que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont bien reçu l'information requise en application des articles 423-30 et 423-31 du règlement général de l'AMF. La Société de Gestion s'assure également de l'existence de la déclaration écrite mentionnée à l'article 423-31 du règlement général de l'AMF.

Article 4 bis - Règles d'investissement et d'engagement

Le FPS n'est pas soumis aux règles d'investissement fixées à l'article L. 214-24-55 du Code monétaire et financier. Il peut détenir des biens tels que prévus à l'article L. 214-154 du Code monétaire et financier. Il respecte les règles fixées par le présent règlement.

Article 5 - Calcul de la valeur liquidative

Le calcul de la valeur liquidative des parts est effectué en tenant compte des règles d'évaluation figurant dans le prospectus du FPS.

Les apports en nature ne peuvent comporter que les titres, valeurs ou contrats admis à composer l'actif des OPC ; ces apports sont évalués conformément aux règles d'évaluation applicables au calcul de la valeur liquidative.



TITRE 2 - FONCTIONNEMENT DU FPS

Article 6 - 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.

Article 6 bis - Règles de fonctionnement

Les instruments et dépôts éligibles à l'actif du FPS ainsi que les règles d'investissement sont décrites dans le prospectus du FPS.

Le présent règlement peut être modifié dans les conditions suivantes :

Toute modification apportée au FPS relève d'une décision de la Société de Gestion. Elle fait l'objet d'une information préalable des porteurs de parts dans les conditions détaillées ci-dessous :

1. La modification porte sur un élément pouvant avoir une incidence importante [significative] sur la situation des porteurs :
 - Les porteurs sont informés individuellement par un courrier ou un mail envoyé par la Société de Gestion
 - L'entrée en vigueur de la modification ne peut avoir lieu que 3 jours ouvrés après la diffusion effective de l'information.
2. La modification revêt un caractère [neutre ou mineur] pour les porteurs :
 - La diffusion de l'information peut s'opérer par l'intermédiaire de tout support adéquat : information particulière, communiqué sur le site Internet, publications commerciales, presse.
 - L'entrée en vigueur de la modification a lieu 3 jours ouvrés après la diffusion effective de l'information aux porteurs.

Article 6 ter - Admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation

Les parts ne font pas l'objet d'une admission à la négociation sur un marché réglementé et/ou un système multilatéral de négociation selon la réglementation en vigueur.

Article 7 - Le dépositaire

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion. Le dépositaire doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles. En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers.

Article 8 - Le commissaire aux comptes

Un commissaire aux comptes est désigné pour six (6) exercices, après accord de l'Autorité des marchés financiers, par l'organe de gouvernance de la Société de Gestion.



Il certifie la régularité et la sincérité des comptes et peut être renouvelé dans ses fonctions.

Le commissaire aux comptes est tenu de signaler dans les meilleurs délais à l'Autorité des marchés financiers tout fait ou toute décision concernant l'organisme de placement collectif en valeurs mobilières dont il a eu connaissance dans l'exercice de sa mission, de nature :

1. A constituer une violation des dispositions législatives ou réglementaires applicables à cet organisme et susceptible d'avoir des effets significatifs sur la situation financière, le résultat ou le patrimoine ;
2. A porter atteinte aux conditions ou à la continuité de son exploitation ;
3. A entraîner l'émission de réserves ou le refus de la certification des comptes.

Les évaluations des actifs et la détermination des parités d'échange dans les opérations de transformation, fusion ou scission sont effectuées sous le contrôle du commissaire aux comptes.

Il apprécie tout apport en nature sous sa responsabilité.

Il contrôle la composition de l'actif et des autres éléments avant publication.

Les honoraires du commissaire aux comptes sont fixés d'un commun accord entre celui-ci et le conseil d'administration ou le directoire de la Société de Gestion au vu d'un programme de travail précisant les diligences estimées nécessaires.

Le commissaire aux comptes atteste les situations servant de base à la distribution d'acomptes.
Ses honoraires sont pris en compte dans les frais de gestion.

Article 9 - Les comptes et le rapport de gestion

À la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion établit les documents de synthèse et établit un rapport sur la gestion du FPS pendant l'exercice écoulé.

La Société de Gestion établit, au minimum de façon semestrielle et sous contrôle du dépositaire, l'inventaire des actifs du FPS.

La Société de Gestion tient ces documents à la disposition des Porteurs de parts dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice et les informe du montant des revenus auxquels ils ont droit : ces documents sont, soit transmis par courrier à la demande expresse des Porteurs de parts, soit mis à leur disposition par la Société de Gestion.



TITRE 3 - MODALITÉS D’AFFECTATION DES SOMMES DISTRIBUABLES

Article 10 - Modalités d’affectation des sommes distribuables

Conformément à l’article L. 214-24-51 du CMF, les sommes distribuables sont constituées par :

1. Le résultat net augmenté du report à nouveau et majoré ou diminué du solde du compte de régularisation des revenus.
2. Les plus-values réalisées, nettes de frais, diminuées des moins-values réalisées, nettes de frais, constatées au cours de l'exercice, augmentées des plus-values nettes de même nature constatées au cours d'exercices antérieurs n'ayant pas fait l'objet d'une distribution ou d'une capitalisation, et diminuées ou augmentées du solde du compte de régularisation des plus-values.

Les sommes mentionnées aux 1° et 2° peuvent être distribuées, en tout ou partie, indépendamment l'une de l'autre.

Les sommes mentionnées aux 1° et 2° sont complétées de remboursements de comptes-courants d’associés lesquels doivent intervenir pari passu, c’est-à-dire selon les mêmes pourcentages de comptes-courants par rapport aux apports en capital, au sein d’une même catégorie de Parts.

La Société de Gestion décidera chaque année de l’affectation des sommes distribuables : distribution éventuelle, ou capitalisation selon la catégorie de parts concernée.

TITRE 4 - FUSION - SCISSION - DISSOLUTION – LIQUIDATION

Article 11 - Fusion – Scission

La Société de Gestion peut soit faire apport, en totalité ou en partie, des actifs compris dans le FPS à un autre FPS OPCVM ou FIA, soit scinder le FPS en deux ou plusieurs autres FPS communs.

Ces opérations de fusion ou de scission ne peuvent être réalisées qu’après que les Porteurs en ont été avisés. Elles donnent lieu à la délivrance d’une nouvelle attestation précisant le nombre de parts détenues par chaque porteur.

Article 12 - Dissolution – Prorogation

Si les actifs du FPS demeurent inférieurs, pendant trente (30) jours, au montant fixé à l’article 2 ci-dessus, la Société de Gestion en informe l’Autorité des marchés financiers et procède, sauf opération de fusion avec un autre FPS commun de placement, à la dissolution du FPS.

La Société de Gestion peut dissoudre par anticipation le FPS. Elle informe alors les Porteurs de parts de sa décision et, à partir de cette date, les demandes de souscription ou de rachat ne sont plus acceptées.

La Société de Gestion procède également à la dissolution du FPS en cas de demande de rachat de la totalité des parts, de cessation de fonction du dépositaire, lorsqu’aucun autre dépositaire n’a été désigné, ou à l’expiration de la durée du FPS, si celle-ci n’a pas été prorogée.

La Société de Gestion informe par courrier l’Autorité des marchés financiers de la date et de la procédure de dissolution retenue. Ensuite, elle adresse à l’Autorité des marchés financiers le rapport du commissaire aux comptes.

La prorogation d’un FPS peut être décidée par la Société de Gestion en accord avec le dépositaire. Sa décision doit être prise au moins 3 mois avant l’expiration de la durée prévue pour le FPS et portée à la connaissance des Porteurs de parts et de l’Autorité des marchés financiers.



Article 13 – Liquidation

En cas de dissolution, la Société de Gestion est chargée des opérations de liquidation. Le liquidateur est investi, à cet effet, des pouvoirs les plus étendus pour réaliser les actifs, payer les créanciers éventuels et répartir le solde disponible entre les Porteurs de parts, en numéraire ou en valeurs.

Le commissaire aux comptes et le dépositaire continuent d'exercer leurs fonctions jusqu'à la fin des opérations de liquidation.

TITRE 5 – CONTESTATION

Article 14 - Compétence - Élection de domicile

Toute contestation relative au FPS, qui pourrait s'élever pendant la durée de fonctionnement de celui-ci, ou lors de sa liquidation, soit entre les Porteurs de parts, soit entre ceux-ci et la Société de Gestion ou le dépositaire, sera soumise à la juridiction des tribunaux compétents.

Date de mise à jour du règlement : 18 novembre 2021



ANNEXE 1 – DÉFINITIONS

Les termes du Prospectus et du Règlement précédés d'une majuscule correspondent à la définition qui leur en est donnée ci-dessous.

Actif du Fonds	<p>Représente la somme des éléments sur lesquels le Fonds a des droits, tels que ces éléments sont inscrits à l'actif dans la comptabilité du Fonds, étant précisé que le Fonds est une copropriété d'instruments financiers et en tant que FIA, est soumis aux règles de la comptabilité des FIA.</p> <p>L'Actif du Fonds comprend les montants souscrits et libérés par ses porteurs, augmentés des Produits Nets et Plus-Values Nettes dudit Fonds.</p>
Actif Net du Fonds	Défini à l'article 5, 4)
Affiliée(s)	Désigne : <ul style="list-style-type: none">(i) Une société qui est (i) la Filiale du porteur de parts, ou (ii) sa Société Mère, ou (iii) une Filiale de sa Société Mère, ou,(ii) une entité d'investissement (fonds ou autre), (i) dont le porteur de parts détient, directement ou indirectement, au travers d'une Filiale, de sa Société Mère ou d'une Filiale de sa Société Mère, le Contrôle ou la majorité des intérêts économiques, ou (ii) qui est gérée ou conseillée (a) par la même Société de Gestion (ou une Filiale, une Société Mère ou une Filiale de la Société Mère) que celle qui gère ou conseille le porteur de parts (si il est lui-même une entité d'investissement) ou (b) par une Société de Gestion Filiale ou Société Mère ou Filiale de la Société Mère du porteur de parts, ou,(iii) si le porteur de parts est une personne morale ou une entité d'investissement (fonds ou autre) qui fait l'objet d'une opération de fusion/absorption, la personne morale ou l'entité d'investissement absorbante qui vient aux droits du porteur de parts.
AMF	Désigne l'Autorité des Marchés Financiers.
Bénéficiaire(s)	Désigne un porteur de parts ou un tiers non-porteur de parts autre qu'une Affiliée, au profit de qui est envisagé ou est réalisé un Transfert de parts.
Bulletin de souscription	Désigne le document juridique par lequel un investisseur souscrit des parts du Fonds, tel que décrit à l'article 4, 1), d)
CGI	Désigne le code général des impôts.
CMF	Désigne le Code monétaire et financier.
Commissaire aux Comptes	Désigne Grant Thornton, société par actions simplifiées immatriculée au RCS de Nanterre 632 013 843 située - France, au moment de la Constitution, puis toute société ou personne qui pourrait être désignée à cette fonction par la Société de Gestion, selon les modalités prévues par la réglementation, au cours de la vie du Fonds.
Constitution	Défini à l'article 1, 1)



Contrôle(é)	<p>Désigne les situations où,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une personne physique contrôle, seule ou avec son conjoint et/ou ses descendants, une société ou une entité (fonds ou autre), ou, - Une société ou une entité (fonds ou autre) contrôle une société ou une entité (fonds ou autre), ou, - Une société ou une entité (fonds ou autre) est contrôlée par une société ou une entité. <p>Pour ces situations, la notion de contrôle est appréciée par référence aux dispositions de l'article L. 233-3 du code de commerce.</p>
Dernier Jour de Souscription	Désigne le dernier jour de la Période de souscription des parts du Fonds, le cas échéant prorogée, tel que défini à l' article 5,1),a)
Dépositaire - Délégué Administratif et Comptable	Désigne ODDO BHF, dont le siège social est situé au 87, boulevard Haussmann à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 340 902 857, Etablissement agréé par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) et soumis au contrôle de l'Autorité des marchés financiers (AMF) à la date de la Constitution, puis toute société habilitée qui pourrait être désignée à cette fonction par la Société de Gestion, selon les modalités prévues par la réglementation, au cours de la vie du Fonds.
Évaluateur	KURKOWSKI Value MRICS,
FIA	Fonds d'Investissement Alternatif
Filiale	Désigne une société ou une entité (fonds ou autre) Contrôlée par une société ou une entité (fonds ou autre) ou une personne physique, seule et/ou avec son conjoint et/ou ses ascendants et/ou ses descendants.
Fonds	Désigne le FPS MIMCO REVITALIZE.
FPCI	Désigne un fonds professionnel de capital investissement, anciennement dénommé fonds commun de placement à risques à procédure allégée.
Frais de Transactions Non Réalisées	Désigne les frais d'étude et de négociation (y compris les frais d'avocats, de comptables, de financement, de due diligence) d'un investissement ou d'un désinvestissement dans une Société Cible, payés par le Fonds, mais pour lesquels l'investissement ou le désinvestissement projeté ne s'est en définitive pas réalisé.
Honoraires de Transactions	<p>Désigne les honoraires nets de frais et de rétrocession que peut percevoir la Société de Gestion des sociétés, dans le cadre (i) d'opération d'acquisition ou de cession d'une Participation, réalisées (tels que des commissions de négociation, d'arrangement, de syndication ou de prise ferme), ou non réalisées (<i>abort fees</i>) ou (ii) de suivi de Participation, y compris les jetons de présence.</p> <p>N'est pas visée par cette définition la refacturation aux sociétés d'éventuels frais d'investissement, de suivi ou de désinvestissement payés par la Société de Gestion.</p>
Informations FATCA	Désigne l'information demandée par le Fonds ou un intermédiaire (ou leur agent) en lien avec la Loi FATCA que le Fonds ou l'intermédiaire détermine



	comme devant raisonnablement être requise en lien avec la Loi FATCA.
Investissement	Désigne tout investissement réalisé ou devant être réalisé (selon le contexte) par le Fonds, soit directement, soit indirectement par l'intermédiaire d'un ou plusieurs Holdings d'Investissement.
Investissement(s) Complémentaire(s)	Désigne un investissement du Fonds dans une société dans laquelle le Fonds a déjà une Participation.
Investisseur(s) Averti (s)	Désigne les personnes habilitées à détenir des parts du FPS qui répondent aux conditions visées à l'article 3 du présent Prospectus, telles qu'elles résultent de l'article 423-27 du RGAMF.
Investisseur Récalcitrant-FATCA	Désigne tout porteur de parts ou bénéficiaire effectif de parts qui ne fournit pas les Informations FATCA telles que requises ou tout porteur de parts ou bénéficiaire effectif de parts qui est une institution financière étrangère telle que définie par la Loi FATCA et qui, sauf exemption ou présumée en conformité, ne se conforme pas avec la Section 1471 (b) du « <i>Internal Revenue Code</i> » américain.
IS	Désigne l'impôt sur les sociétés
Jours ouvrés	Correspond aux jours effectivement travaillés dans une entreprise ou une administration (généralement du lundi au vendredi inclus), à l'exception des jours fériés habituellement non travaillés, en France.
Juste Valeur	Désigne le montant pour lequel un actif peut être échangé entre des parties bien informées, consentantes, et agissant dans des conditions de concurrence normale
Label ISR	Désigne le label « investissement socialement responsable ».
Lettre	Désigne une lettre adressée par la Société de Gestion aux porteurs de parts ou d'une catégorie de parts du Fonds, et ce, par courrier recommandé avec accusé de réception ou remise en mains propres contre décharge ou par tout autre moyen par lequel la Société de Gestion est en mesure de s'assurer que son destinataire peut lui en accuser réception, tels que notamment par email avec accusé de réception ou télécopie avec accusé de réception.
Loi FATCA	Désigne l'accord intergouvernemental signé entre les Etats-Unis d'Amérique et la France le 14 novembre 2013 en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers.
Marché	Marché d'instruments financiers français ou étranger, dont le fonctionnement est assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de services d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger.
Notification	Désigne, selon les circonstances spécifiées dans le Règlement, le fait pour une partie, la Société de Gestion ou un ou les porteurs de parts, d'adresser à l'autre partie, un document au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre décharge ou par tous moyens permettant à l'expéditeur de s'assurer de la bonne réception dudit document par le destinataire et de disposer d'une date certaine de la première présentation ou de la réception dudit document par le destinataire.



	Il est précisé qu'une Notification sera présumée avoir été faite à la date de sa réception ou de sa première présentation à l'adresse du destinataire.
Notification Initiale	Désigne la notification adressée par un Porteur Cédant à la Société de Gestion selon les modalités décrites à l' article 5,3),a) .
OCDE	Désigne l'Organisation de coopération et de développement économiques
OPCVM	Désigne un organisme de placement collectif en valeurs mobilières
Participation(s)	Désigne les instruments financiers, titres, droits ou avances en compte courant d'une ou plusieurs Société(s) Cible(s) que le Fonds a acquis ou envisage d'acquérir, en contrepartie de ses investissements dans cette ou ces Société(s) Cible(s).
Période de blocage	Désigne la période pendant laquelle les porteurs de parts ne peuvent pas demander le rachat de leurs parts par le Fonds, telle que définie à l' article 5,2),a) .
Période de souscription	Définie à l' article 5,1), a)
Porteur(s)	Désigne un porteur de parts du FCP.
Porteur Cédant	Désigne un porteur de parts qui envisage de réaliser ou qui réalise un Transfert de parts.
Porteur Défaillant	Défini à l' article 2 du Règlement
Prime d'égalisation	Désigne la quote-part de frais et coûts supportés par le fonds sur les acquisitions réalisées antérieurement à la souscription des investisseurs en titres A1 et A2, dans la limite de 5% appliqué au Prix de souscription déterminé par la Société de gestion, et communiqué à l'investisseur avant sa souscription ainsi qu'au dépositaire et aux commercialisateurs par la Société de gestion.
Prix de souscription	Désigne le montant de souscription des parts du FPS majoré de l'apport en compte courant d'associé et d'une éventuelle Prime d'égalisation pour les parts A1 et A2.
Produits Nets et Plus-Values Nettes	Désigne la somme des éléments (i), (ii) et (iii) suivants et après déduction du Rendement Prioritaire <ul style="list-style-type: none"> (i) des bénéfices ou pertes d'exploitation à savoir la différence entre les produits (intérêts, dividendes, et tous produits autres que les produits de cession) et les charges (frais visés à l'article 6 - rémunérations de la Société de Gestion, du Dépositaire, du Commissaire aux Comptes, frais de banque, frais d'investissement et de désinvestissement, Frais de Transactions Non Réalisés, frais de contentieux, frais préliminaires, et tous autres frais relatifs à la gestion du Fonds), constatée depuis la date de Constitution du Fonds jusqu'à la date du calcul ; (ii) des plus ou moins-values réalisées sur la cession des investissements du portefeuille depuis la date de Constitution du Fonds jusqu'à la date du calcul ; (iii) des plus ou moins-values latentes sur les investissements du portefeuille, ces plus ou moins-values latentes étant déterminées



	sur la base de la valorisation des actifs comme il est dit à l' article 3, 4) du présent Prospectus, à la date du calcul.
Réalisation	Désigne (i) la cession, le rachat ou le remboursement total ou partiel d'un Investissement, ou (ii) l'insolvabilité de la Cible, dans l'hypothèse où le Fonds n'envisage plus aucun retour sur investissement.
Règlement	Désigne le règlement du FPS
Société de Gestion	Désigne MIMCO Asset Management, société par actions simplifiée au capital social de 400.000 euros dont le siège social est situé au 87, Boulevard Haussmann (75008) et inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro unique 898 003 124 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion sous le numéro GP-21000018.
Société Mère	Désigne une société ou une entité (fonds ou autre) qui Contrôle une société ou une entité (fonds ou autre).
Souscription(s)	Désigne, pour une part, ou une catégorie de parts, ou l'ensemble des parts du Fonds, le montant total des sommes souscrites dans le Fonds, telle que ces sommes sont spécifiées pour chaque porteur de parts dans le Bulletin de souscription correspondant.
Structure(s) Liée	Désigne toute autre structure d'investissement que le Fonds, gérée ou conseillée par la Société de Gestion, ou que celle-ci est amenée à gérer ou conseiller, y compris dans le cadre d'un contrat de délégation de gestion, ainsi que société ou structure liée à la Société de Gestion au sens de l'article R.214-43 du CMF.
Taxe sur la valeur vénale des immeubles	Définie à l'article 2 du Règlement.
Transfert	Désigne le transfert de propriété de parts du Fonds, sous quelque forme que ce soit, et notamment, sans que cette liste soit limitative, par cession, apport, échange, transmission universelle de patrimoine, attribution en nature d'actifs, réalisation contractuelle ou judiciaire d'une sûreté telle qu'un gage ou un nantissement, donation.
US Person	Définie à l' article 3, 3) .
Valeur d'Entreprise	Désigne la Valeur des Titres d'une entité, majorée de la dette financière nette de cette même entité.
Valeur d'Entreprise Attribuable	Désigne la Valeur d'Entreprise attribuable aux instruments financiers détenus par le Fonds et aux autres instruments financiers de l'entité dont le rang de séniorité est équivalent ou inférieur à celui de l'instrument du Fonds bénéficiant du rang le plus élevé.



Dénomination du produit : MIMCO REVITALIZE
Identifiant d'entité juridique : 969500YNKYEFH7GOI646

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable? [cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente la proportion minimale d'investissements durables que le produit s'engage à réaliser]

Oui **Non**

<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de ___% d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables

Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

Le fonds MIMCO REVITALIZE promeut les caractéristiques suivantes :

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

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

● **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Lors de son processus d'investissement et de gestion, la Société prend en compte et suit des indicateurs de durabilité pilotés dans le cadre d'une grille d'évaluation en vue de mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales, sociales ou de gouvernance. Le fonds utilise ainsi une liste de 31 indicateurs dont le détail est disponible dans notre note méthodologique partagée sur notre site internet.

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.



- **Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?**

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

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

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

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

En sa qualité de gérant d'actifs immobilier de fonds labélisés ISR, MIMCO Asset Management a identifié 3 indicateurs concernant les principales incidences négatives (Principal Adverse Impacts – « PAI »)

Ces 3 indicateurs bénéficient d'une hiérarchisation élevée parmi les incidences négatives identifiées :

- 1. L'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles** : il est prohibé par notre politique d'exclusion et sera ainsi suivi lors de notre comité d'investissement.
- 2. L'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique** : il fait partie intégrante de la stratégie d'investissement de nos fonds dont l'approche Best in Progress promeut l'amélioration de la performance globale des actifs dans le temps grâce à des rénovations profondes. La comparaison de cet indicateur dans le temps pourrait ne donner toutefois aucune indication sur la qualité des rénovations effectuées compte tenu du fait que plusieurs cycles d'investissements sont prévus dans le fonds tout au long de sa durée de vie. Nos grilles de notation internes des critères ESG nous permettent de suivre la performance énergétique de nos bâtiments, leur éventuelle production d'énergie renouvelable et leur possession d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) permettant entre autres un contrôle optimal des services de chauffage, ventilation et conditionnement de l'air. Le critère « Performance Energétique » inclus dans notre Grille de notation ESG sera le plus pertinent pour mesurer la bonne tenue de cet objectif.
- 3. L'investissement dans des actifs immobiliers qui ne sont pas équipés d'installations de tri des déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets** : il est un thème particulièrement suivi qui fait l'objet de critères présents dans nos grilles d'évaluation internes. Notre critère « Flux de déchets » et « Réemploi » présent dans le calcul de notre note ESG sur nos investissements sera le plus pertinent pour mesurer la bonne tenue de cet objectif.

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

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Le fonds n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

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

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



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui,

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité. Le fonds applique dans un premier lieu la politique d'exclusion de MIMCO AM.

La société de gestion analyse ensuite les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme décrit dans sa politique d'investissement, charte ISR et Note méthodologique du fond, en intégrant notamment des éléments relatifs à l'efficacité énergétique, à l'intensité des consommations énergétiques, ou encore au taux d'artificialisation. En tout, 32 indicateurs ESG sont pris en comptes.

Des informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont disponibles dans le rapport annuel du produit.

Non



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Le FPS MIMCO REVITALIZE envisage de constituer un patrimoine immobilier d'environ 300 millions d'euros investi principalement dans des actifs toutes classes d'actifs à usage de bureaux, commercial et résidentiel situés dans des pays Européens et en Suisse. Le fonds ciblera notamment des investissements en France, Allemagne, Benelux, ainsi qu'en Europe du Nord ou bien en Espagne et Portugal.

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).

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.

MIMCO REVITALIZE a deux objectifs généraux :

- Agir auprès des parties prenantes clés (preneurs et property manager) pour les contraindre en les plaçant au centre de sa stratégie ISR. Par exemple en systématisant la présence de clauses dans les contrats de gestion, la signature de baux avec des annexes environnementales, la mise à disposition des preneurs d'un guide de gestes écoresponsables.

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

- Délivrer des actifs contribuant à la transition énergétique (des caractéristiques environnementales performantes et à la pointe) et répondant aux besoins sociaux (des localisations stratégiques, des espaces de vie accueillants et confortables)

La mise en place de cette démarche ISR et le suivi de la performance extra-financière se traduisent par l'élaboration d'un outil permettant d'évaluer les actifs immobiliers du fonds du point de vue Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG).

La stratégie de MIMCO REVITALIZE se base donc sur une grille d'évaluation qui s'appliquent aux actifs détenus par le fonds.

- ***Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Le fonds MIMCO REVITALIZE place cette démarche ESG au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion. Pour chaque actif immobilier ou constituant le sous-jacent immobilier d'un actif du portefeuille, le fonds vise, au moment de l'acquisition, un ESG Score d'au moins d'au moins 74.6/100.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement.

- ***Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?***

Le fonds n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une bonne gouvernance en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales. Toutefois, dans le cadre de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, le fonds suit un certain nombre d'indicateurs concernant la bonne gouvernance des Promoteurs et Prestataires de travaux, Acquéreurs, Gestionnaires d'immeubles et Locataires.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

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

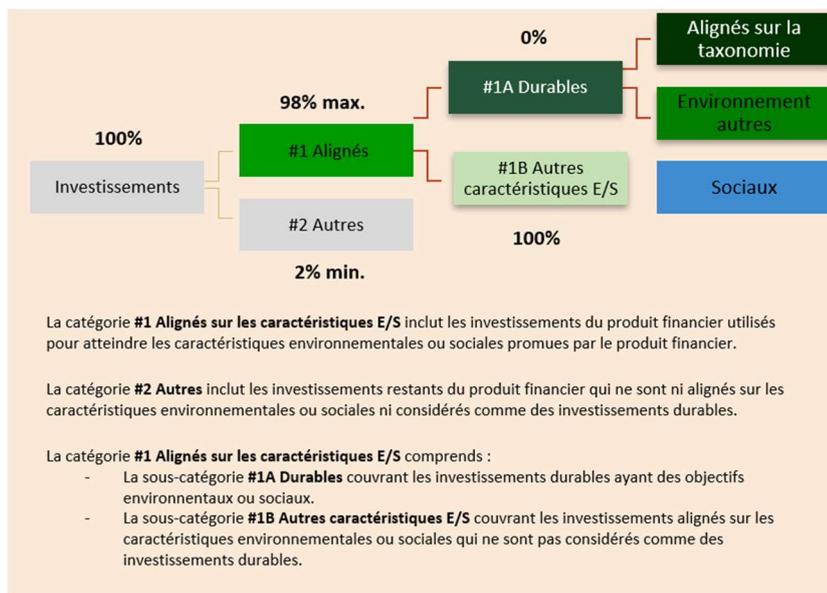
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;

- **des dépenses d'investissement (CapEx)**

Pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.



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

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

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement.



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

Le fonds ne dispose pas d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

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

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

● **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?**

Oui

Dans le gaz fossile

L'énergie nucléaire

Non

● **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.



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

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



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

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



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

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

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



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.



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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable

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



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

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.mimco-am.com/solution/mimco-revitalize/>

MIMCO ASSET MANAGEMENT
Prospectus et Règlement
MIMCO REVITALIZE
Version datée du 24 avril 2023

Approuvé par la Société de Gestion

MIMCO Asset Management

Nom : Christophe Nadal

Fonction : Président

Date : 24/04/2023

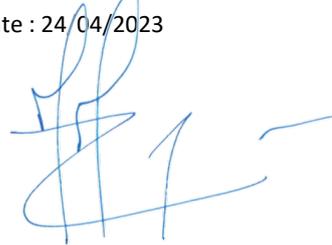


MIMCO Asset Management

Nom : Ara Adjennian

Fonction : Directeur Général

Date : 24/04/2023





REPUBLIQUE FRANÇAISE

MIMCO REVITALIZE

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

MIMCO Asset Management S.A.S. au capital de 450.000 EUR
RCS Paris n°898 003 124 · Agrément AMF n°GP-21000018
Adresse : 87 Boulevard Haussmann 75008 Paris
E-mail : office@mimco-am.com - www.mimco-am.com