

# MIMCO REVITALIZE

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

BULLETIN D'INFORMATION

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2024

## Facteurs de risques

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du Fonds immobilier MIMCO REVITALIZE (le « FPS ») doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la rentabilité du Fonds, et conduire à une diminution de la valeur des parts.

**Risque de perte en capital :** Le FPS ne bénéficie d'aucune garantie de protection en capital, l'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. L'investisseur ne devra pas réaliser un investissement dans le FPS s'il n'est pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

**Risque de liquidité de l'investissement :** Conformément à la stratégie d'investissement, les investissements visés par le FPS sont principalement des actifs immobiliers. Le marché de l'immobilier pouvant, dans certaines circonstances offrir une liquidité plus restreinte, le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les actifs immobiliers physiques.

**Risque lié à la gestion discrétionnaire :** Le style de gestion pratiqué par le FPS repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que le FPS ne soit pas investi à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La performance du FPS peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative du FPS peut enregistrer une performance négative.

**Risque lié à l'endettement :** Le FPS pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements, le ratio d'endettement bancaire et non bancaire, direct et indirect ne pouvant excéder 85% de la valeur des actifs immobiliers. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du FPS mais également les risques de perte, ce qui pourra induire un risque de baisse de la Valeur Liquidative.

**Risques liés au marché immobilier :** Les investissements réalisés par le FPS seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposés aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des actifs immobiliers détenus par le FPS et entraîner une baisse de la Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant la performance des actifs immobiliers détenus par le FPS.

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

## Facteurs de risques

**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 renforceront ces régimes en matière sociale, environnementale

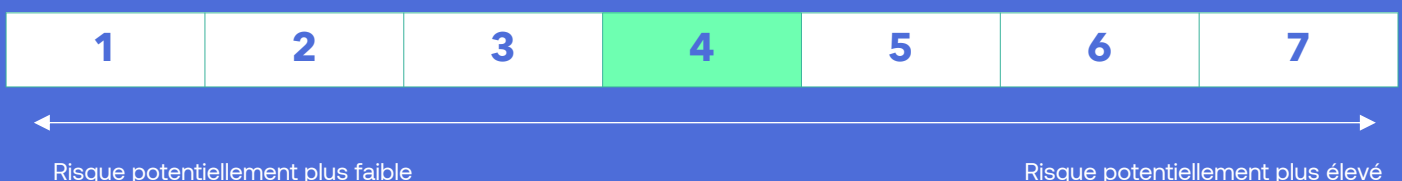
ou de gouvernance. Le FPS peut également être amené à subir une pénurie d'investissements éligibles aux critères qu'il aura définis. L'ensemble des risques en matière de durabilité est également susceptible d'avoir une incidence sur la rentabilité du Fonds.

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

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



## Profil de risque et de rendement



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

## Informations importantes

MIMCO REVITALIZE 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 Prospectus et le Règlement qui constitue, avec le Prospectus, un document unique.

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

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

## Objectifs de gestion

Le FPS a pour objectif de proposer aux Investisseurs de chaque catégorie un investissement à moyen terme dans des actifs immobiliers toute classes d'actifs. Le FPS pourra également investir 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 vise à procurer aux Investisseurs un revenu sous forme de dividende en appliquant le principe de la diversification des risques par le biais d'investissements directs ou indirects via des véhicules intermédiaires, avec ou sans participations de véhicules de co-investissements ou des joint-venture véhicules dans les cibles.

À 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.

## Caractéristiques du Fonds

|  |   |                                   |  |
|--|---|-----------------------------------|--|
| <b>Forme juridique</b>                         | Fonds Commun de Placement (FCP)   | <b>Société de gestion</b>         | MIMCO Asset Management S.A.S.<br>Agrément AMF n° GP-21000018   |
| <b>Date de lancement</b>                       | 30/11/2021  | <b>Clôture des souscriptions</b>  | 31/12/2025   |
| <b>Minimum de souscription classes</b>         | S – 100.000 EUR + 40% avance en compte courant<br>A1 – 100.000 EUR + 40% avance en compte courant<br>A2 – 140.000 EUR | <b>Prix de souscription</b>       | Montant 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. (voir Prospectus) |
| <b>Banque dépositaire / Teneur de registre</b> | ODDO BHF France   | <b>Commissaire aux comptes</b>    | Grant Thornton France  |
| <b>Durée de blocage</b>                        | 12 mois   | <b>Frais de rachat anticipé</b>   | 7% après 12 mois puis dégressif jusqu'à 0% après 72 mois (voir conditions Prospectus)  |
| <b>Frais de fonctionnement et de gestion</b>   | 2,86% de l'actif net du Fonds   | <b>Objectif de surperformance</b> | Parts S : surperformance de 80% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7%<br><br>Parts A1 : surperformance de 70% de la fraction de TRI excédant le seuil de 6%<br><br>Parts A2 : surperformance de 70% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7%                                      |



## Actualité de votre Fonds

Chers Partenaires, Investisseurs,

Nous sommes ravis de partager avec vous les dernières avancées de MIMCO REVITALIZE, notre fond dédié à la constitution d'un portefeuille immobilier européen, principalement axé sur l'Allemagne et la France. Au cours du dernier trimestre, nous avons redistribué un coupon de 4,5%, sous forme de remboursement d'une partie de l'apport en compte-courant d'associé.

Pour faire suite à une sollicitation reçue fin 2023 par un investisseur privé, votre Fonds a signé début 2024 une promesse de vente devant être réitéré dans une période de 2 ans, pour un montant de €2,4m concernant l'actif hôtelier KYRIAD ainsi qu'un nouveau bail commercial. Les revenus locatifs de l'actif sont ainsi sécurisés jusqu'à la finalisation de la transaction, et en cas de non-réitération par l'acquéreur le loyer serait ajusté moyennant un rendement brut d'environ 10%.

Sur l'actif de Reculettes, la commercialisation de l'actif (vente des plateaux de bureaux) a commencé avec des premières visites de prospects début 2024 et d'autres programmées sur les prochaines semaines. Afin de réduire les consommations d'énergie et de diminuer les émissions de gaz à effet de serre (conformité au décret tertiaire, seuil 2030), une demande de raccordement au réseau de chaleur urbain de la ville de Paris a été faite. Les résultats de cette demande nous seront transmis d'ici octobre 2024.

Pour l'année 2024, notre Fonds continuera de mettre en œuvre sa stratégie axée sur la recherche de nouvelles opportunités d'acquisition, visant à créer de la valeur et à générer des revenus. Nous sommes impatients de partager d'autres réussites à mesure que le Fonds continue son évolution.

## Chiffres clés au 31/03/2024

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

|  |                   |
|--|-------------------|
| Actif Net global du Fonds                | 8.840.639 €       |
| Actif Brut global du Fonds               | 16.106.164 €      |
| Nombre d'actions                         | 8.366,01 actions  |
| Valeur de l'action au lancement du Fonds | 1.000,00 €        |
| Valeur liquidative S*                    | 1.044,01 €/action |
| Valeur liquidative A1*                   | 1.040,63 €/action |
| Valeur liquidative A2*                   | 1.087,81 €/action |
| Valeur liquidative A1bis*                | n.a               |
| Valeur liquidative A2bis*                | n.a               |

\*Valeurs liquidatives non auditées (Source MIMCO AM)

## Évolution valeurs liquidatives\*

Augmentation des valeurs liquidatives par rapport au précédent trimestre en lien avec la valorisation de l'actif Kyriad au prix de la promesse de vente signée au cours du trimestre.



## Investissement socialement responsable (« ISR »)

MIMCO Asset Management pour le compte de son Fonds MIMCO REVITALIZE souhaite prendre en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'est engagée dans une démarche active de réduction de l'impact environnemental et d'amélioration de l'impact sociétal de tout son patrimoine, tout en s'efforçant d'entraîner dans cette initiative, les autres parties prenantes clés au sein du bâtiment.

Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du Label ISR Immobilier au bénéfice du Fonds MIMCO REVITALIZE. La documentation relative à cette démarche est disponible sur notre site internet rubrique Politique ESG, ou sur demande.

Les références à un classement, un prix ou un label ne préjugent pas des résultats futurs de ces derniers/du Fonds ou du gestionnaire.



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

**FPS MIMCO REVITALIZE**

Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

MIMCO Asset Management S.A.S. au capital de 450.000 EUR

Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris

RCS Paris : 898 003 124 • Agrément AMF n°GP-21000018