

Makers.fund

FONDS IMMOBILIER SICAV ELTIF 2.0

L'immobilier institutionnel accessible

Ceci est une communication publicitaire. Veuillez vous référer au prospectus de Makers Fund et au document d'informations clés (DIC/KID) avant de prendre toute décision finale d'investissement. L'investissement comporte notamment un risque de perte en capital et d'illiquidité.



SYNTHESE DES PRINCIPAUX FACTEURS DE RISQUE

Les termes en majuscules non définis dans la présente synthèse ont la signification donnée sur www.makers-fund.com/documentation

Un investissement dans un Compartiment comporte certains risques relatifs à la structure du Fonds et du Compartiment concerné ainsi qu'à l'objectif d'investissement et à la stratégie d'investissement du Compartiment concerné. Les investisseurs potentiels doivent évaluer ces risques avant de prendre la décision d'investir dans un ou plusieurs Compartiments. Il est impossible de garantir qu'un Compartiment atteindra son objectif d'investissement ou mènera à bien sa stratégie d'investissement. Un investisseur ne doit investir que s'il peut supporter la perte intégrale de son investissement, les rendements des Compartiments pouvant être imprévisibles.

L'exposé ci-dessous ne vise que les principaux facteurs de risque. La liste complète figure sur dans le prospectus, disponible à l'adresse suivante : www.makers-fund.com/documentation et peut être consultée en scannant le QR Code ci-dessous.



Recours limité aux actifs de chaque Compartiment distinct :

Les investisseurs n'ont de recours que sur les actifs du Compartiment dans lequel ils ont investi, tels qu'ils existent à tout moment, et non sur les actifs d'un autre Compartiment. Les actifs de chaque Compartiment, y compris les Investissements et les liquidités, sont disponibles pour satisfaire tous les passifs et autres obligations de ce Compartiment. En cas de passif, les parties demandant l'apurement de ce passif peuvent avoir recours aux actifs de ce Compartiment et ne sont pas limitées à un actif particulier, comme l'actif ayant donné lieu au passif.

Distributions :

Les Compartiments seront tributaires des paiements qu'ils reçoivent, et qui découlent généralement des Investissements réalisés, afin de verser des distributions aux investisseurs. Le moment et la faculté d'effectuer des paiements de certaines Sociétés de Portefeuille ou Véhicules Intermédiaires peuvent être limités par la législation et la réglementation applicables.

Absence ou limitation des droits au rachat et manque de liquidité :

Les Actions sont soumises à des restrictions à la cessibilité et à la revente selon les termes de diverses lois relatives aux valeurs mobilières et ne peuvent être transférées ou revendues que conformément à ces lois. Il n'est pas prévu qu'un marché secondaire significatif se développe pour les Actions. Les investisseurs ne peuvent procéder au Transfert de leurs Actions que de la manière décrite à la section Risques du prospectus, disponible à l'adresse suivante : www.makers-fund.com/documentation

De plus, chaque Compartiment étant un ELTIF, qui est un OPC, doit être un véhicule d'investissement de long-terme. Aucune garantie ne peut être donnée qu'une Demande de Rachat sera entièrement satisfaite de telle sorte que les investisseurs pourraient se retrouver dans une situation où ils ne pourront sortir du Compartiment en question qu'à son terme.

Risques liés aux objectifs et stratégies des Compartiments :

Tout investissement peut se dévaloriser comme se valoriser. Le Fonds n'accorde aucune garantie contre les risques de perte en capital ou de contre-performance, ni quant à l'atteinte de ses objectifs de rendement. Les Investissements peuvent être affectés par les phases descendantes du cycle économique, les variations de taux de change et la capacité de l'équipe de gestion à identifier, sélectionner et acquérir des Investissements appropriés. Les rendements passés d'investissements similaires ne préjugent pas des rendements futurs du Fonds.

Risques liés à l'investissement dans l'immobilier :

Les risques liés à l'investissement dans l'immobilier sont nombreux et comportent notamment la nature cyclique des valeurs immobilières, les risques liés à la conjoncture économique générale ou locale, l'évolution des revenus locatifs, l'augmentation de l'impôt foncier et des frais d'exploitation, les modifications réglementaires, fiscales ou d'aménagement du territoire, ainsi que la modification de l'attrait d'un quartier, d'une ville, d'une région ou des biens immobiliers pour les locataires. Les investissements immobiliers peuvent également être affectés par la hausse des taux d'intérêt, l'inflation, les risques liés aux parties prenantes aux projets immobiliers, les litiges ou différends relatifs à la documentation contractuelle, ainsi que les risques propres aux phases de développement, de construction, et opérationnelles. Ces facteurs peuvent avoir un effet négatif sur la valeur des Investissements et

sur la performance du Fonds.

Concurrence pour les opportunités d'investissement :

L'identification et la structuration des transactions envisagées par chaque Compartiment relèvent d'un domaine concurrentiel. En outre, la disponibilité des opportunités d'investissement sera généralement soumise aux conditions du marché, et chaque Compartiment peut être confronté à une concurrence accrue. Rien ne garantit que chaque Compartiment sera en mesure d'identifier et de réaliser des investissements attrayants à l'avenir ou qu'il sera en mesure d'investir la totalité du capital engagé. Si aucune opportunité d'investissement appropriée n'est disponible, le rendement d'un investissement dans un Compartiment sera réduit, voire négatif.

Risque lié à l'effet de levier :

Le recours à l'emprunt peut accroître l'exposition des Compartiments aux variations des marges et des taux d'intérêt, et affecter leurs résultats. L'effet de levier peut augmenter le rendement potentiel, mais il accroît également les risques, de sorte que la perte potentielle pourrait être plus importante qu'en l'absence d'effet de levier.

Risques fiscaux :

Les changements du droit fiscal, de son interprétation ou des conventions fiscales applicables pourraient affecter négativement les rendements du Compartiment. Les investisseurs sont invités à consulter leurs propres conseillers fiscaux.

Risque d'insolvabilité :

L'insolvabilité d'une ou plusieurs Sociétés de Portefeuille, Véhicules Intermédiaires ou autres Investissements peut avoir un effet préjudiciable important sur les Compartiments et leurs activités, ainsi que sur leur capacité à atteindre leurs objectifs d'investissement.

Risque d'évaluation :

L'évaluation des actifs illiquides ou difficiles à évaluer, même lorsqu'elle est fondée sur les normes et pratiques en vigueur dans le secteur, implique une part importante de jugement subjectif. Le produit réel du désinvestissement peut être substantiellement différent de cette évaluation, à la hausse comme à la baisse. Le Fonds s'en remet au GFIA (ou à tout évaluateur indépendant désigné) pour l'évaluation de ses actifs et de ses passifs. Le Fonds détiendra principalement des actifs dont la valeur de marché n'est pas facilement évaluable. Dans ce cas, le FIA (ou tout évaluateur indépendant désigné) déterminera la juste valeur de ces actifs en se

fondant sur son jugement raisonnable et sur divers facteurs, et pourra s'appuyer sur des modèles internes de détermination des prix conformément au Prospectus. Ces évaluations peuvent différer d'évaluations similaires réalisées par des tiers indépendants pour des types de titres ou d'actifs analogues. Les coûts liés à la nomination d'un Évaluateur indépendant seront supportés par le Fonds ou le Compartiment concerné.

Risque de taux d'intérêt :

Les variations des taux d'intérêt peuvent avoir un impact négatif sur la valeur ou la rentabilité des actifs d'un Compartiment, notamment en affectant l'écart entre les revenus de ses actifs et les dépenses de tout passif portant intérêt. Les taux d'intérêt sont sensibles à de nombreux facteurs échappant au contrôle du Fonds, notamment les politiques monétaires et fiscales, ainsi que les considérations économiques et politiques nationales et internationales.

Risque de change & opérations de couverture :

Un Compartiment peut investir dans un large éventail de devises. La Valeur nette d'inventaire fluctuera en fonction des variations des taux de change entre la Devise de référence du Compartiment concerné et les devises dans lesquelles les investissements du Compartiment concerné sont libellés.

Le Fonds peut, sans y être tenu, mettre en œuvre des opérations de couverture afin de couvrir certains risques identifiés, notamment le risque de change. Ces opérations peuvent générer des coûts et leur efficacité n'est pas garantie. n'est pas garantie.

Risques de crédit :

Les instruments de dette sont soumis au risque que l'émetteur ne soit pas en mesure d'honorer les paiements du principal et des intérêts (risque de crédit). Il n'existe aucune garantie que le Fonds parvienne à atténuer pleinement l'impact du risque de crédit sur le Fonds. Un instrument de dette peut faire l'objet d'un remboursement anticipé à l'initiative de l'émetteur. Un tel remboursement anticipé pourrait avoir un effet négatif sur les objectifs du Fonds.

Rang de priorité des titres :

Bien que la majorité des Investissements devraient être garantis, certains Investissements peuvent ne pas être garantis et/ou être subordonnés à des dettes senior. Dans le cas où une Société de Portefeuille ne génère pas suffisamment de flux de trésorerie pour honorer ses dettes, le Fonds pourrait subir une perte partielle ou totale du capital investi dans ladite Société de Portefeuille. Le

remboursement du principal des prêts du Fonds dépendra en grande partie de la solvabilité et de la solidité financière des émetteurs de ces prêts.

Investissements illiquides :

Le Fonds prévoit d'octroyer ou d'acquérir des prêts, dont une part substantielle sera illiquide et ne disposera pas, ou seulement de manière limitée, d'un marché secondaire. L'investissement du Fonds dans des prêts illiquides peut restreindre sa capacité à céder ses investissements rapidement et à un prix équitable, et peut entraîner l'impossibilité de saisir d'autres opportunités d'investissement avantageuses. En outre, le Fonds peut investir dans des prêts placés de manière privée qui peuvent ou non être librement transférables et, même lorsqu'ils sont transférables, les prix obtenus lors de leur vente pourraient être inférieurs à ceux payés initialement par le Fonds ou à ce qui pourrait être considéré comme leur juste valeur.

Restructurations :

Un prêt ou un instrument de dette peut devenir non performant pour diverses raisons. Ces prêts ou instruments non performants peuvent nécessiter des négociations de restructuration importantes, pouvant inclure, entre autres, une réduction substantielle du taux d'intérêt, une réduction significative du montant principal du prêt et/ou un report des paiements.

Facteurs de durabilité :

Les facteurs de durabilité, notamment d'ordre environnemental, social ou de gouvernance, peuvent avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement du Fonds. Les facteurs de durabilité peuvent être déclenchés par des facteurs climatiques physiques et transitoires. Par exemple, les politiques et les restrictions adoptées peuvent entraîner des changements de valeur ou des coûts d'investissement en raison de la nécessité de rénover les biens immobiliers. L'évolution des préférences des partenaires contractuels et les changements sociétaux peuvent également entraîner une diminution de la demande de biens immobiliers qui ne répondent pas aux normes du marché, par exemple en ce qui concerne la demande d'énergie ou les émissions de CO2. En outre, les facteurs ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) peuvent également avoir un effet sur les types de risques existants. Le risque de réputation lié aux actions non durables des émetteurs peut également avoir un impact négatif.

De plus, le Fonds et, sauf disposition contraire, l'ensemble des

Compartiments a pour objectif de promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales, ou une combinaison de ces caractéristiques, et (chacun) se qualifie en conséquence comme un « produit article 8 » au sens de SFDR. Il existe un degré élevé de risques associés à d'éventuels changements réglementaires ou autres évolutions qui peuvent avoir un impact sur l'application des Règles SFDR et de toute autre législation liée aux objectifs environnementaux, sociaux, et plus généralement, en matière de durabilité, pouvant affecter l'ensemble de la classification du Fonds selon la SFDR et nuire à sa performance financière.



LE GROUPE

Un fonds du groupe MIMCO*

MIMCO est un groupe d'investissement créé en 2016, spécialisé dans l'immobilier value-added paneuropéen. Le groupe structure et gère des véhicules d'investissement innovants au service d'une clientèle institutionnelle ainsi que de family offices, conseillers en investissement financier et banques privées.

2,4 Mds d'€

d'actifs immobiliers gérés
à travers 5 pays

+60

Personnes au service de la
création collective

5 pays

Des experts répartis
à travers l'Europe

Excellent
2026 & 2025

DÉCIDEURS
Patrimoine

Gestion d'actifs
opérations immobilières

2ème place
2026

GESTION FORTUNE

Private Equity
Immobilier

2ème place
2026

CONSEILS

Société Préférée des CGP
"Non Coté" immobilier

Lauréat
2025

OCCUR

Fonds Immobilier
& Club Deals

Trophée d'Or
2025

**PRIVATE EQUITY
EXCHANGE
AWARDS**

Opérateur Club Deal
Immobilier

*Données agrégées pour le groupe et ses filiales, partagées à titre indicatif.



Équipe MIMCO



Makers fund est un fonds d'investissement immobilier structuré sous la forme d'une SICAV et agréé dans le cadre du nouveau règlement européen ELTIF 2.

Une mission claire : faciliter l'accès à **l'investissement immobilier institutionnel**.

Depuis 10 ans, MIMCO redéfinit la notion de création de valeur grâce à son positionnement historique sur le value-add à l'échelle pan-européenne.

Aujourd'hui, le marché immobilier européen entre dans un nouveau cycle : les valorisations se sont ajustées et font émerger des opportunités d'investissement particulièrement sélectives. Avec Makers fund, on ouvre cette expertise au plus grand nombre. Le tout avec une distribution annuelle cible de 6 %* (versée mensuellement).



Christophe Nadal
Co-Founder & CEO



* Le taux de distribution de 6 % représente un objectif annuel, non une garantie de versement. Son montant effectif dépend des revenus locatifs perçus et des conditions de cession des actifs en portefeuille.



SICAV ELTIF 2.0 : Un cadre réglementaire européen

Makers fund est un FIA constitué sous forme de SICAV luxembourgeoise et agréé en tant qu'ELTIF 2.0. Ce cadre réglementaire définit notamment des règles relatives aux actifs éligibles, à la diversification, à la liquidité, à l'information des investisseurs et à la gestion des risques. Il ne supprime pas les risques liés à l'investissement, notamment le risque de perte en capital et le risque de liquidité.

Cadre réglementaire et supervision

- Agrément ELTIF : Makers fund est agréé en tant qu'ELTIF par la CSSF au Luxembourg. Sa commercialisation en France fait l'objet des formalités de notification auprès de l'AMF.
- Gestion des risques : le fonds est soumis à des règles relatives à la diversification, à l'utilisation du levier et à la gestion de la liquidité.

Transparence et suivi régulier

- Reporting clair : Accès détaillé à la composition du portefeuille, aux performances et aux distributions.
- Suivi de l'investissement : les investisseurs disposent d'informations périodiques sur l'évolution du fonds, selon les modalités prévues par la documentation réglementaire.

Investissement dans des actifs réels et tangibles

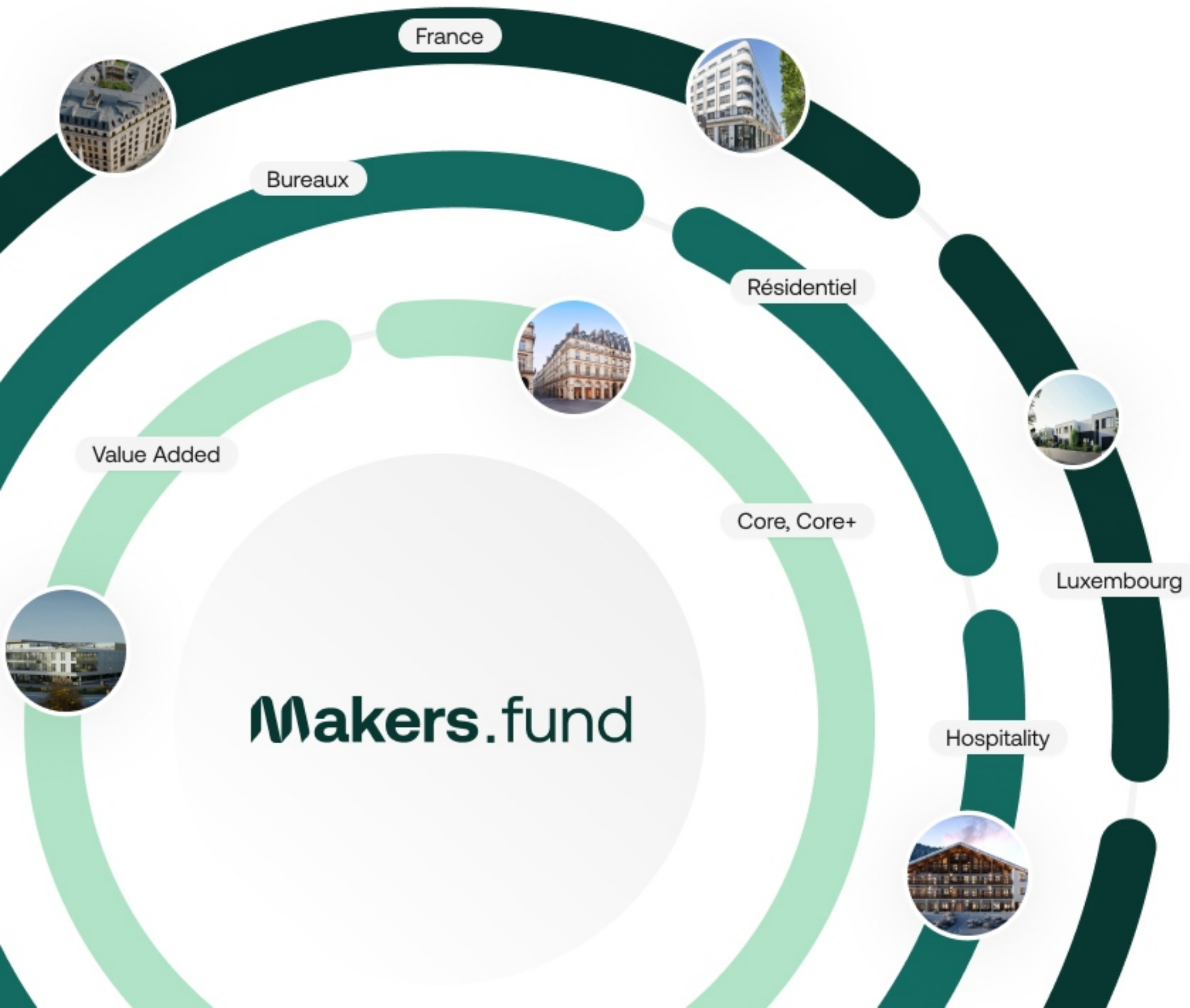
- Immobilier sous-jacent : l'investissement consiste à souscrire des actions du fonds, lequel investit dans des actifs immobiliers sélectionnés.
- Diversification : le fonds vise à répartir son exposition entre plusieurs types d'actifs et de stratégies immobilières.

Engagement ESG et souscription simplifiée

- Caractéristiques ESG : Article 8 SFDR, selon les modalités décrites dans sa documentation réglementaire.
- Souscription en ligne : Processus simple, rapide et sécurisé via une plateforme dédiée.



Une diversification sur trois niveaux



Le fonds vise à construire une exposition diversifiée à l'immobilier européen, en combinant plusieurs segments immobiliers, stratégies d'investissement et zones géographiques. Cette diversification a pour objectif de limiter le risque de concentration, sans garantir la performance ni supprimer les risques liés aux marchés immobiliers.

Une approche structurée de l'exposition immobilière

Une combinaison de stratégies immobilières

Value-added

Création de valeur par la transformation d'actifs sous-évalués, dans une recherche de rendements et de plus-values optimisés.

Actifs Core/Core+

Objectif de stabilité et recherche de revenus réguliers grâce à des actifs premium, loués à des locataires solvables dans des zones stratégiques.

Des classes d'actifs immobiliers diversifiées

Makers fund investit dans plusieurs segments immobiliers et sur différents marchés afin d'offrir une exposition répartie entre des dynamiques économiques et sectorielles variées. Cette diversification vise à limiter la dépendance à un seul type d'actif ou à un seul moteur de performance.

Diversification géographique

Makers fund se positionne sur plusieurs marchés européens afin de bénéficier de moteurs de croissance différenciés, de cadres réglementaires variés et de dynamiques locatives propres à chaque pays.

Les avantages globaux de cette diversification



Investir dans Makers fund consiste à souscrire des actions d'un fonds donnant une exposition indirecte à un portefeuille d'actifs immobiliers européens. La stratégie vise à combiner diversification, revenus potentiels et recherche de valorisation à long terme. Ces objectifs ne sont pas garantis et doivent être appréciés au regard des risques du fonds, notamment le risque de perte en capital, le risque de liquidité et les risques propres aux actifs immobiliers.



Optimisation du profil risque/rendement

Combinaison de stabilité (Core/Core+) et potentiel de performances (Value-Added).



Agilité sur les cycles

Saisir des opportunités d'acquisitions dans les cycles baissiers et recherche d'une exposition plus maîtrisée dans les cycles haussiers.



Diversification au sein de l'immobilier

Diversification géographique, classe d'actifs et stratégie d'investissement.



Indexation partielle sur l'inflation

Les loyers indexés peuvent contribuer à limiter l'impact de l'inflation sur les revenus locatifs, sans garantie.



Gestion professionnelle active

Sélection rigoureuse, due diligence approfondie et suivi quotidien par des experts.

Investir comporte des risques, dont un risque de perte en capital et des risques de liquidité. Des frais s'appliquent à cet investissement : pour une information complète, consultez [notre page dédiée aux frais](#). Tout objectif de performance est indicatif et non garanti, et dépend notamment de l'évolution du marché et de la durée de détention. La distribution n'est ni garantie ni automatique : elle peut être réduite, décalée ou suspendue, consultez la documentation réglementaire, ainsi que l'ensemble des risques. Cet investissement doit s'inscrire dans une logique de diversification patrimoniale et être adapté au profil de chaque investisseur.

Un produit conçu pour vous.



1 000 € - Ticket d'entrée

Un ticket d'entrée accessible pour accéder à des actifs de qualité institutionnelle.



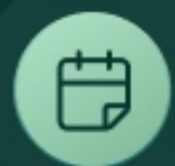
0 % - Frais d'entrée*

D'autres frais s'appliquent à l'investissement. Voir le détail des frais dans le prospectus et le KID.



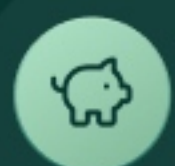
10 %/an - TRI cible**

Sur 8 ans (durée recommandée). Objectifs indicatifs et non garantis. Le TRI annuel cible inclut le calcul de la distribution annuelle cible.



6 %/an - Taux cible de distribution***

Versé mensuellement. Objectifs indicatifs et non garantis.



10 à 25 % - Poche de liquidité dédiée

Un mécanisme dédié pour répondre aux besoins de trésorerie. Réactivité aux opportunités de marché. Ne garantit pas la satisfaction des demandes de rachat.



SRI 3/7 - Indicateur officiel de risque européen

Un niveau de risque modéré.



* Les frais d'entrée correspondent aux commissions prélevées sur le montant souscrit lors de l'investissement. D'autres frais s'appliquent à cet investissement (frais de gestion, frais de sortie, etc.). Pour une information complète sur l'ensemble des frais supportés, consultez notre page dédiée aux frais sur www.makers-fund.com/frais.

** Le Taux de Rendement Interne (TRI) cible de 10 % est un objectif indicatif, non garanti, établi sur la base des hypothèses de marché retenues par la société de gestion à la date de constitution du fonds. Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement et/ou aux conditions actuelles ; ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. L'investissement dans le fonds comporte un risque de perte en capital. Les performances futures sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

*** Le taux de distribution de 6 % représente un objectif annuel, non une garantie de versement. Son montant effectif dépend des revenus locatifs perçus et des conditions de cession des actifs en portefeuille.

Une alternative aux SCPIs*

	Makers.fund	SCPI
Stratégie	Immobilier de rendement (Core/Core+) et booster de performance (Value-added)	Immobilier de rendement
Rendement	6% taux cible de distribution	4,91 % en moyenne sur l'année 2025 selon BourseInside
Distribution	Revenus mensuels	Revenus mensuels ou trimestriels
TRI Cible	10 %/an (inclut le calcul de la distribution annuelle cible)	4 à 7,5 % en moyenne
Durée recommandée	8 ans	8 à 10 ans
Délai de jouissance	3 mois	Entre 3 et 6 mois en moyenne
Commission de souscription	0 %	Entre 8 et 10 % en moyenne
Poche de liquidité	Ratio entre 10 et 25 %	Aucune. La liquidité dépend du marché secondaire.
Éligibilité	Nominatif pur (personnes physiques et morales), Contrats d'assurance-vie/capitalisation luxembourgeois et Pays UE Comptes-titres	Nominatif pur (personnes physiques et morales) Contrats d'assurance-vie/capitalisation français
Fiscalité (Personne Physique)**	Flat tax à 31,4 % : (12,8% d'impôt sur le revenu + Prélèvements sociaux à 18,6%)	Fiscalité en fonction de l'origine des revenus (tranches marginales d'imposition + Prélèvements sociaux à 18,6 %)
Impact IFI	Base de calcul IFI réduite (selon note fiscale actualisée chaque année)	Assiette taxable proche de 100 % de la valeur des parts
Cadre réglementaire	Fonds ELTIF 2.0 agréé par la CSSF (Luxembourg), commercialisé en France, Espagne, Allemagne	Supervision AMF, réglementation française

*Ce tableau est fourni à titre indicatif et repose sur notre analyse de marché à la date du 15 juillet 2026, à partir de données publiquement disponibles. Les données relatives aux SCPI sont des moyennes ou fourchettes indicatives et ne reflètent pas l'ensemble des véhicules existants. Les métriques présentées ne sont pas toujours directement comparables, notamment lorsque les horizons, les modalités de calcul ou les profils de risque diffèrent. Ce tableau ne constitue ni un conseil en investissement ni une recommandation personnalisée.

** La fiscalité dépend de la situation individuelle de chaque investisseur, de son pays de résidence fiscale et du cadre légal applicable, lequel est susceptible d'évoluer.

Exemples d'actifs immobiliers gérés par le groupe MIMCO

Hors portefeuille Makers fund

Sélection et expertise institutionnelle

- Actifs premium : Immeubles de standing, situés dans des zones stratégiques (centres-villes, hubs économiques).
- Locataires de qualité : Baux signés avec des entreprises solvables (grands groupes, institutions publiques, acteurs économiques stables).

Gestion et suivi par des équipes spécialisées

- Expertise reconnue : Le groupe MIMCO, spécialiste de l'immobilier institutionnel, applique une gestion active et rigoureuse avec pour objectif d'optimiser la performance
- Approche structurée : Analyse approfondie des marchés, gestion des risques et optimisation des revenus locatifs.

Diversification

- Allocation diversifiée : le fonds vise à combiner plusieurs stratégies immobilières, notamment Core/ Core+ et Value-Added, ainsi qu'une poche d'actifs plus liquides destinée à contribuer à la gestion de la liquidité.
- Diversification des cycles : une allocation pensée pour limiter l'exposition à un seul moment du cycle immobilier, cela n'élimine pas le risque de marché.

Maison Vendôme Paris, France

- 📏 Surface totale : 2.500m²
- 📅 Acquisition : Décembre 2025
- 🔄 Stratégie : Core +
- ⚙️ Instrument : Preferred Equity

Altitude Oriente Lisbonne, Portugal

- 📏 Surface totale : 17 880 m²
- 📅 Lancement des travaux : 2025
- 🔄 Stratégie : Value-Added
- ⚙️ Instrument : Preferred Equity

Les actifs présentés ci-dessus illustrent les typologies d'actifs immobiliers que le groupe MIMCO a acquises et gérées à travers ses différents produits. Ils ne constituent pas le portefeuille du fonds Makers fund et ne préjugent ni de sa composition future, ni de sa performance. La composition effective du portefeuille est publiée dans les reportings du fonds.

Une plateforme pensée pour vous.

Tout ce dont vous avez besoin pour investir et suivre votre argent, en toute simplicité.



Investissez en ligne en quelques minutes
Un parcours 100 % digital, de la création de compte à la souscription.



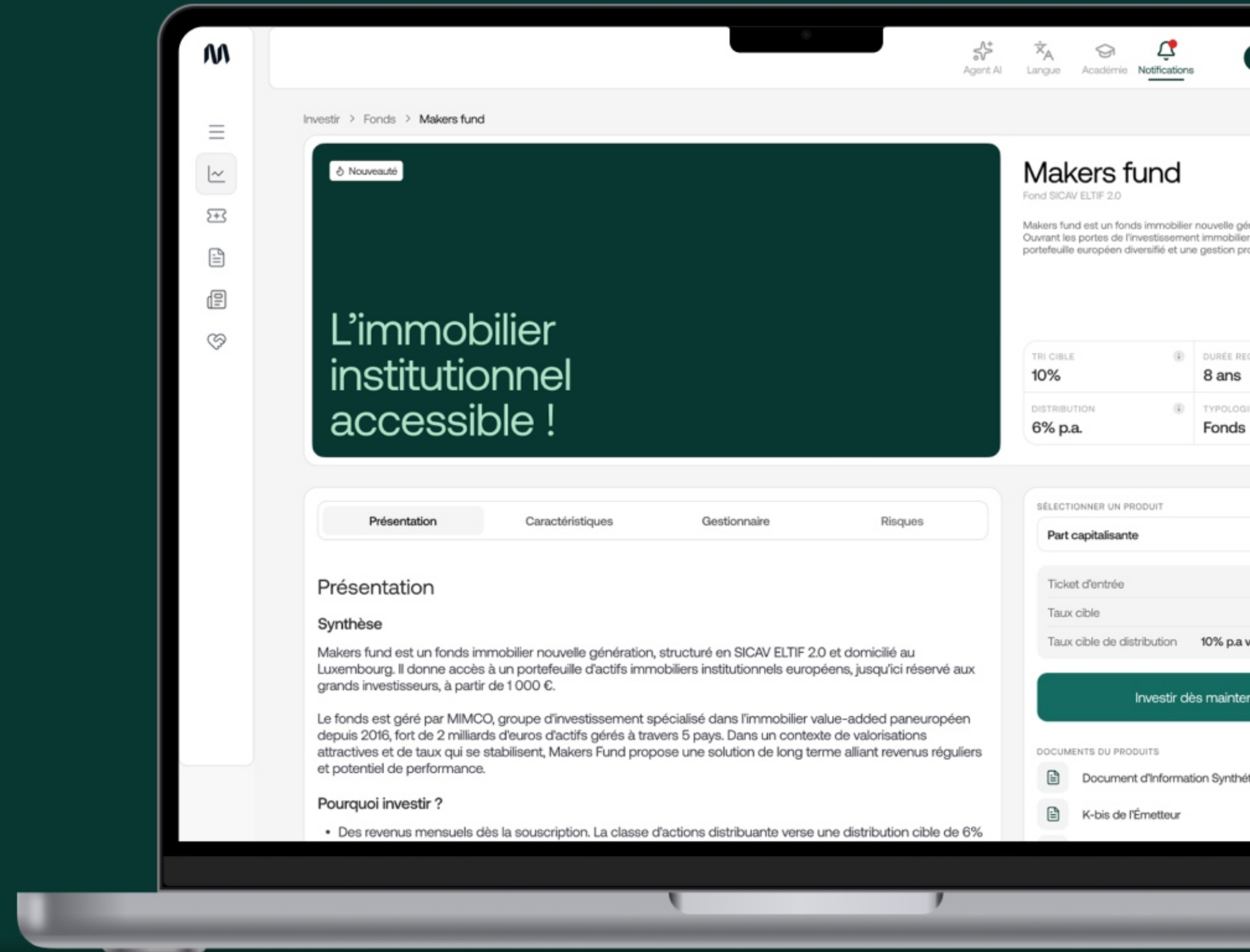
Vérification d'identité simplifiée
Complétez votre dossier en quelques clics, en toute sécurité.



Suivez votre investissement en temps réel
Accédez à votre tableau de bord : performance, distributions, documents.



Et plus encore...
Versements programmés et nouvelles fonctionnalités à venir.



Adaptez votre investissement à vos ambitions.

	Actions D DISTRIBUTIVE	Actions C CAPITALISANTE
Emetteur	Makers fund	Makers fund
Forme Juridique	SICAV sous forme de SCA	SICAV sous forme de SCA
Domicile et juridiction du fonds	Luxembourg	Luxembourg
Date de lancement	01/09/2026	01/09/2026
Minimum de souscription	1.000 €	1.000 €
Objectif de distribution	6 % annuel, versé mensuellement*	N/A
TRI Cible	10 %/an** (inclut le calcul de la distribution annuelle cible)	10 %/an**
Liquidité trimestrielle	Demandes de rachat possibles trimestriellement après une période de blocage de 3 ans, sous réserve des conditions, limitations et mécanismes de liquidité prévus au prospectus. Les demandes de rachat peuvent ne pas être satisfaites intégralement.	Demandes de rachat possibles trimestriellement après une période de blocage de 3 ans, sous réserve des conditions, limitations et mécanismes de liquidité prévus au prospectus. Les demandes de rachat peuvent ne pas être satisfaites intégralement.
Durée de blocage	3 ans	3 ans
Horizon recommandé	8 ans	8 ans
Commission de souscription	0 %***	0 %***
Frais de rachat anticipé	Frais dégressif à partir de 4 ans, 0 % au delà de 5 ans	Frais dégressif à partir de 4 ans, 0 % au delà de 5 ans
Frais de gestion	Maximum 1,35 % HT p.a. de la VNI ou 0,80 % de l'actif brut du fonds	Maximum 1,35 % HT p.a. de la VNI ou 0,80 % de l'actif brut du fonds
Profil de risques (SRI)	3	3

* Distribution 6 % : objectif annuel, non une garantie de versement, dépend des revenus locatifs et des cessions d'actifs. Voir prospectus. ** TRI cible 10 % : objectif indicatif, non garanti, basé sur les hypothèses de marché retenues à la constitution du fonds. Voir prospectus. *** Commissions prélevées à la souscription. D'autres frais s'appliquent (gestion, sortie...). Voir prospectus. Investir comporte des risques, dont un risque de perte en capital et un risque de liquidité.

OFFRE SPÉCIALE

Early Bird : Des conditions privilégiées dès le lancement

Pour les premiers investisseurs qui nous rejoignent dès l'ouverture au lancement de Makers fund, nous avons mis en place un programme Early Bird qui récompense votre confiance. Profitez d'une offre exclusive : un avantage boosté pour les 20 premiers millions d'euros collectés.

Commission de gestion

Maximum ~~1,35 % HT p.a.~~

1,06% HT p.a.

de la VNI ou ~~0,80 %~~

0,64 %

de l'actif brut du fonds

*Permanent tant qu'ils détiennent leurs Actions D.E.B.

Investir comporte des risques, dont un risque de perte en capital et un risque de liquidité. Veuillez vous référer au prospectus du FIA Makers fund et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement.



Cadre réglementaire : Qui peut souscrire ?

Compartiment agréé sous le Règlement européen ELTIF 2.0, Makers fund est distribué aux investisseurs éligibles résidant dans un État membre de l'EEE (Espace économique européen). Deux profils peuvent y accéder dans des conditions adaptées à leur niveau d'expertise.



Investisseurs professionnels

Au sens de la directive MiFID II : établissements de crédit, assureurs, fonds de pension, et toute personne morale professionnalisée.



Investisseurs de détail

Résidant dans un État membre de l'EEE (Espace économique européen) où le fonds est autorisé. L'accès requiert un test d'adéquation MiFID II, la remise du Document d'Informations Clés (DIC/PRIIPs) et la reconnaissance des risques liés à l'illiquidité du fonds.

Les dispositions spécifiques du Règlement européen ELTIF 2.0 ont supprimé l'obligation légale pour les investisseurs de détail de verser un montant minimum de 10 000 EUR et la limite de 10 % du portefeuille en ELTIF, telles qu'elles figuraient dans la version initiale du Règlement. Le Prospectus du Compartiment peut toutefois prévoir un montant minimum de souscription ou des critères supplémentaires, et certaines catégories d'investisseurs (par exemple les personnes non éligibles) peuvent être exclues conformément au Prospectus.



Un investissement transparent et accessible

Le rendement cible est présenté net des frais pris en compte dans les hypothèses de calcul. Pour une information complète sur les frais et leur impact sur l'investissement et le rendement, veuillez consulter le prospectus et le DIC/KID.

01

Frais à l'entrée

FRAIS D'ENTRÉE

Les frais d'entrée correspondent aux commissions prélevées sur le montant souscrit lors de l'investissement.

Commission de souscription :
Aucun droit d'entrée prélevé sur le montant souscrit. **0%**

02

Frais d'acquisition, de cession & de suivi

FRAIS TRANSACTIONNELS

Commission d'acquisition
Recherche, analyse, audits, structuration et closing de chaque actif. **max. 5% HT du prix d'acquisition de l'Actif immobilier**

Commission de cession
Stratégie de sortie, préparation des actifs, négociation et closing. **max. 3% HT du prix de cession de l'Actif immobilier**

OPTIONNEL

DANS LE CADRE DE TRAVAUX

Suivi & pilotage des travaux
Coordination des intervenants, suivi budgétaire et contrôle des délais. **max. 3% HT du montant des Travaux Réalisés**

DANS LE CADRE DE LA STRUCTURATION D'UN INSTRUMENT FINANCIER

Commission de structuration et de remboursement
Origination, analyse de crédit, structuration juridique et financière. Gestion des flux et remboursements anticipés. **max. 2% HT du montant principal de la dette ou du montant prêté**

03

Frais administratifs et de gestion

FRAIS RÉCURRENTS

Commission de gestion
Gestion du portefeuille, stratégie d'investissement, supervision des prestataires. **1,06 – 1,35% HT p.a. de la VNI ou 0,64 – 0,80% de l'actif brut du fonds**

COÛTS OPÉRATIONNELS DE SOUSCRIPTION

Commission administrative
Traitement des souscriptions, tenue de registres, coordination avec le dépositaire et les plateformes. **max. 6% du montant souscrit par chaque Investisseur**

Commission de middle office
KYC / LCB-FT, contrôles MiFID II (classification et adéquation), suivi administratif continu des investisseurs. **max. 2% du montant souscrit par chaque Investisseur**

04

Frais de rachat et de surperformance

FRAIS DE RACHAT

Jusqu'à la 4^{ème} année **3% de la VNI rachetée**

Entre la 4^{ème} et 5^{ème} année **2% de la VNI rachetée**

Au delà de 5 ans **0%**

DANS LE CAS D'UNE PERFORMANCE SUPÉRIEURE À 10%

Commission de surperformance

TRI ≥ 10% p.a. **20% de l'excédent**

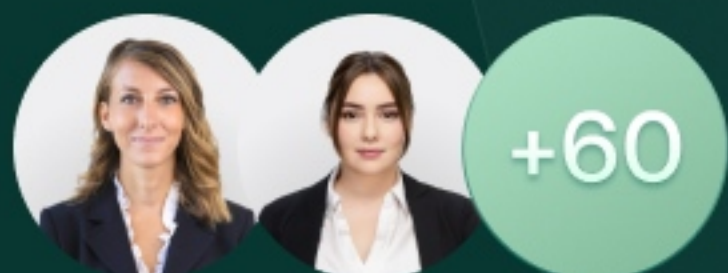
TRI ≥ 12% p.a. **30% de l'excédent**

TRI ≥ 14% p.a. **40% de l'excédent**



Créez votre compte
et complétez votre souscription
en quelques clics.

Notre équipe :



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

62 rue de Miromesnil,
75008 Paris, France

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

+33 1 89 71 16 61

office@mimcocapital.com

Succursale Luxembourg

26 Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

[+352 661 308 048](tel:+352661308048)

Succursale Frankfurt

MarienTurm, Taunusanlage 9-10
60329 Frankfurt, Allemagne

[+49 30 810 5661-0](tel:+493081056610)

Succursale Madrid

34 Calle Velazquez
28006 Madrid, Espagne



Créez votre compte

Scannez le QR-code ou
rendez vous sur
app.makers-fund.com