

DICI

Document d'Informations  
Clés pour l'Investisseur

MIMCO  
GREEN VALUE

SAS à capital variable de droit français focus sur la  
logistique et la revitalisation immobilière en France



MIMCO

Asset  
Management

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

|                                              |                                                                                                       |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nom du produit                               | MIMCO GREEN VALUE - Type de Parts A                                                                   |
| Nom de l'initiateur du PRIIP                 | MIMCO Asset Management, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-21000018 |
| Code ISIN du produit                         | FR0014007XL8                                                                                          |
| Site web de l'initiateur du PRIIP            | www.mimco-am.com / Appeler le 01 44 70 04 36 pour de plus amples informations                         |
| Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP | Document d'Information non soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »)            |
| Date de production du document               | Mars 2022                                                                                             |

**AVERTISSEMENT : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

### Type

MIMCO GREEN VALUE est une société par actions simplifiée ayant le statut d' "Autre FIA" au sens de l'article L. 214-24-III du Code monétaire et financier.

### Objectifs

L'objectif de la Société est de proposer aux Associés d'investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers logistiques, présentant un potentiel de valorisation et, à titre complémentaire, dans des titres de capital de sociétés non cotées, ayant pour objet l'acquisition, la pose, la gestion et la perception de redevances provenant de l'exploitation de panneaux photovoltaïques. Les actifs immobiliers et les actifs d'exploitation seront majoritairement situés en France. Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'investissement, la Société réalisera principalement des opérations de promotion immobilière au travers de sociétés détenant les actifs immobiliers. La Société pourra également et de façon minoritaire, réaliser des opérations de marchands de biens. La Société vise un TRI supérieur à sept (7) % net de frais.

La stratégie d'investissement de la Société vise :

- (i) à acquérir des actifs immobiliers obsolètes bénéficiant d'une décote (présentant un potentiel de valorisation au travers de travaux, transformation ou réhabilitation) tels que des immeubles libres ou occupés, des terrains, des entrepôts ou des friches industrielles,
- (ii) à les réhabiliter et/ou à les transformer et/ou à changer leur affectation et/ou à les revendre, étant précisé que la Société de Gestion pourra décider de conserver certains Actifs Immobiliers au portefeuille de la Société en vue de leur location.

Les actifs immobiliers seront des actifs logistiques (entrepôt, messagerie, data center, parc d'activités) et plus généralement des actifs obsolescents à restructurer situés en France, étant précisé que la Société se réserve la possibilité d'investir dans d'autres classes d'actifs immobiliers qui pourrait également être situés, le cas échéant, dans d'autres Etats Membres de l'Union Européenne en fonction des opportunités de marché, dans la limite de trente (30)% du Montant Total des Engagements. A titre complémentaire, la Société pourra acquérir des actifs d'exploitations au travers la détention de participations dans des sociétés non cotées ayant pour objet l'acquisition, la pose, la gestion et la perception de redevances provenant de l'exploitation de panneaux photovoltaïques. La Société pourra avoir recours à l'effet de levier au travers principalement d'un endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire.

Il est précisé que la méthodologie de gestion mise en œuvre par la Société prendra en considération des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) au sens de l'Article 8 du Règlement SFDR et est, par conséquent, soumises à un risque en matière de durabilité, tel que défini dans le profil de risque de la Société. Par ailleurs, 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 en cours d'obtention.

### Clientèle cible

Ce produit est destiné, par renvoi de l'article L. 214-144 du CMF, (i) aux investisseurs dont la souscription initiale est supérieure ou égale à 100 000 euros ; et (ii) aux investisseurs personnes physiques ou personnes morales ayant la qualité de clients professionnels au sens de l'article L. 533-16 du CMF ; (iii) recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques d'US Person (Décret n°2015-1 du 2 janvier 2015 dite « loi Fatca »). La durée de placement recommandée est de six (6) ans.



MIMCO GREEN VALUE  
DICI - Mars 2022

1

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

|          |          |          |          |          |          |          |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> | <b>6</b> | <b>7</b> |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|

← Risque potentiellement plus faible → Risque potentiellement plus élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que le produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyen.

Par ailleurs, vous serez exposé aux risques suivants :

- **Risque de liquidité** : vous risquez de ne pas pouvoir racheter facilement votre produit ou de devoir le racheter à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour
- **Risque de perte en capital** : le Fonds ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initial ne soit pas intégralement restitué.
- **Risque lié à l'effet de levier** : les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de ce financement.
- **Risque de change** : La Société 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 en matière de durabilité** : ce risque correspond à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement, sa rentabilité et sa revente. Ce risque fait l'objet de précisions au paragraphe « Profil de Risque » du Document d'Information.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer au Profil de Risque du Document d'Information des investisseurs et aux Statuts.

## Scénarios de performance

| Investissement : 10.000,00 EUR |                                                        | 1 an          | 4 ans         | 6 ans<br>(période de détention recommandée) |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------------------|
| <b>Scénario de tensions</b>    | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 9.206,00 EUR  | 7.907,60 EUR  | 5.807,20 EUR                                |
|                                | <i>Rendement moyen annuel</i>                          | -7,94 %       | -6,97 %       | -6,99 %                                     |
| <b>Scénario défavorable</b>    | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10.190,80 EUR | 11.063,80 EUR | 13.174,40 EUR                               |
|                                | <i>Rendement moyen annuel</i>                          | 1,91 %        | 3,55 %        | 5,29 %                                      |
| <b>Scénario intermédiaire</b>  | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10.419,50 EUR | 11.528,60 EUR | 14.025,80 EUR                               |
|                                | <i>Rendement moyen annuel</i>                          | 4,20 %        | 6,71 %        | 6,71 %                                      |
| <b>Scénario favorable</b>      | Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts | 10.639,30 EUR | 11.993,60 EUR | 14.899,20 EUR                               |
|                                | <i>Rendement moyen annuel</i>                          | 6,39 %        | 6,65 %        | 8,17 %                                      |

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 6 ans (la période de détention recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10.000,00 euros.

- Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.
- Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de l'indice INREV Funds Value Added, un indice transactionnel représentatif de la stratégie Value Added en Europe. 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.
- Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.
- Votre perte maximale peut être l'ensemble de votre investissement.
- Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si MIMCO GREEN VALUE n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

MIMCO Asset Management est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres.

Une défaillance de la société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans la Société. L'investissement dans la Société n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

En outre, les actifs du Fonds sont conservés par Oddo BHF SCA.



## Que va me coûter cet investissement ?

### • Coûts au fil du temps

Le tableau ci-dessous indique l'évolution des coûts au fil du temps qui inclue les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés du produit augmentés des coûts des options d'investissement sous-jacentes, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent de potentiels coûts de sortie prématurés. Les chiffres présentés simulent l'incidence sur un investissement de 10.000,00 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

| Investissement : 10.000,00 EUR                             | Si vous sortez après 1 an | Si vous sortez après 4 ans | Si vous sortez après 6 ans |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Coûts totaux                                               | 1,131,40 EUR              | 1.894,20 EUR               | 3.188,40 EUR               |
| Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an | 11,31%                    | 6,31%                      | 5,31%                      |

### • Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

|                   |                                      |       |                                                                                                                                                                          |
|-------------------|--------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Coûts ponctuels   | Coûts de souscription                | 0,00% | L'incidence des coûts que vous payeriez lors de la souscription.                                                                                                         |
|                   | Coûts de sortie                      | 0,00% | L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.                                                                                 |
| Coûts récurrents  | Coûts de transaction de portefeuille | 3,33% | L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.                                                             |
|                   | Autres coûts récurrents              | 1,93% | L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre contrat et vos investissements.                                                                   |
| Coûts accessoires | Commissions liées aux résultats      | 0,00% | L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.                |
|                   | Commissions d'intéressement          | 0,05% | L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons 30% de surperformance lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un TRI de 7% net de frais. |

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Le produit est conçu pour un investissement à horizon six (6) ans. Cependant les investisseurs pourront clôturer leur investissement à chaque période de rachat après l'écoulement d'une période de détention minimale de 12 mois. Il est précisé qu'à l'issue d'une durée de six (6) ans, la durée de vie du fonds peut être prorogée deux fois sur décision de la Société de Gestion à chaque fois pour une période de deux (2) années supplémentaires.

**Période de détention minimum recommandée : 6 ans.**

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, un courrier/courriel peut être adressé à MIMCO Asset Management :

- par voie postale :  
MIMCO Asset Management  
A l'attention du RCCI  
87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris
- par e-mail :  
partners@mimco-am.com

Dans le cas où une réclamation auprès de MIMCO Asset Management ne fournit pas de solution, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17 place de la Bourse - 72082 Paris Cedex 02.

Des formulaires de saisie ainsi que la charte de la médiation du médiateur de l'AMF sont à votre disposition sur le site de l'AMF.

## Autres informations pertinentes

Les informations contenues dans le Document d'Information ne constituent en aucun cas une recommandation d'achat ou de vente du produit ou un document d'information commercial. Pour plus de détail sur MIMCO GREEN VALUE, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou MIMCO Asset Management (01 44 70 04 36 / partners@mimco-am.com).

La documentation relative à MIMCO GREEN VALUE est disponible notre site internet : <http://www.mimco-am.com/>.

