



REPUBLIQUE FRANÇAISE

MIMCO GREEN VALUE

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



MIMCO

Asset
Management

Par renvoi de l'article L. 214-144 du CMF, fonds exclusivement réservé aux investisseurs professionnels et assimilés professionnels en France, répondant aux conditions de l'article 423-27 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100.000 EUR.

FACTEURS DE RISQUES / AVERTISSEMENTS

Tout investisseur souscrivant des Actions s'expose aux facteurs de risques généraux et aux facteurs de risques spécifiques. La Société de Gestion ne garantit pas aux Associés qu'ils ne subiront pas de pertes suite à leur investissement dans MIMCO GREEN VALUE (la « Société »), le capital investi peut ne pas être intégralement restitué. Les principaux risques auxquels s'expose l'investisseur en souscrivant des Actions, sans que cette liste soit limitative, sont ceux décrits ci-après.

Risque de perte en capital : La Société n'offre aucune garantie de protection en capital, la Valeur Liquidative peut donc être inférieure au Prix de Souscription. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement et ce même s'il conserve ses Actions durant toute la durée de placement recommandée. Les Associés ne devront pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences financières d'une telle perte.

Risque lié à la gestion discrétionnaire : La Société de Gestion va gérer discrétionnairement la Société selon les conditions prévues dans les Statuts et dans le respect du présent Document d'Information et notamment de la stratégie d'investissement. En tout état de cause, la Société de Gestion devra agir conformément à l'intérêt social de la Société et à l'intérêt commun des Associés. Le mode de gestion discrétionnaire repose sur l'appréciation par la Société de Gestion des qualités d'investissements complexes, sur la sélection d'actifs immobiliers spécifiques et sur l'anticipation de l'évolution des marchés immobiliers. Toutefois, il existe un risque que cette appréciation soit démentie par la performance des investissements et que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants. La Valeur Liquidative de la Société pourrait en être affectée négativement. De même, la performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion.

Risques liés au marché immobilier : Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative. La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées 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 la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Risque de liquidité : L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. En effet, la Société est soumise à un risque de liquidité via son exposition majoritaire à des Actifs Immobiliers dont le délai de revente est dépendant de la situation des marchés immobiliers.

Risques spécifiques liés aux opérations de développement : La Société pourra également engager ou sera indirectement exposée à des opérations de développement (contrats de promotion immobilière, acquisitions en l'état futur d'achèvement, contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée) qui seront susceptibles de l'exposer aux risques suivants : (i) risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage ; (ii) risques de défaillance du promoteur, maître d'œuvre, entreprises générales et de tous corps d'états ; et (iii) risques de perception différée dans le temps à compter de l'achèvement de la construction de l'immeuble et de sa location. La Société supportera en conséquence directement ou indirectement les risques locatifs normalement associés à de tels actifs.

Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier : La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire des Sociétés Cibles, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de procéder à des investissements immobiliers pour des montants supérieurs à ceux de sa collecte et à accroître le rendement sur fonds propres. Par

ailleurs, les fluctuations du marché du crédit peuvent également réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. L'effet de levier, s'il a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société, constitue également un risque que les pertes soient amplifiées par rapport à un investissement sans levier et peut ainsi entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme : Le recours aux instruments financiers à terme permettra à la Société de couvrir partiellement ou totalement son exposition au risque de taux d'intérêt et de change, mais pourra également induire un risque de contrepartie en cas de défaillance de son cocontractant et ainsi entraîner un risque de baisse de la Valeur Liquidative plus significative et rapide que celle des actifs sur lesquels la Société est investie. Par ailleurs, ces instruments financiers à terme sont évalués à leur valeur de marché trimestriellement a minima. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.

Risque de taux : Un risque lié à l'évolution des taux d'intérêt peut être impliqué par certains investissements. Le risque de taux est le risque de dépréciation des instruments de taux (long et/ou court terme et fixe et/ou variable) découlant de la variation des taux d'intérêt. A titre d'exemple, le prix d'une obligation à taux fixe tend à baisser en cas de hausse des taux d'intérêt.

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.

Risques liés à la valorisation des Sociétés Cibles : La Valeur Liquidative des Actions de la Société pourrait ne pas refléter la valeur exacte de son portefeuille compte-tenu notamment du fait que les méthodes d'évaluation utilisées dépendent, en partie, des données chiffrées fournies par les Sociétés Cibles que la Société de Gestion ne sera pas toujours en mesure de vérifier. Il n'existe aucune garantie que le produit final de cession d'un investissement reflète la valorisation qui en a été faite au sein des valorisations périodiques mises à la disposition des Associés.

Risque de durabilité : Le Règlement SFDR régit les exigences de transparence relatives à l'intégration des risques liés au développement durable dans les décisions d'investissement, la prise en compte des effets négatifs sur le développement durable et la publication d'informations ESG, ainsi que la publication d'informations relatives au développement durable. Les risques de durabilité peuvent avoir un impact sur les rendements à long terme ajustés en fonction des risques pour les investisseurs.

Risque inhérent à l'absence de comptes historiques de la Société : La Société ayant été immatriculée récemment, celle-ci n'a pas de comptes historiques. Elle n'a à ce jour réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats. Les Associés doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion qui contrôlera et gèrera l'ensemble des opérations, des investissements et la stratégie de la Société. Avant toute souscription, le souscripteur doit s'assurer que son profil, sa situation financière et ses objectifs sont en adéquation avec le produit et consulter le Document d'Information. Ce document est disponible auprès de MIMCO AM, 87 Boulevard Haussmann 75008 Paris.

La valeur des investissements dans les actions de MIMCO GREEN VALUE est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse, notamment en fonction des objectifs ou des stratégies d'investissement de MIMCO GREEN VALUE et des conditions économiques et de marché. L'investissement dans MIMCO GREEN VALUE 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 MIMCO GREEN VALUE de ses objectifs d'investissement.

MIMCO GREEN VALUE

MIMCO Asset Management, basée à Paris et filiale du groupe d'investissement MIMCO Capital, est une société de gestion de portefeuille agréée au titre de la directive AIFM par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le numéro GP-21000018 et spécialisée dans le **Private Equity** et le **Capital Investissement immobilier**.

MIMCO AM s'appuie sur l'expertise de l'ensemble des équipes et partenaires du groupe, contribuant ainsi à **développer, restructurer et revitaliser des opérations immobilières de plus en plus complexes**.

À travers son véhicule d'investissement, MIMCO AM intervient sur **l'intégralité de la chaîne de valeur immobilière** : sourcing, structuration juridique et financière, asset et property management.

Une signature environnementale forte

MIMCO GREEN VALUE réalise des opérations de **restructuration et de développement immobilier** principalement en France afin de répondre aux attentes des nouveaux usages et modes de vie urbains.

MIMCO GREEN VALUE se positionne prioritairement sur **des actifs logistiques**, des terrains, des entrepôts obsolètes ou des friches industrielles à réhabiliter bénéficiant d'une décote, le tout avec une **approche responsable** de ses investissements.

La volonté d'identifier des opportunités immobilières à **forte valeur ajoutée** et avec une **identité unique** tout en étant **respectueux de l'environnement** s'inscrit dans son ADN.

Signatory of:



TRACK RECORD DU GROUPE AU 4^E TRIMESTRE 2022

+40

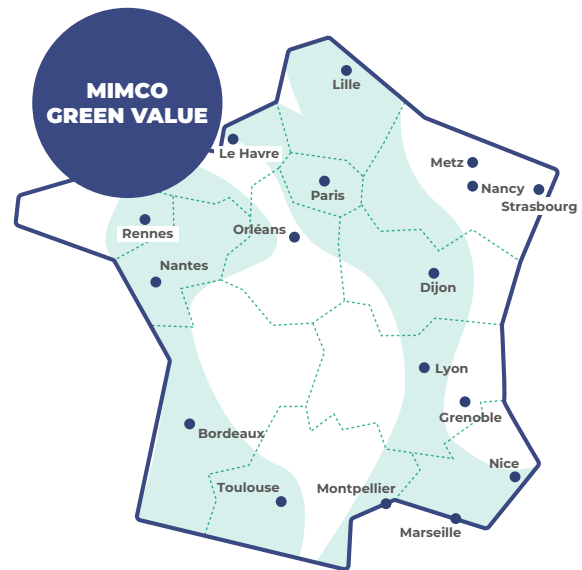
Collaborateurs expérimentés
du groupe

+1,3 **Milliards EUR**

Actifs sous gestion et opérations
en cours de développement

+380.000 **m²**

Superficie gérée par le groupe
ou en développement



Une connaissance pointue des territoires

C'est avec une connaissance approfondie et **une expérience affinée du marché immobilier français** que MIMCO GREEN VALUE s'attache à anticiper les besoins et sélectionne soigneusement les opérations afin de **répondre parfaitement aux exigences de la demande**.

Les projets-références du groupe



Bordeaux - Fargues Entrepôt

Surface utile :
12.180 m²

Durée des travaux :
9 mois

Coût total de
l'opération :
9,4 Millions EUR

(Hors frais de portage
et honoraires)

Valorisation de l'actif :
13 Millions EUR

Locataire :
Groupe Partedis



Courbevoie Bureaux - Future école ou CINASPIC*

Surface utile :
2.900 m² après
restructuration

Durée des travaux :
18 mois

Coût total de
l'opération :
19.1 Millions EUR

Prix de cession total
potentiel :
24.2 Millions EUR

Plus-value potentielle :
5.1 Millions EUR



Il est précisé que le fonds n'investira pas forcément dans ces projets présentés.

* Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Investir sur le marché logistique et la restructuration d'actifs obsolètes en France

Un marché en croissance

Depuis la création de l'e-commerce et des « marketplaces » notamment, la logistique est devenue un élément stratégique de la réussite des ventes en ligne.

La crise sanitaire a redéfini les modes de consommation, ce qui a exacerbé les tendances préexistantes et **accélééré la transformation du commerce physique et de la distribution**. Par ailleurs, les modes de vie ont été eux aussi impactés avec notamment : une mutation des besoins des utilisateurs de bureaux (flexibilité, espaces communs et services, etc.) et une évolution de l'habitat. Ces derniers doivent offrir plus de confort et d'espaces extérieurs.

Les nouvelles habitudes de consommation adoptées pendant les confinements sont appelées à s'ancrer durablement.

Le microcosme qui relie commerce physique, marketplaces et entrepôts - les acteurs capables d'articuler la supply-chain d'un commerce à 360 degrés - se structure et prépare déjà l'étape d'après, dans laquelle **l'immobilier logistique occupe une place de choix**.

Un marché bénéficiant d'une forte demande

Le Covid a renforcé le caractère stratégique de l'immobilier logistique.

La demande d'entrepôts est en corrélation directe avec la croissance continue du e-commerce, qui a démontré toute la pertinence de son business model durant la crise sanitaire et avec la stratégie gouvernementale de réindustrialisation du territoire d'ici à 2030.

En résumé

- ▶ Un marché **locatif dynamique avec un potentiel de croissance locative**
- ▶ **Des terrains** de plus en plus prisés
- ▶ **Une demande soutenue** des investisseurs pour des produits **stabilisés et labellisés**
- ▶ Un marché locatif et des **fondamentaux macroéconomiques solides**

2^e Économie de la Zone Euro en 2021 (*Les Échos*)

2^e Marché logistique en Europe en 2020 (*Supply Chain Info*)

+24 % Hausse de la demande placée en logistique sur 2021 par rapport à la moyenne décennale (*CBRE*)

25 Md€ Volume des investissements en immobilier en France en 2021 (*Cushman & Wakefield*)

4,9 Md€ Volume des investissements en immobilier logistique en 2021 (*Cushman & Wakefield*)

AA Notation de la France en 2021 (*Fitch Ratings et Standard & Poor's*)

4,5 % Taux de vacance de l'immobilier logistique en France en 2021 (*CBRE*)

STRATÉGIE D'ACQUISITION « VALUE-ADDED »

DÉVELOPPEMENT / RÉHABILITATION d'actifs

ADAPTATION aux nouveaux usages

AMÉLIORATION de la performance énergétique

CONFORT des utilisateurs



FONDS LABELLISÉ ISR,
CATÉGORISÉ ART. 8
DU RÈGLEMENT SFDR*

* Sustainable Finance Disclosure Regulation



Immobilier à développer / réhabiliter



Actifs prioritaires :
Immobilier logistique - entrepôt -
messagerie - datacenter -
parc d'activités



Focus sur le
marché français



Actifs « Value-Added »
à fort potentiel
de création de valeur

Stratégie d'investissement du fonds

L'objectif principal du fonds GREEN VALUE vise à investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers et des actifs d'exploitation avec l'objectif de réaliser, au cours de sa durée de vie, deux cycles complets d'acquisition, de construction, de revente des immeubles.

Le patrimoine immobilier sera localisé sur le territoire français, et sera composé majoritairement d'actifs logistiques (entrepôt, messagerie, data center, parc d'activités) et plus généralement d'actifs obsolètes et/ou à restructurer.

Nous sélectionnons notamment des actifs immobiliers obsolètes bénéficiant d'une décote, tels que des immeubles libres ou occupés, des terrains, des entrepôts ou des friches industrielles et nous attachons à les réhabiliter et/ou à les transformer et/ou à changer leur affectation et/ou à les revendre.

La Société se réserve la possibilité d'investir dans d'autres classes d'actifs immobiliers qui pourraient également être situées dans d'autres États Membres de l'Union Européenne, dans la limite de 30% du montant total des engagements.

CARACTÉRISTIQUES DU PLACEMENT

Société de gestion	MIMCO Asset Management S.A.S. (MIMCO AM) Agrément AMF n° GP-21000018
Émetteur	MIMCO GREEN VALUE
Forme juridique	Société par actions simplifiée à capital variable
Domicile et juridiction du fonds	France
Taille cible des engagements	La Société de gestion vise un montant total des Engagements de 40.000.000,00 Euros
Date de lancement	08/03/2022
Clôture des souscriptions	31/03/2024
Prix de souscription	Montant le plus élevé entre (i) la valeur nominale augmentée de la prime d'émission et (ii) la valeur liquidative suivant la souscription, majoré d'une éventuelle Prime d'égalisation (voir Document d'Information)
Classes d'actions - Code ISIN	Classe A - FR0014007XL8 Classe I - FR0014007XJ2
Durée de blocage	12 mois
Objectif de distribution	In-fine
Minimum de souscription	A - 250.000 EUR I - 5.000.000 EUR
Date de prise d'effet	Entrée en jouissance + 90 jours
Banque dépositaire / Teneur de registre	ODDO BHF France
Commissaire aux comptes	Grant Thornton France
Recours à l'emprunt	Plafonné à 90 % des Actifs du fonds (levier de 10)
Frais de souscription	0%
Frais de rachat anticipé	6% après 12 mois puis dégressif jusqu'à 1% après 36 mois (voir Document d'Information)
Commission de gestion	Parts A : 0,60 % de l'Actif Brut du fonds Parts I : 0,20 % de l'Actif Brut du fonds
Objectif de surperformance non garanti (voir détails à l'Article 10.11 du Document d'Information)	Parts A : surperformance de 70% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7% Parts I : surperformance de 80% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7%

FISCALITÉ

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables.

Plus-values des investisseurs personnes physiques :

Dividendes reçus du Fonds : PFU (30%).
Plus-values de cession des titres du Fonds : PFU (30%).

Plus-values des investisseurs personnes morales :

Taux d'IS à 25 % sous réserve de la détention < 5 % et / ou de moins de 2 ans.
Régime mère-fille : 5% des dividendes soumis à l'IS sous réserve d'une détention > ou = 5% et de plus de 2 ans.

Impôt sur la Fortune Immobilière :

Eu égard au programme d'activité du Fonds, les investisseurs détenant (directement ou indirectement avec les autres membres de leur foyer fiscal au sens de l'IFI) moins de 10 % du Fonds et des SPV ne seront pas soumis à l'IFI sur la valeur des titres du Fonds.

Placement Éligible à l'article 150-0 B TER.



7 %
Objectif de TRI



6 ans
Objectif de durée minimum
de placement recommandée

Les rendements annoncés sont des prévisions et ne sont pas garantis. Ils sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et l'investissement comporte des risques de perte en capital.

Un engagement collectif au service de la revitalisation immobilière

MIMCO GREEN VALUE

Société par actions simplifiée
à capital variable
Siège social :
87 boulevard Haussmann – 75008 Paris

SOCIÉTÉ DE GESTION AIFM MIMCO ASSET MANAGEMENT

Agrément n° GP-21000018 délivré par l'AMF
Agréée au titre de la directive AIFM
RCS Paris : 898 003 124
Siège social : 87 Boulevard Haussmann –
75008 Paris
Tél. : +33 1 44 70 04 36
E-mail : partners@mimco-am.com

BANQUE DÉPOSITAIRE, TENEUR DE REGISTRE

ODDO BHF France
12 Boulevard de la Madeleine – 75009 Paris
Tél. : +33 1 44 51 85 00

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Grant Thornton France
29 rue du Pont – 92200 Neuilly-sur-Seine
Tél. : +33 1 41 25 85 85



MIMCO

Asset
Management