



**MIMCO**

Asset  
Management

---

# **MIMCO GREEN VALUE**

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

**PATRIMOINE**

**2<sup>e</sup> TRIMESTRE 2022**

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.

## ZOOM SUR LE MARCHÉ FRANÇAIS

- 2<sup>e</sup> économie de la zone Euro en 2021 (Les Échos)
- Un marché locatif dynamique avec un potentiel de croissance locative
- Des terrains de plus en plus prisés : +24% de la demande placée en logistique sur 2021 (CBRE)
- Une demande soutenue des investisseurs pour des produits stabilisés et labellisés.
- Un marché locatif et des fondamentaux macroéconomiques solides



## SYNTHESE DU PORTEFEUILLE

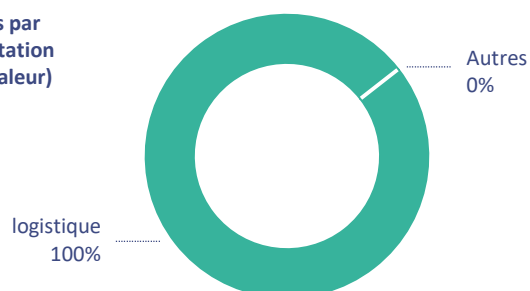
Nombre d'actif  0

Valeur en portefeuille\*  n.a

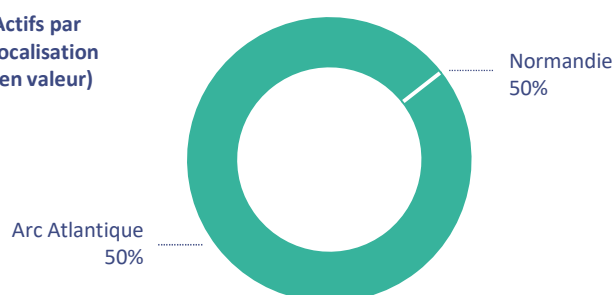
Acquisition en cours\*\*  3

Evaluation ISR moyenne du portefeuille\*\*\*  77,1 /100

Actifs par affectation (en valeur)



Actifs par localisation (en valeur)



\* Valeur vénale hors droits, hors frais d'achats déterminée par un expert indépendant, pondérée par la quote-part de détention et arrêté par l'expert interne.

\*\* Actifs sécurisés et qui seront achetés lors des prochaines semaines/mois.

\*\*\* Evaluation ISR moyenne du portefeuille pondéré avec la valeur en portefeuille des actifs.

## STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

### L'investissement responsable chez MIMCO

Le Groupe **MIMCO Capital** a signé en janvier 2020 les six Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), parrainés par l'Organisation des Nations Unies. Les PRI définissent l'investissement responsable comme une stratégie et une pratique visant à prendre en compte les questions environnementales, sociales et de gouvernance dans les décisions d'investissement et l'actionnariat actif.

Également, le Groupe s'engage à évaluer son empreinte carbone et à compenser ses émissions de gaz à effet de serre, en finançant des projets durables soutenus par la **Fondation Good Planet**.

A l'échelle de **MIMCO Asset Management**, il existe une volonté d'avoir une politique engagée d'investissement et de gestion des actifs immobiliers, notamment via la labellisation ISR Immobilier de 100% des fonds sous gestion.

### Le fonds MIMCO GREEN-VALUE

**MIMCO Asset Management**, pour le compte du fonds **MIMCO GREEN-VALUE** a fait le choix de prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère. Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du Label ISR Immobilier au bénéfice du fonds **MIMCO GREEN-VALUE**.

Conformément aux dispositions du Référentiel du **Label ISR Immobilier**, la politique ISR de **MIMCO GREEN-VALUE** repose sur les trois piliers E, S et G (Environnement, Social et de Gouvernance). Pour chacun d'eux, un objectif principal a été déterminé auquel se rattachent des familles de critères (critères au total déterminés pour le fonds **MIMCO GREEN-VALUE**) :

#### Pilier Environnemental :

- Objectif principal de délivrer des actifs performants du point de vue énergétique

#### Pilier Sociétal :

- Objectif principal de délivrer des actifs aux dernières normes en vigueur/confortables qui proposent des services améliorant le bien-être et le confort des occupants

#### Pilier de Gouvernance :

- Objectif de contraindre les preneurs et promoteurs afin/pour d'avoir une approche commune des enjeux environnementaux et sociétaux en systématisant/normalisant la présence de clauses dans les cahiers des charges de travaux et d'annexes environnementales dans les baux ou en mettant à disposition des preneurs d'un guide de gestes écoresponsables
- Objectif d'améliorer nos process/procédures pour atteindre nos objectifs ISR

### Evaluation ESG des actifs immobiliers

Dans le cadre de sa démarche ESG et afin de se conformer au Label ISR, Mimco Asset Management réalise systématiquement une évaluation ESG d'un actif à l'étude avant d'engager les démarches de due-diligence. L'objectif recherché est d'identifier si l'actif correspond aux exigences ISR du fonds MIMCO GREEN VALUE. Cette étape constitue ainsi un outil d'aide à la décision pour les futures acquisitions du fonds.

Ceci a permis de définir les notes seuils suivantes :

- 80 /100 pour les projets de Logistique
- 79,2 /100 pour les projets de Promotion
- 80,4 /100 pour les projets de Restructuration

MIMCO GREEN VALUE poursuit une approche visant une notation "Best-in-Class" à la livraison de l'actif. En premier lieu, des évaluations sont établies de façon provisoire sur la base des données connues et des informations théoriques du projet. Elles aboutissent à une note finale une fois l'actif livré.

# Patrimoine du fonds\*

*\* Actifs sécurisés et qui seront achetés  
lors des prochaines semaines/mois.*



## FRANCE – SAINT JEAN D'ANGELY (17)

### Présentation

Cette acquisition porte sur une friche industrielle d'environ 15,124 m<sup>2</sup> située sur une parcelle cadastrale de 55,606 m<sup>2</sup> environ.

A l'abandon depuis 2013, cette friche industrielle a été pendant plus de 80 ans l'usine de fabrication des biscuits Brossard, célèbre marque française de pâtisserie industrielle.

Le bâtiment existant sera démolé et la construction d'un entrepôt classe A d'une surface totale de 23.165 m<sup>2</sup> SDP environ sera déployé sur la parcelle foncière, dont la surface avoisine les 55.606 m<sup>2</sup>.



### Localisation

Le terrain est situé à proximité immédiate de l'autoroute A10 avec un accès direct à Niort (40 mn), à Poitiers (1h15) et à Bordeaux (1h30), sur l'Arc Atlantique, considéré comme la deuxième dorsale logistique de France.

### Label ISR

Une évaluation ISR a été établie de façon provisoire sur la base des données connues et des informations théoriques du projet collectées lors du processus de due-diligence ; elle a abouti à une note initiale de 75,5/100, issue de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du Label ISR.



La mise en place et le suivi de l'opération immobilière auront pour objectif d'obtenir, à la livraison de l'actif, une notation supérieure à la note seuil de 80/100 issue de la politique ESG. Pour ce faire, un plan d'action a été déployé pour améliorer la note ISR de l'actif.

### Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		Entrepôt
Surface cadastrale		55.606 m <sup>2</sup>
Prix d'acquisition du terrain AEM		970.000 €
Marge brute potentielle		3.400.00 €
Evaluation ISR initiale		71,4 /100

### Calendrier prévisionnel



**Q3 2022**  
Acquisition de l'actif



**Q4 2022**  
Dépôt du permis



**Q1 2024**  
Démarrage des travaux



**Q1 2026**  
Livraison

## FRANCE - CASTETS (40)

### Présentation

Cette acquisition porte sur une parcelle foncière de près de 54.000 m<sup>2</sup> sur laquelle sera déployé une opération de construction de deux bâtiments, une messagerie de 3.400 m<sup>2</sup> SDP et un entrepôt classe A de 9.450 m<sup>2</sup> SDP environ.

### Localisation

Le terrain est situé à Castets dans la ZAE de Leste, avec Dax et sa gare TGV à 25 minutes, Bordeaux ou la frontière espagnole à 1h15 ou encore le Pays Basque à 35 minutes. Idéalement placé le long de l'autoroute A63 avec un accès direct à l'autoroute, à moins de 200 mètres en direction de Bordeaux et à moins de 1 km en direction de l'Espagne.

Cette situation géographique permet de rejoindre rapidement les différents axes autoroutiers en direction de Bordeaux, le Pays basque et l'Espagne.

### Label ISR

Une évaluation ISR a été établie de façon provisoire sur la base des données connues et des informations théoriques du projet collectées lors du processus de due-diligence ; elle a abouti à une note initiale de 75,5/100, issue de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du Label ISR.



La mise en place et le suivi de l'opération immobilière auront pour objectif d'obtenir, à la livraison de l'actif, une notation supérieure à la note seuil de 80/100 issue de la politique ESG. Pour ce faire, un plan d'action a été déployé pour améliorer la note ISR de l'actif.



### Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Entrepôt et messagerie**

Surface cadastrale  **53.898 m<sup>2</sup>**

Prix d'acquisition du terrain AEM  **6.233.325 €**

Marge brute potentielle  **3.000.000 €**

Evaluation ISR initiale  **75,5 /100**

### Calendrier prévisionnel



**Q2 2022**  
Dépôt du permis



**Q4 2022**  
Démarrage des travaux



**Q1 2023**  
Acquisition de l'actif



**Q4 2023 – Q2 2024**  
Livraison

## FRANCE – BEAUTOT-VARNEVILLE-BRETTEVILLE (76)

### Présentation

Cette acquisition porte sur une parcelle foncière de 136,261 m<sup>2</sup> environ sur laquelle sera déployée une opération de construction d'un entrepôt classe A d'une surface de 58.741 m<sup>2</sup> SDP environ.

### Localisation

Le terrain est situé à 30 km environ au nord de Rouen, en façade de l'A29 (face au péage) et de l'A151, ainsi qu'à moins de 20 km de La Vaupalière en accès direct via l'A151 (gratuite).

La parcelle actuellement constructible se trouve sur la commune de Beautot pour environ 9 hectares et la seconde, d'environ 4 hectares, sur la commune de Varneville-Bretteville.

Un contournement de Rouen par l'Est depuis la A13 sera opérationnel en 2027.








### Label ISR

Une évaluation ISR a été établie de façon provisoire sur la base des données connues et des informations théoriques du projet collectées lors du processus de due-diligence ; elle a abouti à une note initiale de 76,2/100, issue de la grille de notation ISR déployée dans le cadre du Label ISR.



La mise en place et le suivi de l'opération immobilière auront pour objectif d'obtenir, à la livraison de l'actif, une notation supérieure à la note seuil de 80/100 issue de la politique ESG.

### Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		<b>Entrepôt</b>
Surface cadastrale		<b>136.261 m<sup>2</sup></b>
Prix d'acquisition du terrain AEM		<b>3.620.000 €</b>
Marge brute potentielle		<b>3.980.000 €</b>
Evaluation ISR initiale		<b>76,2 /100</b>

### Calendrier prévisionnel



**Q4 2022**  
Dépôt du permis



**2023**  
Acquisition de l'actif



**2023 - 2024**  
Démarrage des travaux



**Q1 2025 – Q1 2026**  
Livraison



## AVERTISSEMENT

**MIMCO GREEN VALUE (la « Société ») 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 (le « CMF »). La Société, en qualité d'Autre FIA, n'est pas agréée par l'AMF et ses règles de fonctionnement sont fixées par ses statuts (les « Statuts ») et le Document d'Information. La Société lève des capitaux dans le cadre d'une offre au public ne requérant pas l'établissement d'un prospectus en application du Règlement (UE) n° 2017/1129, dès lors que les actions émises par la Société seront exclusivement offertes (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.**

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).

MIMCO Asset Management est une société de gestion de portefeuille française agréée par l'AMF sous le numéro GP-21000018 depuis le 20 mai 2021.

Les informations contenues dans le présent document sont fournies par MIMCO Asset Management. Malgré le soin apporté par MIMCO Asset Management à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître. MIMCO Asset Management rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite. Le présent document ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers, en tout ou partie, sans l'autorisation préalable de MIMCO Asset Management. Aucune information contenue dans le présent document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

Les valeurs figurant dans ce document sont soumises aux fluctuations du marché et aucune garantie ne saurait être donnée sur leur performance ou leur évolution future. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et la valeur des investissements est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse. MIMCO Asset Management attire l'attention sur le fait que la composition du portefeuille pourra s'éloigner sensiblement de sa forme courante, le style de gestion du portefeuille étant discrétionnaire. L'investissement peut induire un risque de perte en capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut par ailleurs être donnée quant à la réalisation des objectifs d'investissement.

**Document édité le 02/08/2022**

**SAS MIMCO GREEN VALUE**

Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

MIMCO Asset Management S.A.S. au capital de 400.000 EUR

Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris

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



**MIMCO**

**Asset  
Management**