



**MIMCO**

Asset  
Management

---

# MIMCO GREEN VALUE

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

**BULLETIN D'INFORMATION**

3<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.



## Facteurs de risque

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.

- a) **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.
- b) **Risques liés 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.
- c) **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.
- d) **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.
- e) **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.





## Facteurs de risque

- f) 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.
- g) 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 à minima. Il se peut que la valeur de marché soit négative et affecte négativement la Valeur Liquidative.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) 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.



## Profil de risque et de rendement



La catégorie de risque actuel associé 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 GREEN VALUE est un fonds d'investissement alternatif au sens de la Directive AIFM de droit français, relevant de la qualification d'Autre FIA, telle que visée à l'article L. 214-24 III du CMF. MIMCO GREEN VALUE est régie par les dispositions de la sous-section 1 de la section 2 du chapitre IV du titre I du livre II du CMF ainsi que par les dispositions applicables du Code de commerce.

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 se 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

L'objectif du fonds est de proposer aux investisseurs d'investir directement ou indirectement dans des actifs immobiliers, présentant un potentiel de valorisation (les « **Actifs Immobiliers** ») 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 d'Exploitation** »).

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.

Le fonds vise un taux de rendement interne de minimum (7)% calculé à compter du premier (1er) jour calendaire du quatrième mois suivant la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative sur la base de laquelle chaque souscription d'un investisseur a été effectuée (« **Objectif TRI** »).

Il est précisé que la méthodologie de gestion mise en œuvre prendra en considération des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (les « **Critères 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.

## Caractéristiques du fonds

<b>Forme juridique</b>	Société par actions simplifiée à capital variable	<b>Société de gestion</b>	MIMCO Asset Management S.A.S. (MIMCO AM) Agrément AMF n° GP-21000018
<b>Date de lancement</b>	08/03/2022	<b>Clôture des souscriptions</b>	31/03/2024
<b>Minimum de souscription classes A / S</b>	S - 250.000 EUR A - 250.000 EUR A' - 250.000 EUR I - 5.000.000 EUR	<b>Prix de souscription</b>	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)
<b>Date de prise d'effet</b>	Date de VL d'entrée + 90 jours	<b>Durée de blocage</b>	12 mois
<b>Banque dépositaire / Teneur de registre</b>	ODDO BHF France	<b>Commissaire aux comptes</b>	Grant Thornton France
<b>Frais de souscription</b>	0%	<b>Frais de rachat anticipé</b>	6 % après 12 mois puis dégressif jusqu'à 1% après 36 mois (voir Document d'Information)
<b>Commission de gestion</b>	Parts A et S : 0,60% de l'Actif Brut du fonds Parts I : 0,20% de l'Actif Brut du fonds	<b>Objectif de Surperformance</b>	Parts S : surperformance de 80% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7% 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%

## Actualité de votre fonds

Chers Associés,

MIMCO GREEN-VALUE a vocation à constituer un patrimoine d'actifs immobilier en développement ou à réhabiliter. Au 30 septembre 2022, le portefeuille est essentiellement composé de trois projets logistiques à développer. Au cours de ses trois premiers mois, MIMCO GREEN-VALUE a collecté 1.655.500 €, portant ainsi sa capitalisation à 5.455.500 € au 30 septembre 2022.

Suite à son lancement courant avril 2022, votre fonds a sécurisé trois fonciers situés sur l'Arc Atlantique et en Normandie destinés au développement de plateformes logistiques et de messagerie, dont une friche industrielle acquise le 16 septembre pour un montant de 800.000 € net vendeur.

L'Arc Atlantique est considérée, depuis quelques années comme la deuxième dorsale logistique et tire son épingle du jeu par sa vitalité économique et démographique exceptionnelle. Il s'agit d'un territoire particulièrement dynamique sur lequel le développement des plateformes logistiques accompagne la croissance des métropoles telles que Rennes, Nantes, Bordeaux ou encore Toulouse.

La Normandie est, quant à elle, un hub logistique de premier ordre grâce à une situation géographique stratégique avec une façade maritime sur la Manche qui reste aujourd'hui la mer la plus fréquentée du globe.

Ces trois projets qui rejoindront le fonds MIMCO GREEN VALUE, représentent plus de 97.000 m<sup>2</sup> d'entrepôts et de messagerie et apportent ainsi une réponse concrète à une demande croissante de bâtiment logistique sur ces territoires.

Fin 2022 et courant 2023, le fonds poursuivra sa stratégie de recherche de nouvelles opportunités d'acquisition permettant de créer de la valeur, tout en consolidant les projets en développement en cours.

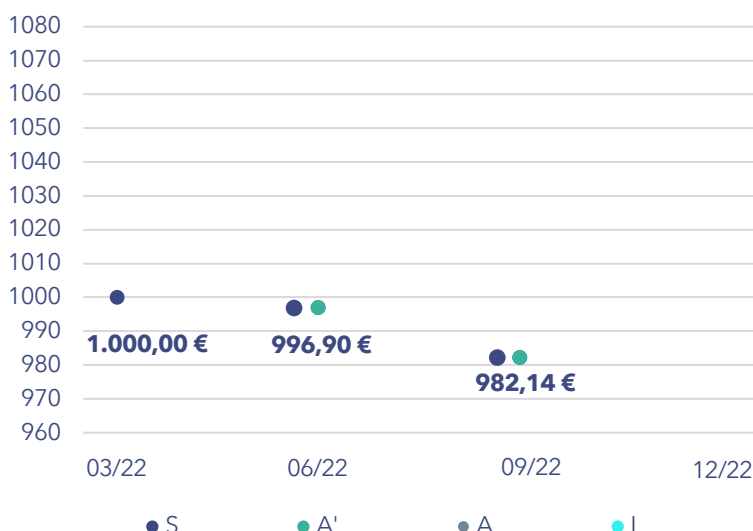
## Chiffres clés au 30/09/2022\*

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

<b>Actif Net global du fonds</b>	5.358.055 €
<b>Actif Brut global du fonds</b>	5.484.859 €
<b>Nombre d'actions</b>	5.455,5 actions
<b>Valeur de l'action au lancement du Fonds</b>	1.000,00 €
<b>Valeur liquidative S</b>	982,14 €/action
<b>Valeur liquidative A'</b>	982,14 €/action
<b>Valeur liquidative A</b>	n.a
<b>Valeur liquidative I</b>	n.a

\*Valeurs liquidatives non auditées

## Évolution valeurs liquidatives\*



Variation de la valeur liquidative qui s'explique par les premiers frais supportés par le fonds sur la période concernant la gestion et les actifs immobiliers sécurisés. La création de valeur des différents projets interviendra dans les trimestres à venir avec l'avancée des travaux et la commercialisation locative.

## Investissement socialement responsable (« ISR »)



MIMCO Asset Management pour le compte de son fonds MIMCO GREEN-VALUE 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 GREEN-VALUE. La documentation relative à cette démarche est disponible sur notre site internet rubrique Politique ESG, ou sur demande.



# MIMCO GREEN VALUE

---



**MIMCO**

Asset  
Management

## **SAS MIMCO GREEN VALUE**

Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris  
RCS Paris : 913 598 256, immatriculée au 16 mai 2022

## **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