



MIMCO

Asset
Management

MIMCO GREEN VALUE

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

PATRIMOINE

1^{er} TRIMESTRE 2023

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

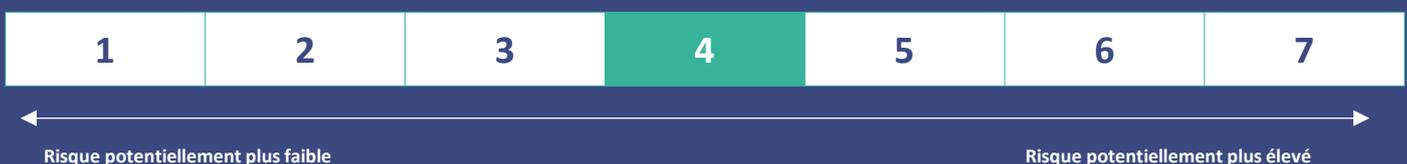
pour les investisseurs.

- 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.

ZOOM SUR LE MARCHÉ FRANÇAIS

- 2^e 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

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

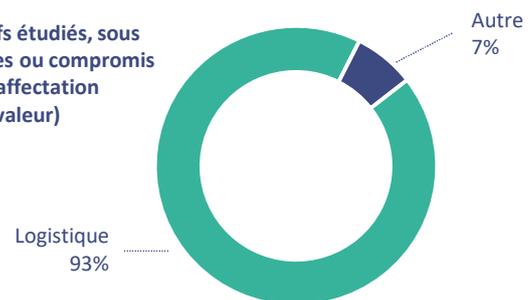
Date de lancement du fonds  **avril 2022**

Acquisitions ou Acquisitions en cours*  **4**

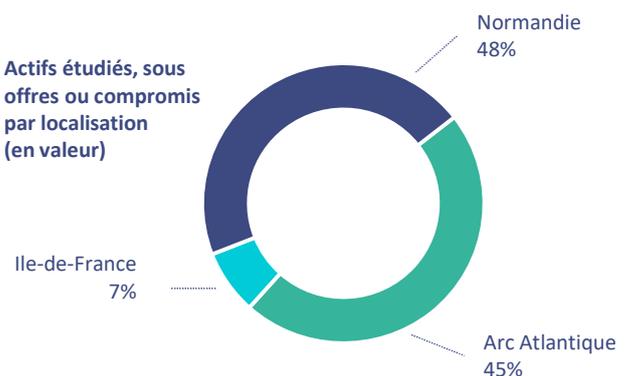
Valeur des actifs étudiés, sous offre ou compromis estimée**  **6.7 M€**

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

Actifs étudiés, sous offres ou compromis par affectation (en valeur)



Actifs étudiés, sous offres ou compromis par localisation (en valeur)



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

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

*** Evaluation ISR moyenne du portefeuille pondérée 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 à 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)

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

Présentation

Cette acquisition porte sur une friche industrielle d'environ 15.124 m² située sur une parcelle cadastrale de 55.606 m² environ.

A l'abandon depuis 2013, cette construction industrielle désaffectée 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 m² environ sera déployé sur la parcelle foncière, dont la surface avoisine les 55.606 m².



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 71,4/100, 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 indicative		55.606 m ²
Prix d'acquisition du terrain AEM (estimatif)		970.000 €
Marge brute potentielle (estimation)		3.400.00 €
Evaluation ISR Initiale (estimation)		71,4 / 100

Calendrier prévisionnel



16/09/2022
Acquisition
de l'actif



Q3 2023
Dépôt du
permis



Q2 2024
Démarrage
des travaux



Q1 2026
Livraison

FRANCE - CASTETS (40)

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

Présentation

Cette acquisition porte sur une parcelle foncière de près de 54.000 m² sur laquelle sera déployé une opération de construction de deux bâtiments, une messagerie de 3.400 m² et un entrepôt classe A de 9.450 m² 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 indicative		53.898 m ²
Prix d'acquisition du terrain AEM (estimatif)		2.792.000 €
Marge brute potentielle (estimation)		3.000.000 €
Evaluation ISR Initiale (estimation)		75,5 /100

Calendrier prévisionnel



Q2 2022
Dépôt du permis



Q3 2023
Acquisition de l'actif



Q4 2023
Démarrage des travaux



Q3 2024
Livraison

FRANCE – BEAUTOT-VARNEVILLE-BRETTEVILLE (76)

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

Présentation

Cette acquisition porte sur une parcelle foncière de 136.261 m² environ sur laquelle sera déployée une opération de construction d'un entrepôt classe A d'une surface de 58.741 m² 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 d'ici 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		Entrepôt
Surface cadastrale indicative		136.261 m ²
Prix d'acquisition du terrain AEM (estimatif)		3.620.000 €
Marge brute potentielle (estimation)		3.980.000 €
Evaluation ISR Initiale (estimation)		76,2 /100

Calendrier prévisionnel



Q3 2023
Dépôt du permis



Q1 2024
Acquisition de l'actif



Q4 2024
Démarrage des travaux



Q4 2025
Livraison

FRANCE – COURBEVOIE (92)

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

Présentation

Cette acquisition porte sur une prise de participation de 5.85% dans une société détenant une parcelle de 2.677 m² à Courbevoie. Le projet vise à repositionner cet ensemble immobilier en une école en exploitant la constructibilité résiduelle pour répondre au peu d'offres.

Localisation

Courbevoie est une commune française située dans le département des Hauts-de-Seine en région Île-de-France, à l'ouest de Paris, sur la rive gauche de la Seine. Le quartier de la Défense, principal quartier d'affaires de l'agglomération parisienne, s'étend en partie sur Courbevoie.

Plusieurs moyens de transports en commun permettent de circuler au sein de la ville, mais aussi de rejoindre Paris ou encore le quartier d'affaires de la Défense.

L'actif est situé à 500 mètres de la Gare SNCF d'Asnières, à 750 mètres de la Gare SNCF de Bécon les Bruyères et à 950 mètres du Métro Pont de Levallois.

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 81,9/100, 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 79,2/100 issue de la politique ESG.



Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		CINASPIC
Surface cadastrale indicative		2.677 m ²
Prix d'acquisition du terrain AEM (estimatif)		10.140.000 €
Marge brute potentielle (estimation)		3.770.000 €
Evaluation ISR Initiale (estimation)		81,9 /100

Calendrier prévisionnel



Q3 2022
Dépôt du permis



2023
Obtention du permis



2023 - 2024
Période de travaux



2025
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.

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.

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 450.000 EUR
Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris
RCS Paris : 898 003 124 • Agrément AMF n°GP-21000018

