
MIMCO GREEN-VALUE

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

RAPPORT ANNUEL 2022



MIMCO

Asset
Management

Fonds exclusivement réservé aux investisseurs professionnels et assimilés professionnels en France, répondant aux conditions de l'article 423-27-1 du Règlement général de l'AMF, savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100.000 EUR.

Sommaire

01

Informations réglementaires

Présentation de la société	p.4
Objectif de gestion	p.4
Stratégie d'investissement globale	p.4
Stratégie d'investissement en matière immobilière	p.5
Politique de best sélection	p.5
Changements substantiels	p.5
Règles particulières applicables	p.6
Rémunération du Gérant et des collaborateurs intervenant dans la gestion	p.6
Liquidité des actifs de la société	p.6
Profil de risque et de rendement	p.7
Facteurs de risques	p.8
Caractéristiques du fonds	p.10
Organes de gestion de la société	p.11
Composition du capital social	p.11

02

Activité 2022

Données de marchés	p.13
Chiffres clés	p.16
Événements significatifs au cours de l'exercice	p.16
Synthèse du patrimoine	p.18
Événements importants survenus depuis la clôture	p.19
Évolution prévisible et perspective	p.19
Activité de recherche et de développement	p.19
Progrès réalisés et/ou difficultés rencontrées et/ou incertitudes	p.19
Évaluation	p.19

03

Performance du fonds

Situation financière	p.21
Évolution de valeur liquidative	p.22
Frais supportés	p.22

04

Rapport ISR

Stratégie ISR	p.24
Performance ISR	p.28
Intégration des risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement	p.34

05

États financiers

Compte de résultat	p.36
Bilan	p.38
Tableau des cinq derniers exercices	p.39
Présentation des comptes	p.40
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé	p.41
Informations sur les délais de paiement	p.41

06

Rapport du commissaire aux comptes

Rapport général	p.43
Rapport spécial	p.45

07

Résolutions des Assemblées Générales

Résolutions de l'AGO	p.48
----------------------	------

08

Annexes

Informations réglementaires



Présentation de la société

La société « MIMCO Green Value » a été constituée par acte sous-seing privé en date du 9 mai 2022 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous la forme d'une société par actions simplifiée le 16 mai 2022.

La Société bénéficie du statut de « Autre FIA » (article L.214-24 III du Code monétaire et financier). La Société est administrée par la société « Mimco Asset Management » (société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers) d'une société dépositaire (à savoir la société « Oddo BHF SCA »), d'un Commissaire aux comptes (à savoir la société « Grant Thornton ») et d'un évaluateur immobilier indépendant (à savoir la société « Savills »).

La Société a notamment pour objet social en France: « l'investissement en direct ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital ou donnant accès au capital (ex : actions,

bons de souscription d'actions, obligations convertibles, ...) dans toutes sociétés exerçant les activités de promotion immobilière ou l'activité de marchands de bien » ou encore « l'investissement en direct ou au travers de prises de participations, via la souscription immédiate ou à terme de tout titre de capital ou donnant accès au capital (ex : actions, bons de souscription d'actions, obligations convertibles, ...) 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 ».

La durée de la Société est de six (6) ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, soit jusqu'au 15 mai 2028.

Objectif de gestion

L'objectif de la Société est de proposer aux Associés 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.

La Société 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 par la Société 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.

Stratégie d'investissement globale

La stratégie d'investissement de la Société 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 (2) cycles complets d'acquisition, de construction, de revente des Actifs Immobiliers et des Actifs d'Exploitation acquis avec les capitaux souscrits par les Associés.

Dans ce cadre, l'actif de la Société sera majoritairement composé d'Actifs Immobiliers et d'Actifs d'Exploitation qui seront affectés à la réalisation de la stratégie

d'investissement, étant précisé que la Société pourra également être amenée à détenir des actifs liquides prenant la forme de bons de Trésor, de titres de créance négociables, d'obligations émises ou garanties par un État Membre de l'Union Européenne, d'actions, de parts, de titres de créance ou de titres financiers donnant accès au capital d'OPCVM ou de FIA monétaires ou immobiliers, d'instruments du marché monétaire (ex : certificats de dépôts), y compris aux fins de placer les liquidités disponibles (par exemple : dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un état membre de l'Union Européenne) (les « Actifs Liquides »).

Stratégie d'investissement en matière immobilière

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 et (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 obsolètes à restructurer situés en France, étant précisé que la Société se réserve la possibilité d'investir dans d'autres classes d'Actifs Immobiliers qui pourraient également être situés, le cas échéant, dans d'autres États Membres de l'Union Européenne en fonction des opportunités de marché, dans la limite de trente (30)% du Montant Total des Engagements.

Les Actifs Immobiliers pourront être détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés qui pourront prendre la forme de sociétés de personnes ou de sociétés de capitaux. La Société pourra prendre des participations en capital (parts ou actions) majoritaires ou minoritaires, souscrire des titres financiers donnant accès au capital (tels que des obligations convertibles en actions (OCA), etc.) et des titres participatifs ou consentir des avances en comptes courant (les « **Sociétés Cibles Immobilières** »).

Les Actifs Immobiliers pourront bénéficier d'une ou plusieurs garantie(s) ou sûreté(s).

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 (les « **Sociétés Cibles d'Exploitation** »).

Les Actifs d'Exploitation seront acquis dans une optique d'installation de panneaux photovoltaïques sur les Actifs Immobiliers faisant l'objet d'une opération de promotion immobilière ou d'achat en vue de la revente afin notamment de pouvoir répondre aux exigences prévues par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (la « **Loi Climatique et Résilience** »).

Les Sociétés Cibles d'Exploitation pourront prendre la forme de sociétés de personnes ou de sociétés de capitaux. La Société pourra prendre des participations en capital (parts ou actions) majoritaires ou minoritaires, souscrire des titres financiers donnant accès au capital (tels que des obligations convertibles en actions (OCA), etc.) et des titres participatifs ou consentir des avances en comptes courant à ces Sociétés Cibles d'Exploitation.

Politique de best sélection

Le Gérant s'engage à prendre toute mesure raisonnable en vue d'identifier, prévenir, gérer et suivre tout conflit d'intérêts susceptibles de porter atteinte aux intérêts de la Société et de ses Associés, conformément aux articles 318-12 et suivants du Règlement Générale de l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Gérant rappelle qu'en qualité de société de gestion de portefeuille, la société « MIMCO Asset Management » est soumise aux dispositions du Règlement de Déontologie des sociétés de gestion intervenant dans le capital-investissement approuvé par l'AMF et que toutes les mesures seront mises en œuvre afin de respecter ces dispositions.

Changements substantiels

Au cours de cet exercice, aucuns changements substantiels relevant de l'article 106 du règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2021, ne sont à déclarer.

Règles particulières applicables en cas d'exercice de l'option de remises de titres exercées par les Souscripteurs ou Bénéficiaires de contrats d'assurance-vie ou de capitalisation

Conformément aux dispositions de l'article L. 131-1 du Code des assurances, les Souscripteurs et les Bénéficiaires des sociétés, compagnies d'assurance ou mutuelles visées au paragraphe 5.1.1 de la Note d'information ayant souscrit des contrats d'assurance sur la vie ou de capitalisation libellés en unités de compte ou au sein desquels a été constitué un FID ou un FAS peuvent opter irrévocablement à tout moment, avec l'accord de leur assureur, pour la remise des Actions A' de la Société, qui ne confèrent aucun droit de vote, au moment du dénouement des engagements de leurs contrats d'assurance vie ou de capitalisation. Un Bénéficiaire désigné dans un contrat d'assurance-vie peut également opter irrévocablement pour la remise des Actions A' en cas d'exercice de la clause « bénéficiaire » de ce contrat.

Dans l'une de ces hypothèses, les sociétés, compagnie d'assurance ou mutuelles visées au paragraphe 5.1.1 de la Note d'information sont autorisées à transférer les Actions A' qu'elles détiennent à ces clients ou bénéficiaires selon les modalités et conditions prévues à l'article 11 des Statuts, conformément aux dispositions de l'article L. 131-1 du Code des assurances.

Rémunération du Gérant et des collaborateurs intervenant dans la gestion

La réglementation applicable à la société « MIMCO Asset Management », en sa qualité de société de gestion de portefeuille, comprend des dispositions relatives à la rémunération qu'elle perçoit au titre de la gestion de la société « MIMCO Green Value » et qu'elle assure à ses collaborateurs.

S'agissant de la rémunération perçue par la société « MIMCO Asset Management » en qualité de Gérant de la société « MIMCO Green Value », sa nature et les modalités de son calcul sont définis dans la Note d'Informations et les Statuts de la Société.

La politique de rémunération mise en place au sein de la société « MIMCO Asset Management » est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM).

Les rémunérations versées par la société « MIMCO Asset Management » à son personnel figurent dans son rapport de gestion 2022.

Il est renvoyé à la Note d'Informations et aux Statuts pour plus d'informations.

Liquidité des actifs de la société

Dispositions prises pour gérer la liquidité de la Société

La Société de Gestion dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque fonds.

Au 31 décembre 2022, la société « MIMCO Green Value » est toujours en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive. Par ailleurs, la trésorerie de la Société n'est pas placée en actifs risqués.

Pourcentage d'actifs faisant l'objet d'un traitement spécial de par sa nature non liquide

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la société « MIMCO Green-Value ». Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois

Liquidité des actifs de la société (suite)

Valeur liquidative

La valeur liquidative de chaque catégorie d'Actions (la « Valeur Liquidative ») est égale à l'actif net réévalué de la Société attribuable à chaque catégorie d'Actions divisée par le nombre total d'Actions de chaque catégorie à la Date d'Établissement de la Valeur Liquidative. L'actif net réévalué est évalué selon les méthodes définies dans la Note d'information.

Dans la mesure où le résultat net attribuable aux différentes catégories d'Actions fait l'objet d'une capitalisation, la Valeur Liquidative des Actions prend en compte la part de résultat net capitalisé.

Les souscriptions et les rachats d'Actions sont effectués sur la base de la Valeur Liquidative selon les modalités définies ci-après.

Pendant le premier exercice à compter de la Date de Constitution de la Société, la première Valeur Liquidative de la Société sera établie le 30 avril 2022, puis le 30 juin 2022, le 31 septembre 2022 et le 31 décembre 2022.

Après le 31 décembre 2022, la Valeur Liquidative sera trimestrielle. Elle sera donc établie, chaque année, le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre (la « Date d'Établissement de la Valeur Liquidative »).

Si une Date d'Établissement de la Valeur Liquidative tombe un jour férié ou un jour chômé, elle est fixée au Jour Ouvré qui la suit immédiatement.

La Valeur Liquidative est communiquée aux Associés sur simple demande à l'adresse suivante :

MIMCO Asset Management 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris partners@mimco-am.com

Profil de risque et de rendement

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



Risque potentiellement plus faible

Risque potentiellement plus élevé

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.

Conformément à la réglementation applicable (Instruction AMF 2014-06), MIMCO AM met en œuvre et maintien opérationnel un dispositif de gestion et de suivi des risques qui comprend :

- la cartographie globale des risques de MIMCO AM
- la cartographie des risques du FIA
- les indicateurs de risque et le système de limites des risques

Afin de s'assurer de sa pertinence et de son efficacité, le dispositif de gestion des risques est revu annuellement par la personne dédiée à la fonction risque ainsi que le Président de MIMCO AM pour la cartographie globale et avec les gérants pour la cartographie du FIA.

Cette cartographie des FIA relative aux risques financiers, opérationnels et de non-conformité est évaluée selon une vingtaine de critères et cotée selon des indices pondérés en fonction de l'impact et de la probabilité. En fonction du niveau de cotation des procédures d'atténuation des risques sont alors mises en place.

Facteurs de risques

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

Risques 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.

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. 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. Par ailleurs, la Société de Gestion évaluera les investissements à l'aide d'outils, de données, de notations et d'informations qu'elle juge pertinents. Toutefois, il existe un risque que ces outils, données, notations et informations soient erronés.

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.

Risque de liquidité : L'attention des Investisseurs Autorisés est attirée sur le fait que leur investissement dans la Société n'est pas liquide. Ils reconnaissent que les demandes de

rachats ne sont pas possibles avant l'expiration de la Période de Blocage, et sont ensuite fortement encadrées à l'Article 8.3.3 de la Note d'information et que les cessions d'Actions de la Société sont soumises aux conditions visées à l'Article 0 de la Note d'information. Enfin, 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. Les opérations de développement exposent la Société à un potentiel de baisse de la Valeur Liquidative du fait de la non-perception de loyer, d'une dévalorisation du capital immobilisé ou de contentieux techniques.

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.

Facteurs de risques (suite)

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'intérêts 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.

Risques 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. La Société pourra être investie en instruments obligataires ou titres de créances : en cas de hausse des taux d'intérêt, la valeur des actifs peut ainsi se voir diminuée. Par ailleurs, malgré une politique de couverture du risque de taux, la Société pourra demeurer exposée aux fluctuations des taux d'intérêt, à la hausse comme à la baisse. Ainsi, une hausse des taux d'intérêt, dans le cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert, entraînera une hausse des coûts de service de la dette et réduira ainsi les résultats de la Société.

Risques 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. La valorisation des investissements peut varier substantiellement au fil du temps et il n'est pas garanti que la Société puisse assurer un quelconque rendement. D'autre part, le calendrier des distributions en numéraire aux

Associés est incertain et ne peut être planifié. Il est probable que les Associés ne reçoivent aucune distribution à court terme. Le remboursement du capital investi et la réalisation de profit, le cas échéant, n'interviendront qu'à l'occasion de la cession par la Société de tout ou partie de ses investissements. Il n'existe aucune assurance que la Société sera en mesure de réaliser un profit sur ces investissements dans les délais prévus.

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. Par risque de durabilité, on entend la survenance d'un événement ou d'une condition ESG qui pourrait potentiellement ou effectivement causer un impact négatif important sur la valeur de l'investissement de la Société. Les risques de durabilité peuvent soit représenter un risque en tant que tel, soit avoir un impact sur d'autres risques et corrélativement contribuer de manière significative à des risques tels que les risques de marché, les risques opérationnels, les risques de liquidité ou les risques de contrepartie. Les risques de durabilité peuvent avoir un impact sur les rendements à long terme ajustés en fonction des risques pour les investisseurs. L'évaluation des risques de durabilité est complexe et peut être basée sur des données ESG difficiles à obtenir et incomplètes, estimées, dépassées, ou autrement matériellement inexactes. Même lorsqu'elles sont identifiées, il n'y a aucune garantie que ces données seront correctement évaluées.

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.

Caractéristiques du fonds

Forme juridique	Société par actions simplifiée à capital variable
Date de lancement	08/03/2022
Minimum de souscription classes A/S	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
Frais de souscription	2 % Catégorie A (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
Société de gestion	MIMCO Asset Management S.A.S. Agrément AMF n° GP-21000018
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)
Durée de blocage	12 mois
Commissaire aux comptes	Grant Thornton France
Frais de rachat anticipé	6% dégressifs (voir Document d’Information)
Objectif de Surperformance	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%

Organes de gestion de la société

Le Gérant de la Société

L'organe de gestion : la société « MIMCO Asset Management »

La Société est gérée par la société « MIMCO Asset Management », société par actions simplifiée au capital de 400.000 euros, dont le siège social est situé 87 boulevard Haussmann – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 898 003 124.

La société « MIMCO Asset Management » a été dûment agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille le 20 mai 2021 sous l'agrément AMF N° GP 21000018.

Les risques éventuels en matière de responsabilité civiles auxquels est exposée la société de gestion sont couverts par des fonds propres complémentaires conformément à l'article 317-2 paragraphe IV du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Cette dernière a été nommée en qualité de Président de la Société aux termes des statuts en date du 9 mai 2022 et ce, pour une durée indéterminée.

Conformément aux dispositions statutaires, « le Président est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société (i) dans la limite de l'objet social, (ii) sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux Associés ou à l'Associé unique et (iii) dans les limites de la stratégie d'investissement telle que définie dans le Document d'Information, le cas échéant modifiée » (article 14 « Présidence »).

Rémunérations versées par la société « MIMCO Asset Management » à son personnel

La politique de rémunération mise en place au sein de la société « MIMCO Asset Management » est conforme aux dispositions mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (Directive AIFM).

Les rémunérations versées par la société « MIMCO Asset Management » à son personnel figurent dans son rapport de gestion 2022.

Le Dépositaire

Le dépositaire de la Société est la société « Oddo BHF SCA ».

Le Commissaire aux comptes

La société « Grant Thornton » a été désignée en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une période de six (6) exercices courant à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Composition du capital social

En application de l'article L.233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons en Annexe 2 l'identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement, à la date du présent rapport, plus du vingtième, du dixième, des trois vingtièmes, du cinquième, du quart, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales de la Société.

Activité 2022



Données de marchés

FORTE RESILIENCE SUR FOND DE CHOC ENERGETIQUE MONDIAL QUI PERDURE ¹

La France a échappé à la récession malgré les incertitudes liées à la crise de l'énergie, le ralentissement de l'activité économique mondiale et le resserrement des conditions de financement. Avec 2 trimestres négatifs mais non consécutifs (-0,2% au T1 et T4), la croissance s'établit en fin d'année selon l'INSEE à +2,5% (contre +3,3% en zone Euro), portée par le maintien de la demande et le rebond des services. Cette croissance 2022 a été amputée par le poids la facture énergétique supplémentaire (hors électricité) estimé à 1,9% du PIB par rapport à 2021 (Banque de France). Face à une dette publique exponentielle et selon les recommandations du FMI, l'arrêt des soutiens massifs accordés aux entreprises et aux ménages met fin au « quoi qu'il en coûte », privilégiant les aides ciblées dans un contexte inflationniste encore élevé. La hausse des prix s'établit en France à +5,3% en moyenne en 2022, un niveau relativement modéré comparé à la moyenne de la zone euro à 8,4%, mais qui devrait perdurer dans les prochains mois contrairement à d'autres économies où

elle commence à refluer. L'inflation continue de brider la consommation des ménages (+2,2% en 2022 vs +5,2% en 2021) qui, malgré la revalorisation de certains salaires, puisent dans leur épargne pour compenser la baisse du pouvoir d'achat. La détérioration progressive des indicateurs économiques pèse sur le moral des ménages. Le marché de l'emploi reste très vigoureux même si le rythme de croissance faiblit depuis 2021. Le taux de chômage se stabilise à 7,3% en fin d'année, évoluant au même rythme que la population active.

DEMANDE PLACÉE PAR SEGMENT DE SURFACE



4,6%

Taux de vacance de l'immobilier logistique en France en 2022 ²

2e

Marché logistique en Europe en 2020 (Supply Chain info)

7,3%

Chômage de la population en décembre 2022 ³

2e

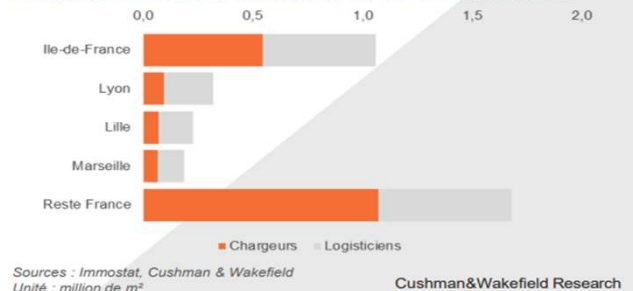
Economie de la zone euro en 2020

COUP DE FREIN DES LE SECOND SEMESTRE ¹

Malgré un recul de -14% vs 2021 de la demande placée, l'année 2022 reste un très bon cru en signant la deuxième meilleure performance de la décennie, à +11% de sa moyenne décennale. Après un début d'année exceptionnel dépassant la barre du million de m² placés, le phénomène de reprise post pandémie s'est essoufflé à partir du deuxième trimestre. Le conflit russo-ukrainien et la progression de l'inflation ont marqué la fin de la reprise économique, et ouvert la porte à une nouvelle ère d'incertitudes. Ainsi, le dernier trimestre conclut l'année sur une performance en retrait avec un nombre de transactions en recul de 27% par rapport au quatrième trimestre de 2021. Sur un plan géographique, la raréfaction de l'offre dans les zones traditionnellement recherchées de la dorsale comme Lyon et Marseille, contribue à un élargissement des zones d'implantation et, la part du hors dorsale atteint ainsi 60%. L'Île-de-France confirme cependant son hégémonie avec 30% des surfaces commercialisées en 2022 bien qu'enregistrant une baisse de 10% du volume placé par rapport à 2021. Dans ce contexte, portée par les nouvelles contraintes environnementales, l'appétence pour la 1ère main reste constante,

représentant 65% des surfaces commercialisées. Ce constat s'accompagne néanmoins d'un nouveau paradigme : l'inversion des tendances entre compte propre, en diminution (resserrement des conditions de crédit et remontée des taux), et clés en main, en hausse. Enfin, les chargeurs ont animé le marché, avec plus de 50% de la demande placée à leur actif pour la deuxième année consécutive.

DEMANDE PLACÉE PAR MARCHÉ ET TYPE DE PRENEUR



Sources : Immostat, Cushman & Wakefield
Unité : million de m²

Cushman&Wakefield Research

1 : Cushman & Wakefield
2 : CBRE
3 : INSEE

Données de marchés (suite)

DES TAUX DE VACANCE AU PLUS BAS ¹

L'offre immédiate à fin 2022 s'élève à 2,3 M m² (-1% vs 2021), soit un taux de vacance de 4,6%. C'est le niveau d'offre le plus bas enregistré depuis 2008.

A l'exception de Lille (+53%), les principaux secteurs enregistrent un recul de leur stock disponible sur un an, de -67% et -64% respectivement à Lyon et Marseille, les plus fortement impactés, à -10% en Île-de-France.

Les autres territoires peuvent constituer une solution de repli, avec une offre en progression de 10%. Cependant, la situation est contrastée : si le Centre Val de Loire comme la Picardie et le Nord Pas de Calais ont vu leur stock augmenter, d'autres régions, comme la Bourgogne Franche Comté, le Bordelais, le Languedoc ou le Grand Est enregistrent une baisse significative.

Le reflux global de l'offre immédiate s'accompagne toutefois d'une progression de l'offre de première main : +16% sur un an, tandis que l'offre de seconde main régresse de -6%.

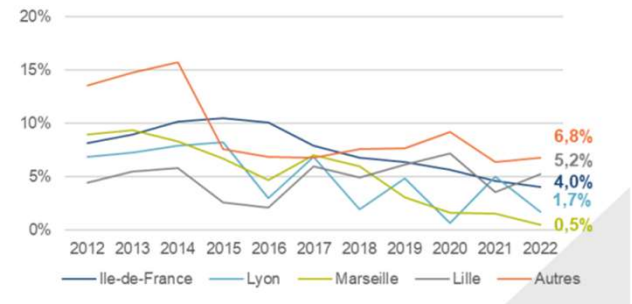
Les gros gabarits (> à 60 000 m²) se font rares. Seule l'Île-de-France, en Seine-et-Marne, est à même de proposer deux offres immédiates de grande taille, auxquelles se

L'AVENIR SE JOUERA-T-IL HORS DORSALE ? ¹

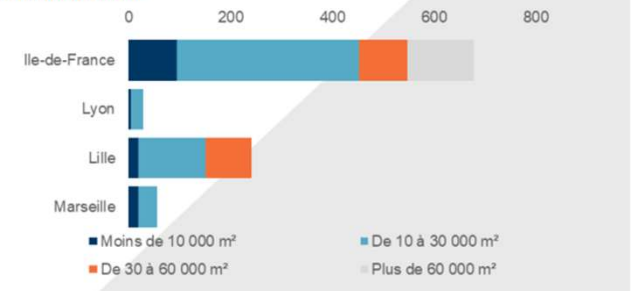
Représentant 36% pour les offres en chantier et 40% pour les projets disposant d'un permis de construire, la dorsale peine à générer un renouvellement de son offre, et la proportion de projet sans permis déposé ne vient pas faire exception (38%). Peu de projets en chantier offrant des surfaces disponibles sur les zones en tension de Lyon et de Marseille, un constat quasi identique à l'échelle de l'Île-de-France : la solution se trouverait elle hors dorsale pour les nouvelles implantations ? Outre les contraintes de proximité ne permettant pas de délocaliser à n'importe quelles conditions le stockage, les difficultés sont nombreuses sur la route des projets logistiques sur tout le territoire national : trouver du foncier à proximité des axes de circulation et des bassins d'emplois, répondre aux contraintes réglementaires et environnementales, convaincre les réticences ... En tout état de cause, ces difficultés ne vont pas dans le sens de la fluidité dont a besoin le marché, dans un contexte de tensions sur l'offre immédiate, et pourraient générer des conséquences sur le volume à venir de la demande placée. En attendant, sur

rajoutent au Sud, une offre à Cavaillon, et au Nord, une offre à Cambrai. C'est au final le segment 10 000 à 30 000 m² qui est le plus fourni, avec 32 offres (dont 21 en Île-de-France).

TAUX DE VACANCE PAR REGION

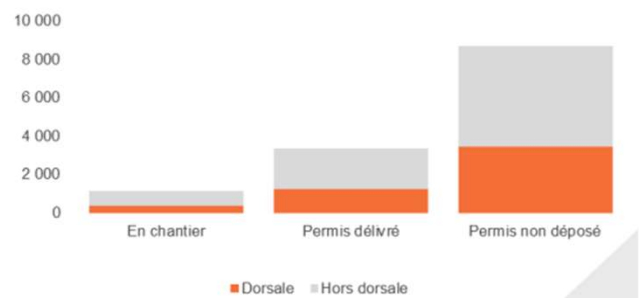


OFFRE IMMEDIATE PAR REGION ET PAR TRANCHE DE SURFACE, en milliers de m²



13,1 M m² d'offres futures disponibles, seuls 9% sont actuellement en chantier et 25% disposent d'un permis de construire délivré. Dans ce contexte, les valeurs locatives devraient continuer de progresser, d'autant que les coûts de construction subissent eux aussi les effets de l'inflation.

OFFRE FUTURE PAR ETAT D'AVANCEMENT, en milliers de m²



¹ : Cushman & Wakefield

Données de marchés (suite)

COUP DE CHAUD SUR LES VALEURS PRIME ¹

L'année 2022 entérine « l'envolée » des valeurs prime amorcée en 2021. La progression est très marquée principalement en Ile de France et Marseille, mais au final généralisée à toutes les régions.

Le contexte de raréfaction de l'offre, la difficulté d'initier de nouveaux projets et le renchérissement des coûts de construction conduisent à des augmentations de valeurs tant en première qu'en seconde main. Ainsi l'écart entre la moyenne des valeurs de première et de seconde main est dorénavant quasi inexistant après avoir atteint 10 €/m² en 2016.

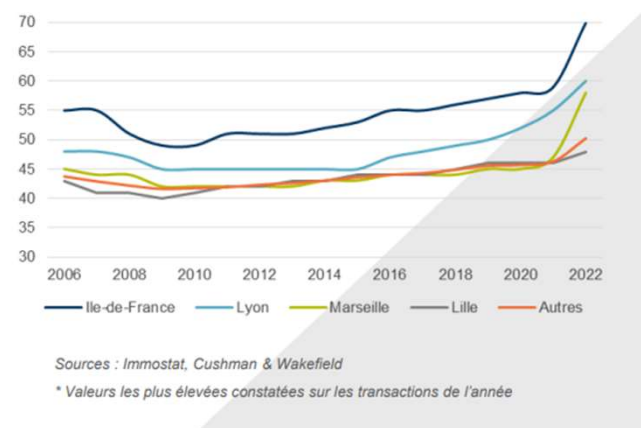
Si les valeurs prime s'emballent, la progression globale des loyers moyens s'inscrit cependant de façon plus linéaire et progressive, symbole d'un marché qui s'adapte en douceur à de nouvelles contraintes.

Le temps des valeurs locatives peu élevées et flats est terminé, et l'acceptabilité de valeurs plus hautes s'ancre dans l'équation économique des utilisateurs. Une réalité nuancée selon les marchés. Ainsi, les loyers sur la région lilloise, où le stock a pu se reconstituer, se sont stabilisées en moyenne à 46 €/m² pour la première main et 43 €/m² pour la seconde main, quand les valeurs de Lyon et

Marseille, marchés particulièrement en tension au niveau de l'offre immédiate et future, enregistrent une augmentation respective de +10% et +23% pour la première main (55 €/m² et 56 €/m² en moyenne) et de +7% et +2% pour la seconde main (52 €/m² et 49 €/m² en moyenne).

Dans le même temps, les valeurs en Île-de-France continuent leur progression (+ 2% pour la 1^{ère} main et +8% pour la 2^e de main vs moyenne quinquennale), alors que les valeurs des secteurs hors dorsale restent stables sur un an.

VALEURS LOCATIVES PRIME * - €/m²

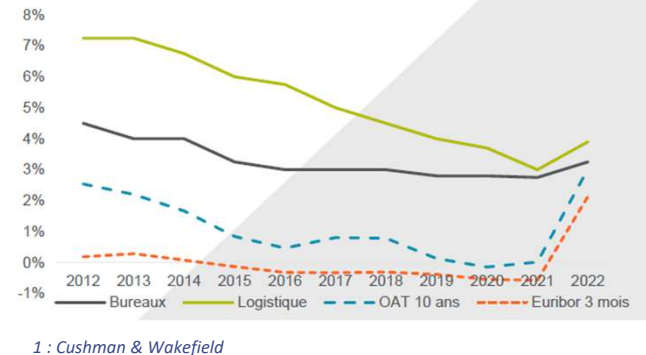


LA PAUSE EST DESORMAIS ENLENCHÉE, DANS L'ATTENTE D'UNE STABILISATION DE L'ENVIRONNEMENT FINANCIER ¹

Sur le front de l'investissement, la fin d'année a également marqué un net ralentissement : seuls 1,1 Md € d'engagement ont été recensés au quatrième trimestre, un volume divisé de moitié sur 12 mois. Mais qui porte tout de même la performance annuelle à près de 5 Mds €, un niveau qui atteste de la nouvelle dimension acquise par la classe d'actifs logistique auprès des investisseurs. Face à la forte remontée des taux enclenchée depuis la mi-2022, les investisseurs se trouvent confrontés à une vraie problématique de risques et de coût de l'argent, en particulier pour les gros volumes, qui ne peuvent pas se faire en full equity. Certains, en particulier internationaux, se sont mis en pause, et face à la difficulté pour les acteurs levragés de se positionner en raison de l'évolution très rapide des coûts de financement. Dans ce contexte, les taux de rendement ont enclenché leur décompression rapide : +90 pbs sur 9 mois, portant le prime à 3,90% fin 2022. Et certains investisseurs Value

Add cherchent désormais à arbitrer, pour anticiper toute nouvelle dégradation des valorisations. En face, des equity players type SCPI, qui cherchent à s'exposer davantage à la logistique mais avaient du mal à se montrer concurrentiels au vu de leurs exigences incompressibles de rendement, ont désormais une carte à jouer.

TAUX DE RENDEMENT PRIME



Chiffres clés 2022



Collecte au
31/12/2022

15,8 M€



Actif
Net

7,45 M€



Nombres
d'associés

26



Actif
Brut

5,74 M€

Événements significatifs au cours de l'exercice

Contexte géopolitique

L'exercice écoulé a été marqué par les opérations militaires en Ukraine, qui ont commencé le 24 février 2022. Les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont eu une incidence sur l'économie mondiale.

La Société n'a pas été impactée par les opérations militaires au cours de l'exercice écoulé.

Événements significatifs au cours de l'exercice (suite)

Évolution du capital social de la Société

Il est rappelé que la Société est une société par actions à capital variable.

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté une somme de 85.000 euros en nominale pour la souscription de 425 actions de 200 euros de valeur nominale chacune.

Le capital social initial a été fixé à 85.000 euros et le capital maximum a été fixé à 25.000.000 euros.

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital social s'élevait à 1.535.100 euros et était divisé en 7.675 actions toutes catégories d'actions confondues.

Acquisitions de titres sociaux au cours de l'exercice écoulé

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a souscrit dans les sociétés ci-après :

- Le 29 juillet 2022, la totalité des actions de la société « MGV Brossard » ;
- Le 29 juillet 2022, la totalité des actions de la société « MGV Castets » ;
- Le 29 juillet 2022, la totalité des actions de la société « MGV Quatre » ;
- Le 29 juillet 2022, la totalité des actions de la société « MGV Viking » ;

Ces sociétés ont pour objet social « l'acquisition, le développement et la détention de biens immobiliers ainsi que l'installation et l'exploitation de centrales photovoltaïques en toiture ».

Opérations d'investissements et de désinvestissements

La société « MIMCO Green Value » a vocation à constituer un patrimoine immobilier, aujourd'hui essentiellement composé de projets en développement en France.

Au cours de l'exercice, la Société a acquis des titres sociaux dans plusieurs sociétés françaises détenant ou ayant vocation à détenir des panneaux photovoltaïques en directe.

Au 31 décembre 2022, la société « MIMCO Green Value » compte 4 actifs situés en France de manière indirecte.

Investissements dans des instruments financiers gérés par le Groupe

Néant

Synthèse du patrimoine

Chiffres clés des opérations



Nombre d'opérations*

4



Surfaces cadastrales indicative
des opérations ***

248 442 m²



Valeur des actifs achetés, sous
offre ou compromis estimée**

6.7 M€



Marge Brute potentielle
du portefeuille ***

14 150 000 €

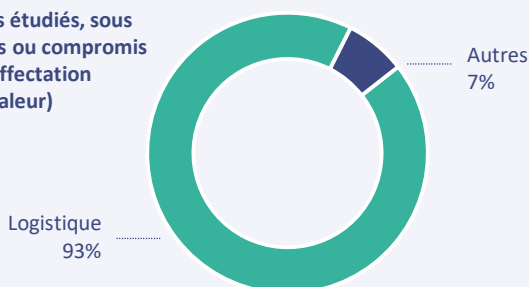
* Actifs achetés ou sécurisés et qui seront achetés lors des prochaines semaines/mois. Détail des opérations en Annexe 1

** 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.

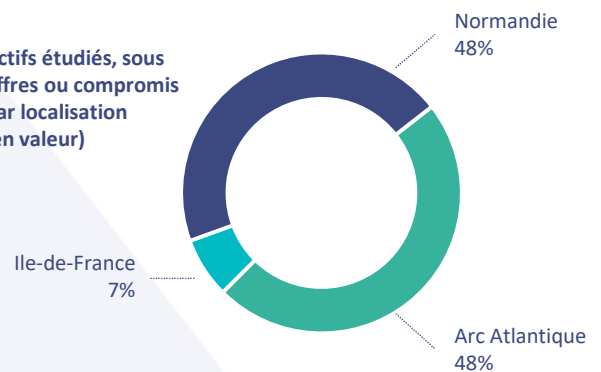
*** Données indicatives

Classification et répartition géographique des investissements

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



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



Opérations d'investissement/désinvestissement

La société « MIMCO Green Value » a vocation à constituer un patrimoine immobilier, aujourd'hui essentiellement composé de projets en développement en France.

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.

Au cours du 4e trimestre, votre fonds a pris une participation dans une opération de réhabilitation/extension d'un site existant dans la commune de Courbevoie à proximité de Paris. Le projet consiste à réhabiliter l'ensemble immobilier afin d'y accueillir un établissement d'enseignement. La quote-part d'acquisition de cet investissement s'élève à un peu plus de 400.000 €.

Au 31 décembre 2022, la société « MIMCO Green Value » compte 4 opérations situés en France dont deux « sécurisés », qui seront achetés dans le courant de l'année 2023.

Événements importants survenus depuis la clôture

Depuis la clôture de l'exercice écoulé et l'émission du présent rapport, il est à noter qu'aucun événement important n'est intervenu.

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2023 se poursuit dans le contexte du conflit russo-ukrainien.

Évolution prévisible et perspective

En 2023, le fonds poursuivra son activité actuelle en continuant sa stratégie de recherche de nouvelles opportunités d'acquisition permettant de créer de la valeur, tout en consolidant les projets en développement existant.

Activité en matière de recherche et de développement

Nous vous précisons que la Société n'a exercé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

Progrès réalisés et/ou difficultés rencontrées et/ou incertitudes

La Société n'a pas rencontré de difficultés particulières au cours de l'exercice écoulé.

Évaluation

Les Actifs Immobiliers sont évalués par la Société de Gestion avec l'assistance de l'Expert Immobilier.

a) Immeubles et droits réels détenus directement par la Société ou par les Sociétés Cibles contrôlées dans lesquelles la Société détient une participation directe ou indirecte

Les immeubles sont évalués sur la base de la dernière valorisation d'expertise disponible.

Dans ce cadre, les immeubles font l'objet d'une expertise annuelle de la part de l'Expert Immobilier. Sur la base de valeurs fournies par l'évaluateur immobilier, la Société de Gestion fixe sous sa responsabilité la valeur de chacun des immeubles détenus.

b) Immeubles et droits réels détenus indirectement par les Sociétés Cibles non contrôlées dans lesquelles la Société détient une participation

La Société de Gestion transmet à l'Expert Immobilier une estimation de la valeur de l'Actif Immobilier pour chaque actif détenu indirectement au travers des participations dites non contrôlées. L'Expert Immobilier procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les actifs considérés. A chaque établissement de la Valeur Liquidative, la valeur de ces actifs, retenue pour l'évaluation de l'actif net réévalué, correspondra à la dernière valeur ayant fait l'objet d'un examen critique par l'expert externe en évaluation.

c) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état futur d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison. Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les Actifs Immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Performance du fonds



Situation financière

Actif Net au 31/12/2022

INVENTAIRE Euros	31/12/2022
Frais étalés	800,952
Titres	257,915
Créances	2,455,196
Liquidités	4,093,201
TOTAL DES ACTIFS	7,607,264
Emprunts et intérêts courus	-
Dettes fournisseurs	255,960
TOTAL DES PASSIFS	255,960
ACTIF NET	7,351,304

Informations concernant les liquidités

Au 31 décembre 2022, la trésorerie s'élève à 4 093 201 euros déposés sur un compte bancaire ouvert chez Oddo.

Informations concernant l'endettement

1. Situation au 31/12/2022

Au 31/12/2022, l'endettement par transparence au sein de MIMCO GREEN VALUE s'élève à 798 616 €, composé de la dette bancaire concernant l'actif de Saint-Jean d'Angely ainsi que la quote-part de la dette bancaire de l'actif de Courbevoie

2. Ratio d'endettement

ENDETTEMENT Euros	31/12/2022
Endettement	798,616
Actif Immobilier de la Société	1,546,775
Ratio d'endettement	52%
Ratio statutaire	75%

Évolution de la valeur liquidative

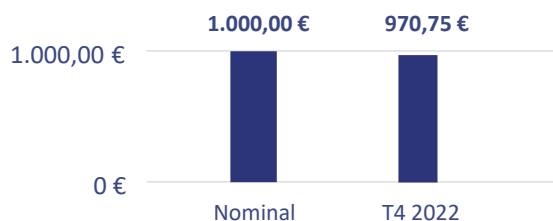
Classe S :



Classe A' :



Classe A :



Classe I :



Frais supportés

Informations concernant les frais

1. Ratio des frais de fonctionnement et de gestion

FRAIS DE FONCTIONNEMENT Euros	31/12/2022
Frais de fonctionnement et de gestion	69,950
Actifs net	7,351,304
Ratio frais de fonctionnement et de gestion	0.95%
Ratio statutaire	n.a

Les frais de fonctionnement et de gestion se décomposent comme suit :

DETAILS Euros	31/12/2022
Commission de gestion	25,502
Audit	10,854
Expert-comptable	8,696
Dépositaire	17,770
Frais divers	7,129
Frais de fonctionnement et de gestion	69,950

Rapport ISR



Stratégie d'Investissement Socialement Responsable

La stratégie ISR du Groupe MIMCO Capital et de MIMCO AM

Le Groupe **MIMCO Capital** a pour ambition de soutenir une politique de création de valeur durable allant au-delà des critères purement financiers. En effet, **MIMCO Capital** veille à intégrer dans ses processus d'analyse et de décision en matière d'investissement, une réflexion socialement responsable répondant aux enjeux du secteur immobilier.

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 future labellisation ISR Immobilier de 100% de ses fonds en gestion.

Afin de prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle acquiert et gère **MIMCO Asset Management**, pour le compte du fonds **MIMCO GREEN-VALUE**, compte s'engager 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, ses parties prenantes clés au sein du bâtiment. Cette initiative a pris forme notamment par l'obtention du Label ISR Immobilier au bénéfice du fonds **MIMCO GREEN-VALUE** en juin 2021.

La stratégie ISR du Groupe MIMCO Capital et de MIMCO AM

L'objectif du fonds **MIMCO GREEN-VALUE** est d'intégrer des critères ESG durablement au sein de sa politique d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers afin de l'améliorer qualitativement via la prise en compte de la performance extra-financière. La volonté des équipes de gestion est d'améliorer la performance ESG de son parc existant et de l'accompagner vers une transition plus responsable et une gestion durable.

Outre ses vertus sur l'environnement et la valeur sociale des immeubles, la démarche ESG a pour objectif financier de contribuer à une performance financière à terme. Non seulement la performance énergétique des immeubles va permettre une économie de charges à nos futurs acquéreurs ou locataires. Également le souci du bien-être des futurs occupants, la proximité avec les transports en commun et les services vont valoriser le bâtiment et contribuer indirectement à la performance financière à terme.

Conformément aux dispositions du Référentiel du Label ISR Immobilier, la politique ISR de **MIMCO GREEN-VALUE** reposera 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 (entre 29 et 32 selon les typologies de projet) :

- **Pilier Environnemental : Objectif principal de délivrer des actifs performants du point de vue énergétique**
- **Pilier Sociétal : Objectif principal de délivrer des actifs confortables qui proposent des services qui améliorent le bien-être et le confort des occupants**
- **Pilier de Gouvernance : Objectif de contraindre les preneurs et promoteurs afin d'avoir une approche commune des enjeux environnementaux et sociétaux en systématisant la présence de clauses dans les cahiers des charges de travaux, la signature de baux avec des annexes environnementales ou en mettant à disposition des preneurs d'un guide de gestes écoresponsables.**

Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs du fonds **MIMCO GREEN-VALUE**. Cette évaluation permet de classer l'actif dans la poche Best-in-Class ou Best-in-Progress en fonction de l'atteinte ou non de la note ISR seuil définie pour chaque fonds et communiquée dans le code de transparence associé.

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (suite)

La notation des actifs du Fonds MIMCO GREEN-VALUE

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, MIMCO Asset Management a défini trois grilles d'analyse extra-financière notant chaque actif de 0 à 100.

La première grille est dédiée aux projets de logistique, elle est composée de 32 critères. La seconde grille est dédiée aux projets de promotion et est composée de 29 critères. La dernière grille est dédiée aux projets de restructuration et est composée de 31 critères. Chaque critère fait l'objet d'une notation, et contribue à une note globale de l'actif en fonction de sa pondération.

Les critères sont regroupés en thématiques (16 thématiques pour la grille Logistique, 17 thématiques pour la grille Promotion et 18 thématiques sur la grille Restructuration) réparties sur les 3 piliers ESG, ont reçu les pondérations suivantes :

Note seuil immeuble

Dans le cadre du label ISR immobilier, il faut définir une note ESG minimale (seuil) pour le fonds. 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.

La définition de la note seuil de la grille de notation ESG du fonds MIMCO GREEN-VALUE a été élaborée en utilisant diverses références et sources réglementaires (Réglementation luxembourgeoise), sectorielles (GRESB, OID), et issues de la stratégie interne.

Ces trois notes ESG minimales ont été calculées en réconciliant les notes seuils définies pour chacun des critères. Ceci a permis de définir :

- Pour les projets de Logistique une note seuil de 80/ 100 (voir annexe 1 pour le détail)
- Pour les projets de Promotion une note seuil 79,2/ 100 (voir annexe 2 pour le détail)
- Pour les projets de Restructuration une note seuil de 80,4/ 100 (voir annexe 3 pour le détail)

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (suite)

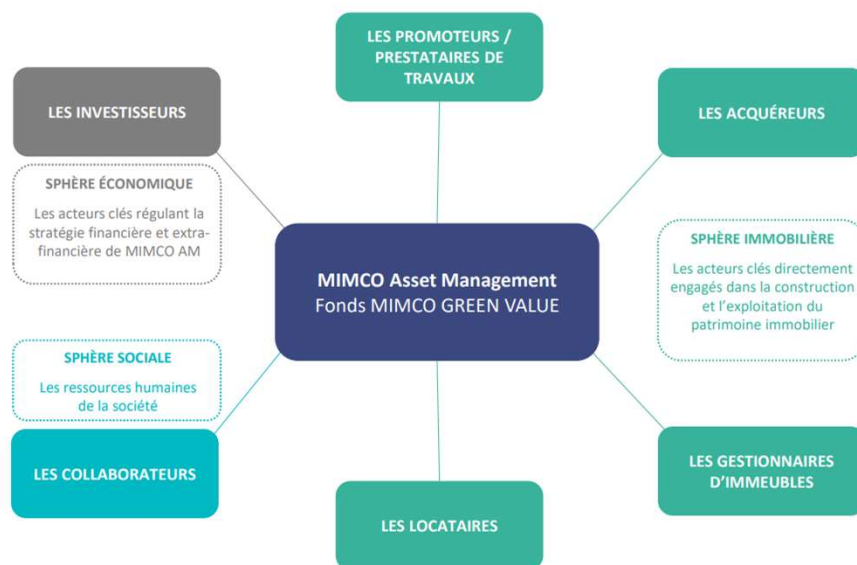
La politique d'engagement appliquée sur le fonds par les parties prenantes

La société **MIMCO Asset Management**, au travers du fonds **MIMCO GREEN-VALUE**, est pleinement consciente de son rôle économique et des impacts environnementaux et sociétaux de son activité.

En développant des opérations immobilières adaptés, la société répond aux besoins des futurs occupants. Également, elle permet d'accompagner les villes et les territoires dans leur développement urbain.

Ainsi, la stratégie de **MIMCO Asset Management** repose sur une forte interaction avec ses parties prenantes par le biais d'une culture de dialogue social et d'échanges permanents. En effet, **MIMCO Asset Management** a pour objectif de diffuser ses principes de gestion responsable à l'ensemble de ses parties prenantes significatives via l'entretien de relations étroites.

Enfin, **MIMCO Asset Management** tient à jour une cartographie détaillée de ses six principales parties prenantes représentées ci-dessous :



Notre politique d'engagement envers nos parties prenantes clés repose sur les principalement sur les engagements suivants :

a. Les investisseurs

MIMCO Asset Management souhaite communiquer en toute transparence l'activité de ses fonds et rendre compte de sa politique ISR à ses investisseurs. Les investisseurs sont régulièrement informés via des communications sur le site internet de MIMCO Asset Management.

Des reporting annuels et trimestriels sont également mis à disposition des investisseurs sur le site internet et diffusé via une mailing liste pour les tenir informés.

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (suite)

La politique d'engagement appliquée sur le fonds par les parties prenantes (suite)

b. Les preneurs (acquéreurs ou locataires)

Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, MIMCO Asset Management souhaite sensibiliser les futurs preneurs des actifs au sein de son parc immobilier. Citons l'initiative du guide de gestes écoresponsables conçu en 2022.

Ce guide sensibilise nos acquéreurs et utilisateurs sur des gestes simples et pleins de bons sens vers des pratiques plus vertueuses.

MIMCO Asset Management vise le déploiement de ce guide de gestes écoresponsables auprès de 100 % de ses preneurs à la suite des livraisons des actifs. A ce jour, les projets de développement étant à leurs débuts, ce guide n'a pas encore pu être distribué à des preneurs.

c. Les prestataires de travaux

MIMCO Asset Management déploie une politique d'engagement à destination de ses principaux prestataires travaux pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur de l'environnement et de la société civile. En effet, en lien direct avec les projets en développement, ils sont au cœur des dispositifs pour diminuer, dans la mesure du possible, dans leurs activités, leurs impacts environnementaux et améliorer leur engagement sociétal.

Concrètement, cette politique se traduit par la mise en place de clauses ESG dans leurs contrats / cahiers des charges, la rédaction et la signature de Charte Chantier Vert pour améliorer les pratiques du secteur. L'ensemble des prestataires principaux doivent désormais adhérer à l'intégralité de ces mesures.

L'objectif de MIMCO Asset Management est d'atteindre 100 % de signature de la charte Chantier Vert et de contrats ayant des clauses ESG par les principaux prestataires. A ce jour, les projets de développement étant à leurs débuts, aucun prestataire n'a encore été choisi pour commencer des travaux.

Performance ISR

La stratégie ISR du Groupe MIMCO Capital et de MIMCO AM

L'ensemble des actifs de MIMCO GREEN-VALUE est analysé pour apprécier le Score ESG individuel ; cette étude permet de mettre en évidence :

- les trois actifs les plus performants : meilleur score ESG
- les trois actifs les moins performants : Score ESG plus faible
- Le score ESG consolidé pour le fonds MIMCO GREEN-VALUE
- Les scores du portefeuille sur chaque pilier : E, S et G
- Les 2 indicateurs de surperformance
- Les indicateurs ESG suivis sur MIMCO GREEN-VALUE

Les 3 actifs immobiliers de MIMCO GREEN-VALUE les plus performants

Ils correspondent aux actifs les mieux notés au sein du Fonds en termes de performance ESG. Ils font donc tous partie de la poche Best-In-Class du Fonds et témoignent d'excellentes performances ESG.

Ces actifs ont pour objectif de maintenir cette performance à leur livraison, voire de l'améliorer tout au long de leur gestion. Pour chaque actif, sont mentionnés quelques exemples qui illustrent les certains points forts de leur performance ESG.

Au 31/12/2022, le fonds possède deux actifs, tous les deux avec des notes théoriques supérieures à la note seuil du fonds.

<p>Courbevoie</p> <p>246 Bd Saint-Denis Courbevoie (92400)</p>	<p>Environnement : 74/100</p> <p>Biodiversité : - Cadre verdoyant - Entrepôt équipé de dispositifs hydro-économiques</p>	<p>Social : 81/100</p> <p>Transport : - Proche de La Défense, à 5mn de la gare d'Asnières et à 8mn du métro Pont de Levallois</p> <p>Confort et bien-être : - Espaces de détente - Dispositifs de sécurité performants - Parfaite insonorisation</p>	<p>Gouvernance : 93/100</p> <p>- Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ESG dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR</p>
<p>Score ESG</p> <p>81,9/100</p>			

<p>Brossard</p> <p>Route de Niort, Saint Jean d'Angely (17400) 17 400 Saint Jean d'Angely</p> <p>Entrepôt 23.165 m²</p>	<p>Environnement : 70/100</p> <p>Biodiversité : - Présence d'un espace extérieur avec arbres et arbustes - Tri des déchets (5 flux) - Entrepôt équipé de dispositifs hydro-économiques</p>	<p>Social : 74/100</p> <p>Transport : - Proximité immédiate de l'A10 avec un accès direct à Niort, Poitiers et Bordeaux (1h30)</p> <p>Confort et bien-être : - Espaces de détente - Installation de douches et casiers et/ou navette pour les collaborateurs - Parfaite insonorisation</p>	<p>Gouvernance : 70/100</p> <p>- Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ESG dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR</p>
<p>Score ESG</p> <p>71,4/100</p>			

Les 3 actifs immobiliers de MIMCO GREEN-VALUE les moins performants

Ils correspondent aux actifs ayant la notation la plus faible au sein du Fonds. Ces actifs font partie de la poche Best-In-Progress. Celle-ci fait l'objet d'un plan d'amélioration dans le but de faire progresser son score ESG moyen à la note seuil de MIMCO GREEN-VALUE. Pour chacun des 5 actifs les moins performants sont cités dans le tableau des exemples d'actions qui pourraient être prévues pour améliorer ses performances ESG.

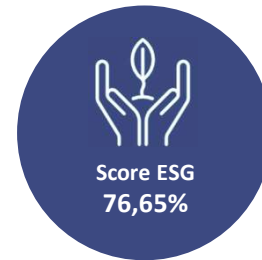
Au 31/12/2022, le fonds possède deux actifs donc nous ne considérerons pas les trois actifs les moins performants.

Performance ISR

Le score ESG consolidé du Fonds MIMCO GREEN-VALUE

Les notes et scores, établis sur l'ensemble des actifs gérés par le Fonds sont ensuite agrégés à l'échelle de celui-ci, pondérés par leur valeur vénale. Cela permet de connaître et de suivre l'évolution de la performance extra-financière du Fonds.

Au 31 décembre 2022 MIMCO GREEN-VALUE possède deux actifs en portefeuille, le score ESG consolidé, égal à la moyenne des notes des deux actifs, est de 76,65%.



Les scores du portefeuille sur chaque pilier : E, S et G

Le fonds précise et rend public les résultats obtenus en différenciant (i) les performances sur l'environnement, (ii) les performances sociales, (iii) les performances en termes de gouvernance.

Environnement : 72,0/100	Social : 77,5/100	Gouvernance : 81,7/100
Biodiversité : - Cadre verdoyant - Tri des déchets (5 flux) - Equipement en dispositifs hydro-économes	Transport : - Proximité des grands axes et transports en commun Confort et bien-être : - Espaces de détente - Parfaite insonorisation	- Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ESG dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR

Les 2 indicateurs de surperformance

Le portefeuille doit avoir obtenu un meilleur résultat sur au moins 2 indicateurs par rapport à l'indice de référence/univers de départ.



Au 31/12/2022, la totalité des projets immobiliers de MIMCO GREEN-VALUE est encore en phase de définition, aucune donnée ne permet de se comparer à un benchmark pertinent pour le moment.



Au 31/12/2022, la totalité des projets immobiliers de MIMCO GREEN-VALUE est encore en phase de définition, aucune donnée ne permet de se comparer à un benchmark pertinent pour le moment.

Performance ISR

Les huit indicateurs ESG suivis sur MIMCO GREEN-VALUE

Dans le cadre de sa politique ISR, le Fonds suit plus spécifiquement 8 critères qui reflètent les aspects principaux de son engagement, parmi les 32 critères analysés dans la notation du score ESG.



Enjeu Energétique



Le critère de performance s'évalue avec la moyenne des performances énergétiques des immeubles de GREEN-VALUE

Au 31/12/2022, les informations concernant les performances énergétiques des biens du fonds MIMCO GREEN-VALUE ne sont pas encore disponibles ; les projets immobiliers n'étant pas encore définis.



Enjeu Carbone



Le critère de performance s'évalue avec la moyenne des performances carbone des immeubles de GREEN VALUE

Au 31/12/2022, les informations concernant les performances carbone des biens du fonds MIMCO GREEN-VALUE ne sont pas encore disponibles ; les projets immobiliers n'étant pas encore définis.



Enjeu Mobilité



Le critère de performance s'évalue en % des actifs situés à <500m des transports en commun.

Au 31/12/2022, la moitié des actifs de MIMCO GREEN-VALUE est située à moins de 500m des transports en commun avec une distance moyenne de 1170 m.

Performance ISR



Enjeu Parties Prenantes



Le critère de performance s'évalue en % des contrats de prestataires ayant des clauses ESG.

Au 31/12/2022, la totalité des projets immobiliers de MIMCO GREEN-VALUE est encore en phase de définition, ainsi aucun contrat avec des prestataires travaux n'ont encore été initiés.



Enjeu Confort



Le critère de performance s'évalue en % des actifs ayant des espaces de détente (Brossard) / dispositifs de contrôle de température (Courbevoie).

Au 31/12/2022, la totalité des projets immobiliers de MIMCO GREEN-VALUE est encore en phase de définition, aucun plan ne permet de dire que des espaces de confort seront construits. Cependant il est prévu d'intégrer lors de la définition des projets immobiliers des espaces de détente.

Enjeux spécifiques à l'actif Courbevoie



Enjeu Economie circulaire



Le critère de performance s'évalue en % des actifs ayant au moins une famille de produits issus du réemploi ou recyclés.

Au 31/12/2022, la totalité des projets immobiliers de MIMCO GREEN-VALUE est encore en phase de définition, il n'est pas possible de prouver que les produits de construction proviendront du réemploi ou du recyclage.

Cependant il est prévu de l'intégrer lors de la définition des projets immobiliers.

Performance ISR

Enjeux spécifiques à l'actif Courbevoie (restructuration)



Enjeu Pérennité des équipements

100%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs ayant réalisé un audit énergétique et mis en place un plan d'actions ou un rapport de Due Diligence.

Au 31/12/2022, un rapport de Due Diligence technique a été réalisé lors de l'acquisition avec un plan d'amélioration qui en découle.



Enjeu Futurs Acquéreurs

-

Le critère de performance s'évalue en % des actifs qui réaliseront au moins une action de sensibilisation aux enjeux ESG envers les locataires durant les trois prochaines années.

L'actif Courbevoie est encore en phase de commercialisation et n'a donc pas encore de locataire à qui communiqué des actions de sensibiliser.



Enjeu Economie circulaire

-

Le critère de performance s'évalue en % des actifs ayant au moins une famille de produits issus du réemploi ou recyclés.

Au 31/12/2022, la totalité des projets immobiliers de MIMCO GREEN-VALUE est encore en phase de définition, il n'est pas possible de prouver que les produits de construction proviendront du réemploi ou du recyclage.

Cependant il est prévu de l'intégrer lors de la définition des projets immobiliers.

Performance ISR

Enjeux spécifiques à l'actif Brossard (Logistique)



Enjeu Biodiversité



Le critère de performance s'évalue en % des actifs ayant réalisé une étude écologique avec plus de 50% des actions préconisées et ont été mises en œuvre avec a minima un plan de gestion écologique.

Au 31/12/2022, la totalité des projets immobiliers de MIMCO GREEN-VALUE est encore en phase de définition, il n'est pas encore possible de lancer une étude écologique pour voir comment pourrait d'intégrer la biodiversité.



Enjeu Futurs Acquéreurs



Le critère de performance s'évalue en % des actifs ayant de futurs acquéreurs / utilisateurs qui intégreront des clauses ISR dans les contrats d'exploitation.

Au 31/12/2022, la totalité des projets immobiliers de MIMCO GREEN-VALUE est encore en phase de définition, il n'est pas encore possible de diffuser aux futurs preneurs (acquéreurs / utilisateurs) des clauses ISR dans les contrats d'exploitation.



Enjeu Implantation



Le critère de performance s'évalue en % des actifs implantés sur une friche plutôt que sur des terres non artificialisées.

Le projet Brossard est implanté sur une friche industrielle

Intégration des risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement

La Société de Gestion a identifié qu'un ou plusieurs de ces risques en matière de durabilité pourrait se matérialiser et avoir un impact négatif important sur la valeur d'un ou plusieurs investissements de la Société, affectant ainsi les rendements de la Société. La liste des risques identifiés par la Société de Gestion est mentionnée dans la Note d'information.

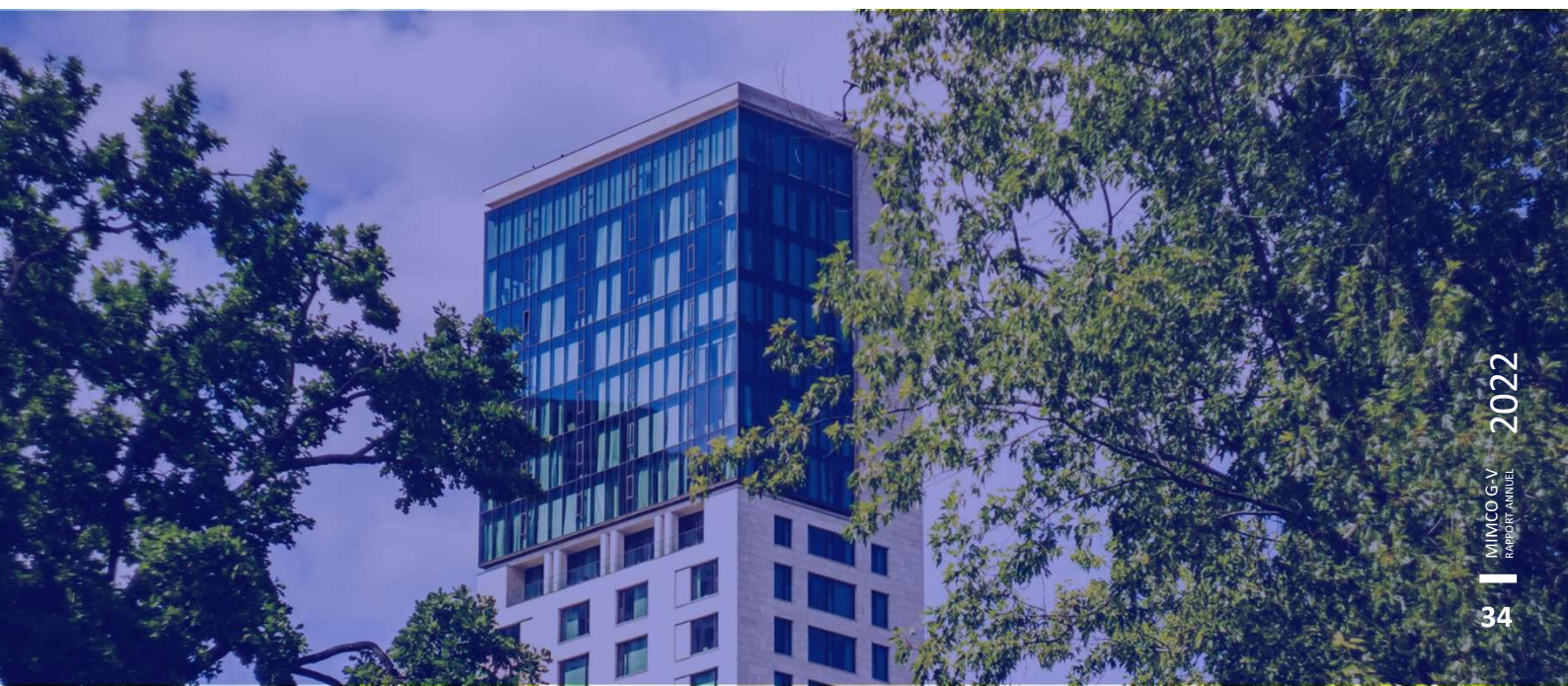
Conformément au Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »), la Société de Gestion est tenue de divulguer l'impact "probable" de ces risques en matière de durabilité sur les rendements financiers globaux de la Société. Après avoir examiné les risques en matière de durabilité susmentionnés au niveau du portefeuille de la Société, la Société de Gestion considère actuellement que l'impact probable des risques en matière de durabilité sur les rendements financiers globaux des portefeuilles de la Société ne sera pas significatif.

La liste des risques en matière de durabilité ci-dessus et l'évaluation par la Société de Gestion de l'impact probable sur les rendements financiers de la Société sont toutes deux basées sur l'évaluation de bonne foi de la Société de Gestion et sur des hypothèses que la Société de Gestion considère comme raisonnables au moment de cette évaluation.

L'évaluation des risques en matière de durabilité est complexe et peut être basée sur des données ESG difficiles à obtenir, incomplètes ou encore inexactes. La liste des risques de durabilité ci-dessus n'est pas une liste exhaustive de tous les risques en matière de durabilité liés à l'environnement, à la société ou à la gouvernance qui pourraient avoir un impact négatif (matériel ou non) sur la valeur d'un investissement dans le portefeuille de la Société. En outre, il ne peut y avoir aucune garantie que l'impact réel des risques en matière de durabilité sur les rendements de la Société ne seront pas substantiellement plus important que l'impact probable tel qu'évalué par la Société de Gestion.

Compte tenu de ses obligations en vertu du Règlement SFDR, la Société de Gestion ne tient pas compte actuellement des "impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité" (tels que ces termes sont définis dans le Règlement SFDR) identifiés au préalable par la mise en place de critères ESG qui se traduiront par des démarches d'amélioration continus aux niveaux des actifs et au niveau Macro.

En effet, les décisions d'investissement finales prises par la Société de Gestion tiennent compte d'un large éventail de facteurs dans le but d'obtenir les meilleurs résultats pour ses clients dans diverses situations et sur des horizons temporels pertinents et appropriés. Les impacts négatifs sur les facteurs de durabilité peuvent ne pas être déterminants dans ces décisions d'investissement. La Société de Gestion ne prévoit pas actuellement de modifier cette approche, mais toute modification importante de sa position sera publiée sur son site web conformément au Règlement SFDR.



États financiers



Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT Euros	31/12/2022		
	France	Exportation	Total
Produits d'exploitation (1)	-	-	-
Vente de marchandises	-	-	-
Production vendue de biens	-	-	-
Production vendue de services	-	-	-
Chiffre d'affaires net			
Production stockée			-
production immobilisée			-
Subventions d'exploitation			-
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			-
Autres produits			-
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			
Charges d'exploitation (2)			136,161
Achats de marchandises			-
Variation de stock (marchandises)			-
Achats de matières premières et autres approvisionnements			-
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)			-
Autres achats et charges externes *			69,950
Impôts, taxes et versements assimilés			-
Salaires et traitements			-
Charges sociales			-
Dotations aux amortissements et dépréciations			66,210
Dotations aux provisions			-
Autres charges			-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)			136,161
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(136,161)

Compte de résultat (suite)

RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(136,161)
Produits financiers	46,220
Produits financiers de participations (3)	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	-
Autres intérêts et dettes assimilés (3)	46,220
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	-
Différences positives de change	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	46,220
Charges financières	234,255
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	234,255
Intérêts et charges assimilées (4)	-
Différences négatives de change	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-
TOTAL CHARGES FINANCIERES (VI)	234,255
RESULTAT FINANCIER (V - VI)	(188,035)
Produits exceptionnels	-
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	-
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	-
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	-
Charges exceptionnelles	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	46,220
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VIII+IX+X)	370,416
BENEFICE OU PERTE (total des produits moins total des charges)	(324,196)

Bilan

BILAN - ACTIF Euros	31/12/2022		
	Brut	Amort. et dépré.	Net
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	867,162	66,210	800,952
Frais d'établissement	867,162	66,210	800,952
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	492,170	234,255	257,915
Autres participations	445,950	234,255	211,695
Créances rattachées à des participations	46,220	-	46,220
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (II)	1,359,333	300,465	1,058,867
STOCKS ET EN COURS	-	-	-
AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDE	-	-	-
CREANCES (3)	2,455,196	-	2,455,196
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	-	-	-
DISPONIBILITES	4,093,201	-	4,093,201
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	-	-	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT ET CHARG. CONST. D'AVANCE (III)	6,548,397	-	6,548,397
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-
Primes de remboursement des obligations (V)	-	-	-
Ecarts de conversion actif (VI)	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI)	7,907,730	300,465	7,607,264

- (1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

Bilan

BILAN - PASSIF Euros	31/12/2022
Capital (dont versé : 1 335 600)	1,535,100
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6,140,400
Réserves	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(324,196)
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	7,351,304
Produit des émissions de titres participatifs	-
Avances conditionnées	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	-
TOTAL PROVISIONS (III)	-
Dettes financières (1)	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours (1)	-
Dettes d'exploitation (1)	255,960
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés (1)	-
Autres dettes (1)	-
Produits constatés d'avance (1)	-
TOTAL DETTES ET PROD. CONST. D'AVANCE (IV)	255,960
Ecarts de conversion passif (V)	-
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	7,607,264

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an : 255 964 euros

Tableaux des 5 derniers exercices incluant les distributions

En €	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Actif net	7,351,304	-	-	-	-
Nombre d'actions	7,675.5	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	(324,196)	-	-	-	-
Résultat distribué	-	-	-	-	-
Dont acomptes sur dividendes versés	-	-	-	-	-
Solde des dividendes distribués	-	-	-	-	-

Conformément aux dispositions de l'article R.214-123 du Code Monétaire et Financier, les dividendes distribués au cours des cinq derniers exercices sont détaillés ci-dessus.

Présentation des comptes

Les comptes annuels afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous soumettons à votre approbation ont été établis et présentés conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur, dans le respect du principe de prudence et des règles comptables et légales, et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société.

Les règles de base suivantes ont été appliquées :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à un autre ; et,
- indépendance des exercices.

Il est rappelé que l'exercice écoulé a eu une durée exceptionnelle de 6 mois et 15 jours couvrant la période du 16 mai au 31 décembre 2022. Il s'agit du premier exercice social de la Société.

Analyse du compte de résultat

• Produits de l'exercice :

La Société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires.

Les Produits d'exploitation sont nuls.

Les Produits financiers s'élèvent à 46.220 euros.

Les Produits exceptionnels sont nuls.

• Charges de l'exercice :

Les Charges d'exploitation se chiffrent à 136.161 euros. Elles se composent de :

- Autres achats et charges externes : 69.950 €
- Dotations aux amortissements sur immobilisations : 66.210 €

Les Charges financières s'élèvent à 234.255 euros.

Les Charges exceptionnelles sont nulles.

• Résultats de l'exercice :

Le Résultat d'exploitation ressort à (136.161) euros.

Le Résultat financier s'élève à (188.035) euros.

Par conséquent, le Résultat courant avant impôts s'élève à (324.196) euros.

Le Résultat exceptionnel est nul.

Le Résultat net de l'exercice correspond à une perte de 324.196 euros.

Présentation des comptes (suite)

Analyse du bilan

• A l'actif :

L'Actif net immobilisé s'élève à 1.058.867 euros et est amorti à concurrence de 300.465 euros. Il se décompose comme suit :

- Frais d'établissements : 800.952 €
- Autres participations : 211.695 €
- Créances rattachées à des participations : 46.220 €

L'Actif net circulant, qui atteint 6.548.397 euros, se décompose comme suit :

- Autres créances : 2.455.196 €
- Disponibilités : 4.093.201 €

Le Total général de l'actif net du bilan s'élève à 7.607.264 euros au titre de l'exercice écoulé.

• Au passif :

Les Capitaux propres sont positifs et s'élèvent à la clôture de l'exercice écoulé à 7.351.304 euros. Ils se décomposent comme suit :

- Capital social : 1.535.100 €
- Primes d'émission, de fusion, d'apport 6.140.000 €
- Résultat de l'exercice : (324.196) €

Les Dettes s'élèvent à 255.960 euros et correspondent uniquement au compte « Dettes fournisseurs et comptes rattachés ».

Le Total général du passif du bilan s'élève à 7.607.264 euros au titre de l'exercice écoulé.

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels clos le 31 décembre 2022 (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir une perte de 324.196 euros.

Nous vous proposons d'affecter en totalité au compte « Report à nouveau », qui après affectation s'élèverait à (324.196) euros

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, s'agissant du premier exercice de la Société, aucune somme n'a jamais été distribuée à titre de dividendes depuis la constitution de la Société.

Informations sur les délais de paiement

En application des articles L.441-14 et D.441-6 du Code de commerce, nous vous présentons en [Annexe 2](#) la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients par date d'échéance.

Rapport du commissaire aux comptes

The background of the page is a teal-tinted photograph of a modern building facade. The building features multiple floors with balconies and large windows. The balconies have white railings, and some have glass panels. The overall aesthetic is clean and architectural.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 7,5 mois clos le 31 décembre 2022

MIMCO Green-Value

Société par Actions Simplifiée
au capital de 1 535 100 €
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile de France et membre
de la Compagnie régionale de
Versailles et du Centre
632 013 843 RCS Nanterre
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

MIMCO GREEN VALUE

Exercice de 7,5 mois clos le 31 décembre 2022

Aux Associés de la société MIMCO GREEN-VALUE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société MIMCO GREEN-VALUE relatifs à l'exercice de 7,5 mois clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 16 mai 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 15 juin 2023

Le commissaire aux comptes
Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vasken Nerguiz', with a long horizontal stroke extending to the right.

Vasken Nerguiz
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées du commissaire aux comptes

MIMCO Green-Value

Société par Actions Simplifiée
au capital de 1 535 100 €
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile de France et membre
de la Compagnie régionale de
Versailles et du Centre
632 013 843 RCS Nanterre
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

MIMCO GREEN VALUE

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux Associés de la société MIMCO GREEN-VALUE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

En application de l'article 18 des statuts, nous avons été avisés des conventions suivantes visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

- ***Convention de compte-courant d'associé, conclue le 13 juin 2022 entre la Société et la société « MGV Brossard » :***
 - Personne concernée : « MIMCO Asset Management », société exerçant les fonctions de Président de la Société ainsi qu'exerçant des fonctions de direction au sein de MGV Brossard.
 - Nature et objet : Convention de compte courant sur 10 ans
 - Modalités : La Société s'est engagée à mettre à disposition de la société « MGV Brossard » une somme maximale de 2.000.000 euros, rémunérée au taux de 6% par an, sur une durée de 10 années.
 - Motifs justifiant l'intérêt pour la société : La société « MGV Brossard » est une société filiale de la Société à 100% et dans laquelle la société « MIMCO Asset Management », société exerçant les fonctions de Président de la Société, exerce des fonctions de direction.
 - A la clôture de l'exercice écoulé, la Société est titulaire d'un compte-courant d'associé s'élevant à 946.807 euros.

- ***Convention de compte-courant d'associé conclue le 10 mai 2022 entre la Société et la société « MGV Castets »***
 - Personne concernée : « MIMCO Asset Management », société exerçant les fonctions de Président de la Société ainsi qu'exerçant des fonctions de direction au sein de MGV Castets.
 - Nature et objet : Convention de compte courant sur 10 ans
 - Modalités : La Société s'est engagée à mettre à disposition de la société « MGV Castets » une somme maximale de 2.000.000 euros, rémunérée au taux de 6% par an, sur une durée de 10 années.
 - Motifs justifiant l'intérêt pour la société : La société « MGV Castets » est une société filiale de la Société à 100% et dans laquelle la société « MIMCO Asset Management », société exerçant les fonctions de Président de la Société, exerce des fonctions de direction.
 - A la clôture de l'exercice écoulé, la Société est titulaire d'un compte-courant d'associé s'élevant à 581.014 euros.

- ***Convention de compte-courant d'associé entre la Société et la société « MGV Quatre »***
 - Personne concernée : « MIMCO Asset Management », société exerçant les fonctions de Président de la Société ainsi qu'exerçant des fonctions de direction au sein de MGV Quatre.
 - Nature et objet : Convention de compte courant.
 - Modalités : Au titre de cette convention, la Société a mis à disposition de la société « MGV Quatre » une somme de 743 euros en principal.
 - Motifs justifiant l'intérêt pour la société : La société « MGV Quatre » est une société filiale de la Société à 100% et dans laquelle la société « MIMCO Asset Management », société exerçant les fonctions de Président de la Société, exerce des fonctions de direction.
 - A la clôture de l'exercice écoulé, la Société est titulaire d'un compte-courant d'associé s'élevant à 743 euros.

- ***Convention de compte-courant d'associé conclue le 17 mai 2022 entre la Société et la société « MGV Vikings »***
 - Personne concernée : « MIMCO Asset Management », société exerçant les fonctions de Président de la Société ainsi qu'exerçant des fonctions de direction au sein de MGV Castets.
 - Nature et objet : Convention de compte courant sur 10 ans
 - Modalités : La Société s'est engagée à mettre à disposition de la société « MGV Vikings » une somme maximale de 2.000.000 euros, rémunérée au taux de 6% par an, sur une durée de 10 années.
 - Motifs justifiant l'intérêt pour la société : La société « MGV Vikings » est une société filiale de la Société à 100% et dans laquelle la société « MIMCO Asset Management », société exerçant les fonctions de Président de la Société, exerce des fonctions de direction.
 - A la clôture de l'exercice écoulé, la Société est titulaire d'un compte-courant d'associé s'élevant à 526.632 euros.

- ***Facturation d'honoraires de gestion***

- Personne concernée : « MIMCO ASSET MANAGEMENT », société exerçant les fonctions de Président et de Société de gestion de la Société.
- Nature et objet : Facturation d'honoraires de gestion conformément à l'article 10 « Frais et Commission » de la Note d'information à la Société
- Modalités : La Société de Gestion perçoit, au titre des frais de gestion, une commission de gestion annuelle maximale (la « Commission de Gestion ») de :
 - Zéro virgule soixante (0,60) % hors taxe de l'Actif Brut pour les Actions A, les Actions A' et les Actions S, étant précisé que la Société de Gestion pourra reverser jusqu'à zéro virgule cinquante (0,50) % hors taxe de l'Actif Brut, perçu au titre de la Commission de Gestion, à MIMCO Capital Sàrl.
 - Zéro virgule vingt (0,20) % hors taxe de l'Actif Brut pour les Actions I.
 - La Commission de Gestion de la Société de Gestion sera perçue trimestriellement.
- Motifs justifiant l'intérêt pour la société : MIMCO ASSET MANAGEMENT exerçant les fonctions de Président et de société de gestion de MIMCO GREEN VALUE
- Au titre de l'exercice écoulé, les honoraires de gestion de la société « MIMCO ASSET MANAGEMENT » se sont élevés à 25.502 euros.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 15 juin 2023

Le Commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Vasken Nerguiz
Associé

Résolutions des Assemblées Générales



Résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2023

Première résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports du Gérant, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne au Gérant et aux membres du Conseil de surveillance quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé. L'Assemblée Générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comportent pas de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard de l'article 39,4 du Code général des impôts.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale décide, sur proposition du Président, d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 324.196 euros en totalité au compte « Report à nouveau », qui après affectation s'élèvera à (324.196) euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, et s'agissant du deuxième exercice de la Société, l'Assemblée Générale constate qu'il n'y a jamais eu lieu à distribution de dividendes depuis la constitution de la Société.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce, prend acte que des conventions visées à l'article L.227-10 précité ont été conclues avec les sociétés « MGV Brossard », « MGV Castets », « MGV Quatre » et « MGV Viking » (filiales de la Société) au cours de l'exercice écoulé, et approuve la conclusion desdites conventions.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce, prend acte que des conventions visées à l'article L.227-10 précité ont été conclues avec la société « MIMCO ASSET MANAGEMENT » (société exerçant les fonctions de Président de la Société) au cours de l'exercice écoulé, et approuve la conclusion de ladite convention.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale prend acte qu'à la clôture de l'exercice clos au 31 décembre 2022, la variation nette du capital de la Société s'élève à 1.450.100 euros, le capital s'élevant à la constitution à 85.000 euros et à la clôture de l'exercice écoulé à 1.535.100 euros.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au Président afin d'effectuer les formalités d'enregistrement prévues par l'article 825 du Code général des impôts.

Septième résolution

L'Assemblée Générale décide, conformément aux dispositions de l'article L.210-6 du Code de commerce, de reprendre au compte de la Société tous les actes et engagements souscrits en son nom par les Associés Fondateurs et la société « MIMCO Asset Management » préalablement à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, tels qu'ils figurent dans l'état annexé au présent procès-verbal.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

Annexes 1



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.

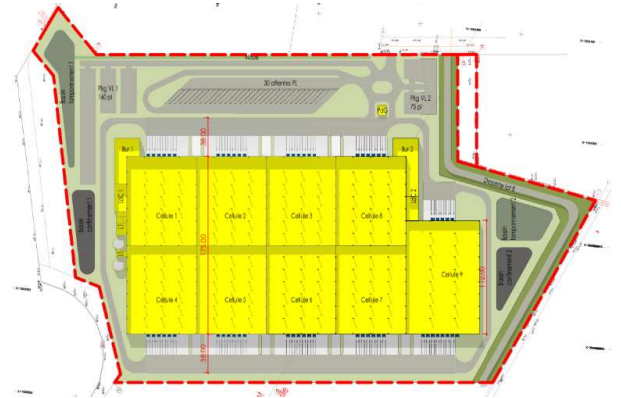
Un contournement de Rouen par l'Est depuis la A13 sera opérationnel d'ici 2027.

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

Annexe 2



Composition du capital social

ASSOCIES	CATEGORIE D' ACTIONS	POURCENTAGE DE DETENTION EN CAPITAL/DROIT DE VOTE
573120	S	3.9%
573141	S	1.6%
575661	S	3.3%
575663	S	5.2%
575664	S	3.3%
575662	S	1.6%
576279	A'	26.1%
579278	S	3.3%
576277	S	1.3%
576279	A'	1.3%
577544	S	1.3%
577545	S	5.6%
577547	S	4.4%
577548	S	5.7%
577549	S	3.3%
584652	A	1.3%
584658	A	2.0%
584649	A	2.9%
584665	A	6.5%
584657	A	2.6%
584675	A	1.3%
584650	A	1.3%
584655	A	2.0%
584656	A	1.3%
584666	A	3.3%
584648	A	1.3%
584651	A	3.3%

Annexe 3



Tableau des délais de paiement

Exercice clos le 31 décembre 2022 :

Factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2022 dont le terme est échu
(Tableau prévu au I de l'article D 441-6 du Code de Commerce)


	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de					Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées						2						
Montant total des factures concernées TTC	5,000.00 €	38,842.52 €				38,842.52 €						
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC						55.53%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés : délai légal (article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délai légal (art. L. 443-1 du Code de Commerce)					Délai légal (art. L. 443-1 du Code de Commerce)						

Annexe 4



Caractéristiques environnementales et/ou sociales

<p>Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou sociale, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.</p>	<p>Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable? [cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente les investissements durables]</p>	
	<p><input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%</p> <p><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie</p> <p><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Non</p> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif social</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.</p>



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le fonds MIMCO GREEN VALUE promeut les caractéristiques suivantes :

- Délivrer des actifs performants du point de vue énergétique
- Délivrer des actifs confortables qui proposent des services qui améliorent le bien-être et le confort des occupants
- Contraindre les preneurs et entreprise de travaux afin d'avoir une approche commune des enjeux environnementaux et sociétaux en systématisant la présence de clauses dans les cahiers des charges de travaux, la signature de baux avec des annexes environnementales ou en mettant à disposition des preneurs d'un guide de gestes écoresponsables.

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre ces caractéristiques. Une notation minimale des caractéristiques ESG a été définie pour chaque typologie d'actifs dans le cadre de la mise en place d'une démarche ISR. Le suivi de la performance extra-financière se traduit par l'élaboration d'un outil permettant d'évaluer les actifs immobiliers du fonds du point de vue Environnemental, Social et de Gouvernance (« Grille de notation ESG »).

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Lors de son processus d'investissement et de gestion, la Société prend en compte et suit des indicateurs de durabilité pilotés dans le cadre d'une grille d'évaluation en vue de mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales, sociales ou de gouvernance. Le fonds utilise ainsi une liste de 32 indicateurs dont le détail est disponible dans notre note méthodologique partagée sur notre site internet.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

Ce produit ne vise pas à contribuer à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

● **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Ce produit ne vise pas à contribuer à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

En sa qualité de gérant d'actifs immobilier de fonds labélisés ISR, MIMCO Asset Management a identifié 3 indicateurs concernant les principales incidences négatives (Principal Adverse Impacts – « PAI »). Ces 3 indicateurs bénéficient d'une hiérarchisation élevée parmi les incidences négatives identifiées :

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- L'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles** : il est prohibé par notre politique d'exclusion et sera ainsi suivi lors de notre comité d'investissement.
- L'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique** : il fait partie intégrante de la stratégie d'investissement de nos fonds dont l'approche Best in Progress promeut l'amélioration de la performance globale des actifs dans le temps grâce à des rénovations profondes. La comparaison de cet indicateur dans le temps pourrait ne donner toutefois aucune indication sur la qualité des rénovations effectuées compte tenu du fait que plusieurs cycles d'investissements sont prévus dans le fonds tout au long de sa durée de vie. Nos grilles de notation internes des critères ESG nous permettent de suivre la performance énergétique de nos bâtiments, leur éventuelle production d'énergie renouvelable et leur possession d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) permettant entre autres un contrôle optimal des services de chauffage, ventilation et conditionnement de l'air. Le critère « Performance Énergétique (E1) » inclus dans notre Grille de notation ESG sera le plus pertinent pour mesurer la bonne tenue de cet objectif.
- L'investissement dans des actifs immobiliers qui ne sont pas équipés d'installations de tri des déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets** : il est un thème particulièrement suivi qui fait l'objet de critères présents dans nos grilles d'évaluation internes. Notre critère « Flux de déchets (E15) » et « Réemploi (E16) » présent dans le calcul de notre note ESG sur nos investissements sera le plus pertinent pour mesurer la bonne tenue de cet objectif.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Le fonds n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

● **Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Oui

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité. Le fonds applique dans un premier lieu la politique d'exclusion de MIMCO AM.

La société de gestion analyse ensuite les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme décrit dans sa politique d'investissement, charte ISR et Note méthodologique du fond, en intégrant notamment des éléments relatifs à l'efficacité énergétique, à l'intensité des consommations énergétiques, ou encore au taux d'artificialisation. En tout, 32 indicateurs ESG sont pris en comptes.

Des informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont disponibles dans le rapport annuel du produit.

Non





Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

Le fonds GREEN VALUE investit 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 vente 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.

Mimco GREEN VALUE a deux objectifs généraux :

1. Agir auprès des parties prenantes clés (preneurs et entreprises de travaux) pour les contraindre en les plaçant au centre de sa stratégie ISR. Par exemple en systématisant la présence de clauses dans les cahiers des charges de travaux, la signature de baux avec des annexes environnementales, la mise à disposition des preneurs d'un guide de gestes écoresponsables.
2. Délivrer des actifs contribuant à la transition énergétique (des caractéristiques environnementales performantes et à la pointe) et répondant aux besoins sociaux (des localisations stratégiques, des espaces de vie accueillants et confortables)

La mise en place de cette démarche ISR et le suivi de la performance extra-financière se traduisent par l'élaboration d'un outil permettant d'évaluer les actifs immobiliers du fonds du point de vue Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG).

Le fonds investit dans 3 typologies d'actifs : projets de logistique, promotion et restructuration. L'objectif est la vente de l'actif à court terme après fin des travaux.

La stratégie de MIMCO Green Value se base donc sur 3 grilles d'évaluation (une pour chaque typologie d'actif) qui s'appliquent aux actifs détenus par le fonds. Elles permettent de définir une note ESG initiale sur 100 (1ère note de l'actif obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif (note visée à la livraison).

Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Le fonds MIMCO Green Value place cette démarche ESG au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion. Pour chaque actif immobilier ou constituant le sous-jacent immobilier d'un actif du portefeuille, le fonds vise, au moment de l'acquisition, un MIMCO ESG Score d'au moins 80/100 pour les projets de Logistiques, d'au moins 79.2/100 pour les projets de Promotion, et d'au moins 80.4/100 pour les projets de Restructuration.

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement.

Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Le fonds n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une bonne gouvernance en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales. Toutefois, dans le cadre de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, le fonds suit un certain nombre d'indicateurs concernant la bonne gouvernance des Promoteurs et Prestataires de travaux, Acquéreurs, Gestionnaires d'immeubles et Locataires.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;

- **des dépenses d'investissement (CapEx)**

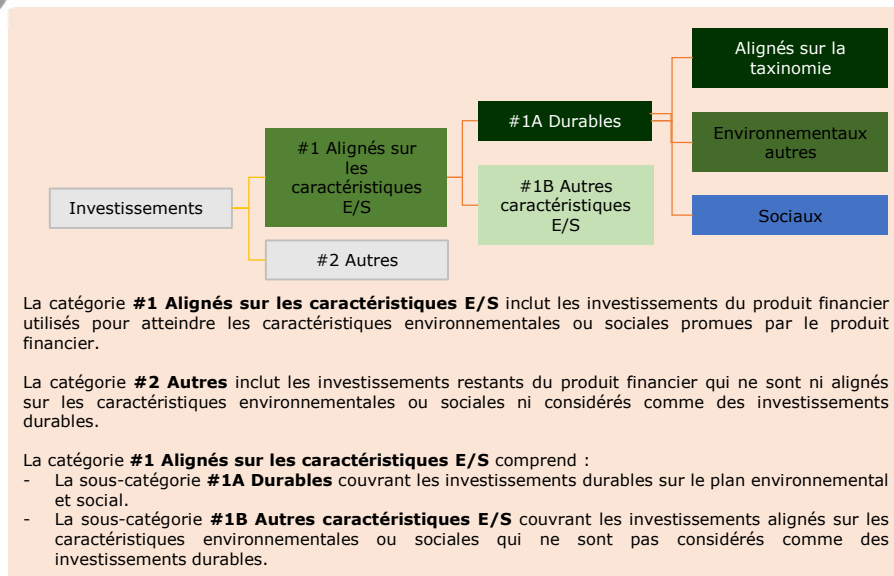
Pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'**énergie nucléaire**, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en Carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Au moins 75 % des investissements seront utilisés pour répondre aux caractéristiques environnementales ou sociales promues.

Par ailleurs, ces actifs immobiliers pourront être détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés qui pourront prendre la forme de sociétés de personnes ou de sociétés de capitaux. La Société pourra prendre des participations en capital (parts ou actions) majoritaires ou minoritaires, souscrire des titres financiers donnant accès au capital (tels que des obligations convertibles en actions (OCA), etc.) et des titres participatifs ou consentir des avances en comptes courant (les « Sociétés Cibles Immobilières »). Les Actifs Immobiliers pourront bénéficier d'une ou plusieurs garantie(s) ou sûreté(s).

Afin de placer des sommes en attente d'investissement, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et/ou pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, cette dernière pourra investir dans des actifs liquides prenant la forme de bons de Trésor, de titres de créance négociables, d'obligations émises ou garanties par un État Membre de l'Union Européenne, d'actions, de parts, de titres de créance ou de titres financiers donnant accès au capital d'OPCVM ou de FIA monétaires ou immobiliers, d'instruments du marché monétaire (ex : certificats de dépôts), y compris aux fins de placer les liquidités disponibles (par exemple : dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un état membre de l'Union Européenne).

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds ne dispose pas d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE ?

Oui:

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne serait pas aligné sur la taxinomie de l'UE.



Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif social.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et les garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les éléments inclus dans la catégorie «#2 Autres» correspondent à la trésorerie du fonds, dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers.

Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales pour ces catégories d'actifs.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

● **Comment l'indice de référence est aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable

● **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Non applicable

● **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable

● **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet : <https://www.mimco-am.com/solution/mimco-green-value/>



MIMCO

Asset
Management

Un engagement collectif focus sur la revitalisation immobilière

LA SAS à capital variable
MIMCO Grand-Value

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

SOCIÉTÉ DE GESTION AIFM
MIMCO Asset Management

Siège social : 87 boulevard Haussmann – 75008 Paris
Agréée au titre de la directive AIFM
RCS Paris : 898 003 124
Tél. : +33 1 44 70 04 36
E-mail : partners@mimco-am.com

BANQUE DÉPOSITAIRE,
TENEUR DE REGISTRE,

ODDO BHF Services
12 Boulevard de la Madeleine
75009 Paris
Tél. : +33 1 41 61 27 53

COMMISSAIRE AUX COMPTES

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