

MIMCO GREEN VALUE

SAS à capital variable de droit français,
ayant le statut d'autre FIA, focus sur la
logistique et la revitalisation immobilière en
Europe, majoritairement en France.

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



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

Risque de perte en capital

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

Risque lié à la gestion discrétionnaire

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

Risques liés au marché immobilier

Les investissements réalisés par la Société seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers, et notamment à ceux liés à la possibilité de revente des Actifs Immobiliers et aux risques de dépréciation des Actifs Immobiliers : tous ces risques sont susceptibles de se traduire par une baisse de la Valeur Liquidative. La valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société est liée à l'évolution des marchés immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées au risque lié à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent avoir un impact négatif sur la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la Société et par voie de conséquence sur sa Valeur Liquidative. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la Société.

Risque de liquidité

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

Risques spécifiques liés aux opérations de développement

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

Risques liés à l'endettement et à l'effet de levier

La Société, directement ou indirectement par l'intermédiaire des Sociétés Cibles, pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de ses investissements, dans les conditions indiquées ci-dessus. Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette. Le recours à l'endettement permet à la Société de

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

Risques liés à l'engagement sur des instruments financiers à terme

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

Risque de taux

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

Risque de change

La Société a principalement vocation à investir dans la zone euro. Il peut être investi dans des instruments non libellés en euro. Le risque de change correspond au risque de perte en capital lorsqu'un investissement est libellé dans une devise autre que l'euro et que celle-ci se déprécie sur le marché des changes.

Risques liés à la valorisation des Sociétés Cibles

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

Risque de durabilité

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

Risque inhérent à l'absence de comptes historiques de la Société

La Société ayant été immatriculée récemment, celle-ci n'a pas de comptes historiques. Elle n'a à ce jour réalisé aucun investissement et n'est donc pas en mesure de s'engager sur des données chiffrées prévisionnelles et sur sa capacité à générer des résultats. Les Associés doivent se fier exclusivement au jugement et aux efforts de la Société de Gestion qui contrôlera et gèrera l'ensemble des opérations, des investissements et la stratégie de la Société. Avant toute souscription, le souscripteur doit s'assurer que son profil, sa situation financière et ses objectifs sont en adéquation avec le produit et consulter le Document d'Information. Ce document est disponible auprès de MIMCO AM, 87 Boulevard Haussmann 75008 Paris. La valeur des investissements dans les actions de MIMCO GREEN VALUE est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse, notamment en fonction des objectifs ou des stratégies d'investissement de MIMCO GREEN VALUE et des conditions économiques et de marché. L'investissement dans MIMCO GREEN VALUE peut induire un risque en perte de capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut être par ailleurs donnée quant à la réalisation par MIMCO GREEN VALUE de ses objectifs d'investissement.



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

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

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

Chiffres clés 2023 pour le groupe MIMCO

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

+50

Collaborateurs expérimentés du groupe

+1 Milliard d'euros

Actifs sous gestion et opérations en cours de développement

+355.000 m2

Superficie gérée par le groupe ou en développement

MIMCO GREEN VALUE

Un fonds focus sur la logistique de développement

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

La volonté d'identifier les meilleures opportunités immobilières avec une vision à long terme, à **l'identité unique** ainsi qu'à **forte valeur ajoutée** tout en étant **respectueux de l'environnement**, s'inscrit dans son ADN.

100% value-added



DÉVELOPPEMENT / RÉHABILITATION D'ACTIFS

ADAPTATION AUX NOUVEAUX USAGES

AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

CONFORT DES UTILISATEURS

Stratégie d'investissement du fonds

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



Immobilier à développer / réhabiliter



Actifs prioritaires :
Immobilier logistique - Entrepôt -
Messagerie Datacenter - Parc
d'activités



Focus sur le
marché européen,
majoritairement sur la France



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

Rendements estimés



6 ans
Horizon de placement
recommandé



7 %
Objectif de TRI cible

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

Pourquoi investir sur le marché logistique en France et en Europe ?

Un marché résilient



Ces dernières années, les chaînes d'approvisionnement ont connu des perturbations majeures, renforçant ainsi la **valeur des réseaux logistiques**.

Dans un contexte de forte inflation, d'augmentation des loyers et de fondamentaux du marché robustes, l'immobilier logistique se positionne bien.

Un marché aux fondamentaux solides



Le secteur de la logistique bénéficie notamment de l'essor du e-commerce. Les ventes en ligne devraient augmenter de **48 % en Europe d'ici 2026** (Knight Frank – Europe's Last Mile – Europe Logistics Report 2022), nécessitant **3,5 millions de mètres carrés de locaux supplémentaires pour la livraison du dernier kilomètre**, entraînant ainsi une **forte demande de surfaces logistiques**.



La logistique profite également d'un **marché locatif dynamique**. Depuis 2020, les loyers poursuivent et intensifient leur progression à la hausse sur l'ensemble du territoire, en lien avec une demande résiliente et une offre qui se fait rare. En découle un **taux toujours très faible de vacance de l'offre logistique immédiatement disponible en France**.



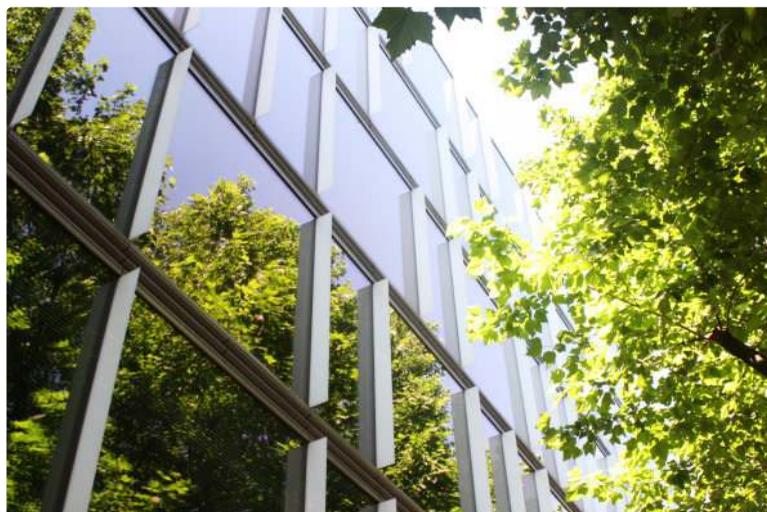
La **décompression des taux de rendement prime en 2022, conjuguée à une décote des prix des biens immobiliers**, offre des **opportunités d'investissement, particulièrement sur les immeubles Core et Value-Add**.

Notre analyse

Un marché immobilier logistique **agile aux fondamentaux solides**.

L'espace logistique dans les **bons emplacements reste sous-approvisionné**.

La **modernisation** de la chaîne d'approvisionnement et le commerce électronique devraient rester **des moteurs de croissance certains**.



2^E

Économie de la Zone Euro en 2022 (Les Échos)

10%

De création du PIB pour le secteur logistique en France en 2023 (Groupe Crit)

3,3%

Taux de vacance de l'immobilier logistique en France au T3 2023 (BNP Paribas Real Estate)

4,5%

Taux de rendement prime acté au T3 2023 en France versus 3,80% au T4 2022 et 3,20% au T4 2021 (BNP Paribas Real Estate)

+13,8%

Hausse du e-commerce en France en 2022 (Fédération e-commerce et vente à distance)

Projets-références du fonds au 31/12/2023 (source : MIMCO Asset Management)



Établissement EICSP* | Courbevoie, France

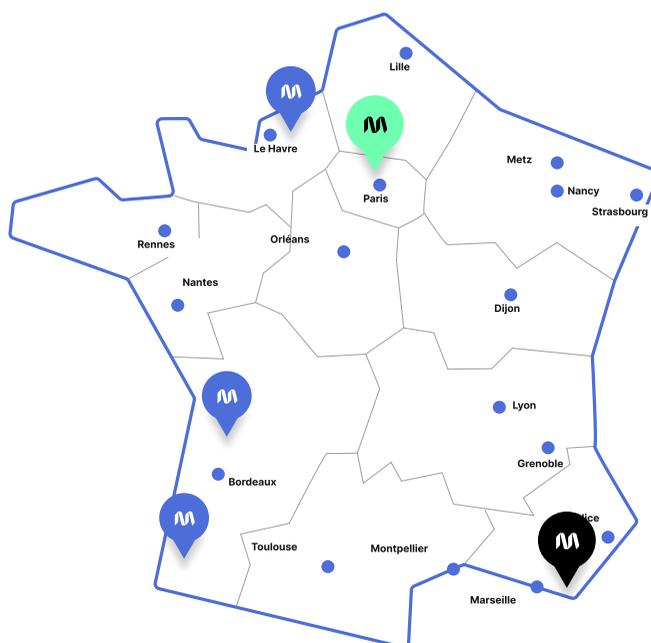
Surface utile	4.829 m ²
Durée des travaux	24 mois
Coût total de l'opération	31.3 Millions EUR
Prix de cession total potentiel	34.6 Millions EUR
Marge brute estimée	3.3 Millions EUR

* Équipements d'intérêt collectif et services publics



Plateforme logistique | Toulon, France

Surface utile	5.000 m ²
Durée des travaux (hors autorisations admin. et montage du dossier travaux)	12 mois
Coût total de l'opération (hors frais de portage)	12 Millions EUR
Marge opérationnelle estimée	18 %



Autres actifs du fonds au 31/12/2023, informations disponibles sur demande

Un fonds pleinement engagé

MIMCO Asset Management, pour le compte du fonds MIMCO GREEN VALUE, souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle gère.

A cette fin, elle 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.



Dans le cadre du label immobilier ISR, une note minimale (seuil) doit être définie pour le Fonds. Celle-ci a été définie, pour MIMCO GREEN VALUE, à 80/100 pour les projets de Logistique, 79,2/100 pour les projets de Promotion et 80,4/100 pour les projets de Restructuration (pour plus d'information, se référer à la charte et la politique de gestion des risques ESG disponible sur le site internet).

Fonds labellisé ISR, catégorisé art. 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation)

Les références à un classement, un prix ou un label ne préjugent pas des résultats futurs de ces derniers/du fonds ou du gestionnaire.

Caractéristiques du placement

Taille cible des engagements	La société de gestion vise un montant total des engagements sur la SAS d'une valeur 40.000.000,00 EUR dans des actifs situés en France ou UE.
Date de lancement	08/03/2022
Clôture des souscriptions	30/09/2024
Prix de souscription	Montant le plus élevé entre (i) la valeur nominale augmentée de la prime d'émission et (ii) la valeur liquidative suivant la souscription, majoré d'une éventuelle Prime d'égalisation (voir Document d'Information)
Classes d'actions - Code ISIN	Classe A - FR0014007XL8 Classe I - FR0014007XJ2
Durée de blocage	12 mois
Objectif de distribution	In fine
Minimum de souscription	A - 100.000 EUR I - 5.000.000 EUR
Date de prise d'effet	À compter du 1er jour calendaire du quatrième mois suivant le dernier jour de souscription
Frais de souscription	0%
Frais de rachat anticipé	6% après 12 mois puis dégressif jusqu'à 1% après 36 mois (voir Document d'Information)
Frais de gestion de la SAS	Parts A : 0,60% HT de l'Actif Brut du fonds Parts I : 0,20% HT de l'Actif Brut du fonds
Objectif de surperformance non garantie (voir détails à l'Article 10.11 du Document d'Information)	Parts A : surperformance de 70% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7% Parts I : surperformance de 80% de la fraction de TRI excédant le seuil de 7%

✓ Hors IFI
✓ Pas de frais de souscription
✓ Éligible à l'article 150-0 B ter
✓ Éligible PEA / PEA-PME
✓ Objectif de TRI cible : 7 %*

* 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 »).

Investisseurs éligibles et fiscalité

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

Impôt sur la Fortune Immobilière :

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

Plus-values des investisseurs personnes physiques :

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

Plus-values des investisseurs personnes morales :

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

Il appartient à chaque investisseur de vérifier sa situation fiscale et la fiscalité applicable à son investissement dans la SAS auprès de son conseiller fiscal habituel.

Placement éligible à l'article 150-0 B ter

Placement éligible PEA / PEA-PME

Placement éligible aux contrats d'assurance-vie luxembourgeois

S'unir pour bâtir l'avenir :
plus qu'un engagement,
une mission collective.



Pour plus d'informations.

Contactez notre équipe commerciale en scannant ce QR Code.

MIMCO GREEN VALUE

Société par actions simplifiée
à capital variable

87 boulevard Haussmann – 75008 Paris

Société de gestion AIFM MIMCO Asset Management

Agrément n° GP- 21000018 délivré par l'AMF
Agréée au titre de la directive AIFM
RCS Paris : 898 003 124

87 Boulevard Haussmann – 75008 Paris
+33 1 44 70 04 36
partners@mimco-am.com

Banque dépositaire, teneur de registre

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

Commissaire aux comptes

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