



Club-Deal français de  
développement immobilier au  
Grand-Duché de Luxembourg

---

# MIMCO

## Club Deal



**MIMCO** | Asset  
Management

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

## Facteurs de risques / Avertissements

### 1. Risques d'investissement

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des participations de MIMCO Club-Deal doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la rentabilité de l'opération, et conduire à une diminution de la valeur des parts.

### 2. Dépendance liée aux développements conjoncturels

MIMCO Club-Deal investit principalement dans les biens en immobilier résidentiel, de bureaux, et logistique au Luxembourg. L'opération dépend ainsi du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus demeurent vacants.

### 3. Liquidité restreinte et élargissement du portefeuille

Les marchés de l'immobilier au Luxembourg présentent une liquidité restreinte notamment en ce qui concerne les grands objets. Ce phénomène peut avoir des effets négatifs sur le développement des prix. Le risque existe que les ventes et/ou les achats à court terme d'objets de grande envergure ne puissent, selon la situation sur le marché, parfois pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

Il existe un risque que votre investissement ne soit pas totalement exposé au marché immobilier faute de pouvoir acquérir des immeubles. Il existe également un risque de ne pas pouvoir céder les actifs ou alors avec une décote telle que le rendement espéré ne pourra être atteint ou que la cession des parts pourrait être limitée. Ceci aurait également un effet direct sur le rendement des placements et la valeur fiscale des participations à la fin de l'année.

### 4. Évolution des taux

Des changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les attentes d'inflation, peuvent avoir un effet négatif sur la valeur de l'immobilier, sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement. Toutefois, conformément aux règles prudentielles, le poids maximal de la dette ne doit pas dépasser 80% de la valeur vénale de tous les immeubles.

### 5. Risques liés à l'environnement

La direction de MIMCO Asset Management (« MIMCO AM ») examine les immeubles lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, ceux-ci sont pris en compte dans le calcul des coûts prévisibles et répercutés sur le prix de vente de l'immeuble. Ils font l'objet d'une convention avec le vendeur, selon laquelle ce dernier libère la société de toute responsabilité au cas où des dommages surviendraient entraînant la renonciation à l'achat du bien immobilier. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue.

L'existence de tels sites peut occasionner des coûts d'assainissement imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du portefeuille et de celle des parts.

Le présent document fait référence aux parts de MIMCO Asset Management, Société par Actions Simplifiée de droit français. Ce document n'a aucune valeur contractuelle. Il est fourni à titre d'information et ne constitue nullement une offre de vente ou une incitation à investir ni un conseil en investissement financier. Aucune décision d'investissement ne devra être prise sur la base de celui-ci. Le présent document n'est pas destiné et ne saurait servir de base à des personnes qui ne sont pas des investisseurs professionnels, assimilés professionnels français ou relevant d'une juridiction dont la réglementation les autorise à recevoir ce type de document. En cas de litige, seuls les tribunaux français seront compétents.

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 Prospectus. Ce document est disponible auprès de MIMCO Asset Management, 87 Boulevard Haussmann 75008 Paris. Les informations contenues dans ce document sont fournies par MIMCO Asset Management.

Malgré le soin apporté par MIMCO Asset Management à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître. MIMCO Asset Management rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite. Les opinions exprimées dans le présent document constituent le jugement de MIMCO Asset Management au moment de la rédaction du document en question et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. MIMCO Asset Management n'est nullement obligée de les tenir à jour ou de les modifier. Il est 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 avant d'investir dans les parts de MIMCO AM afin de déterminer eux-mêmes l'adéquation et les conséquences de leur investissement, pour autant que ceux-ci y soient autorisés.

En effet, MIMCO Asset Management ne saurait être tenue d'une quelconque garantie quant à l'adéquation, la pertinence ou la rentabilité d'un investissement spécifique pour le portefeuille d'un investisseur ou futur investisseur.

La valeur des investissements dans les parts de MIMCO AM 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 AM et des conditions économiques et de marché.

L'investissement dans une opération MIMCO Club-Deal 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 AM de ses objectifs d'investissement.



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



MIMCO AM s'appuie sur l'expertise d'une équipe de **26 professionnels chevronnés** ainsi que sur l'expérience de l'ensemble des partenaires du groupe, contribuant à développer, restructurer et revitaliser des opérations immobilières de plus en plus complexes, en s'assurant qu'elles répondent aux nouvelles attentes du marché.

La volonté d'identifier les meilleures opportunités immobilières avec une vision à long terme, mais également de créer et promouvoir des espaces de vie et de travail fonctionnels, à l'identité unique ainsi qu'à forte valeur ajoutée tout en étant respectueux de l'environnement, est inscrit dans son ADN.

À travers divers véhicules d'investissement, le groupe MIMCO intervient sur l'intégralité de la chaîne de valeur immobilière et bénéficie d'un vaste historique de performances sur l'ensemble du spectre risque-rendement.



## Une connaissance pointue du territoire grand-ducal

C'est avec une connaissance approfondie et une expérience pointue du territoire Grand-Ducal que MIMCO AM s'attache à anticiper les besoins et sélectionne soigneusement les opérations de développement afin de répondre parfaitement aux exigences de la demande.

## Track record du groupe MIMCO (Q2 2021)



**+435**  
Millions €

Actifs immobiliers sous gestion et en cours de développement



**5.1**  
Milliards €

Track record cumulé par le management



**38.6**  
Millions €

Collecte en Europe en 2020



**+245.000**  
m<sup>2</sup>

Superficie totale gérée par le groupe MIMCO



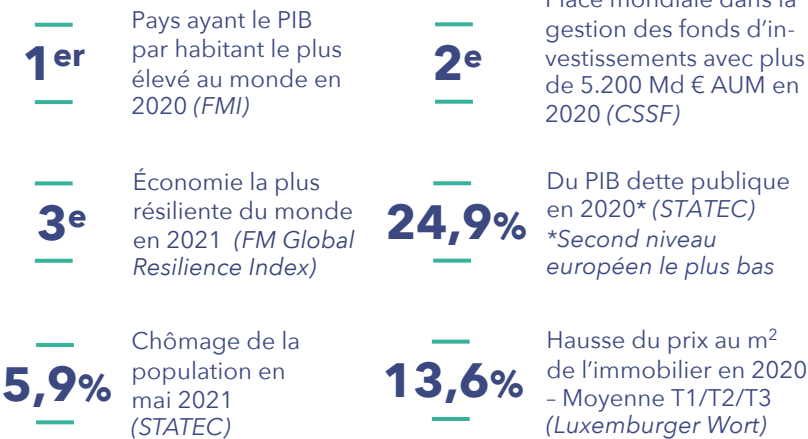
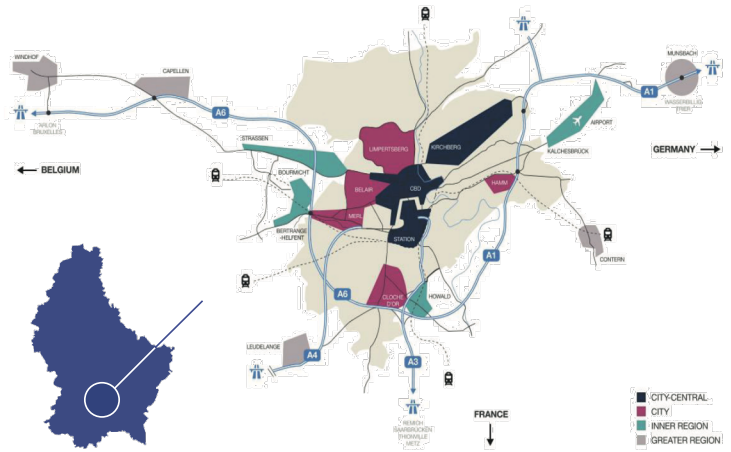
**75.9**  
Millions €

Acquisition en 2020 au Luxembourg et en Allemagne

## Investir au Luxembourg

**Données économiques** - Les économies mondiales sont confrontées à des multiples défis, tant sur le plan économique et social que politique. Le Grand-Duché peut compter sur sa stabilité et les perspectives économiques positives du pays, en atteste le triple A attribué par les agences de notation internationales Fitch, DBRS et Moody's.

**Données du marché** - Le Luxembourg attire chaque année de nouveaux investisseurs, notamment les particuliers fortunés, de par son environnement fiscal attractif. En matière de croissance du Produit Intérieur Brut (PIB), les prévisions du gouvernement et des instances internationales telles que le Fonds Monétaire International (FMI) restent optimistes.



### En résumé

- Une **localisation stratégique en Europe**, au cœur de la Grande Région
- Une **stabilité politique et économique hors du commun**
- Des **infrastructures de premier plan** et une **sécurité élevée des biens et des personnes**
- Une **croissance de la population unique en Europe** avec l'arrivée chaque année d'environ 12.000 nouveaux résidents : +20% entre 2010 et 2019 (BCEE)

### #1 - Un marché de l'immobilier très dynamique

Malgré un secteur de la construction résidentielle qui observe un doublement des effectifs employés depuis 20 ans, le développement de nouveaux logements au Luxembourg ne suit pas le rythme d'augmentation naturel de la population, proche de 2%/an. Selon le STATEC, approximativement 3.000 logements sont livrés chaque année, alors que la demande s'établit à plus du double.





### #2 - Une administration stable et efficace


Au Luxembourg, les règles de constructibilité d'un terrain figurent dans le Plan d'Aménagement Général (PAG) et/ou Particulier (PAP). L'administration respectant systématiquement les règles d'urbanisme, cela sécurise l'obtention de l'autorisation et permet ainsi de valider plus rapidement le financement pour l'acquisition d'un foncier. Cette stabilité administrative est un avantage majeur dans le processus opérationnel d'un projet immobilier.



 Développement et restructuration d'opérations immobilières

 Actifs prioritaires :  
Immobilier résidentiel  
Immobilier de bureaux  
Immobilier logistique

 Focus sur le marché luxembourgeois

 Actifs « value-added » à fort potentiel de création de valeur

## Stratégie d'investissement

L'objectif principal de MIMCO Club-Deal réside dans la croissance du capital à court/moyen terme, en capitalisant sur les opportunités d'investissement existant dans les secteurs immobiliers au Luxembourg. MIMCO Club-Deal envisage une stratégie d'investissement dans des actifs fonciers ayant pour vocation à devenir prioritairement des projets de développements immobiliers dans le secteur résidentiel, de bureaux, et de commerces, ou des biens immobiliers offrant des opportunités en matière de restructuration.

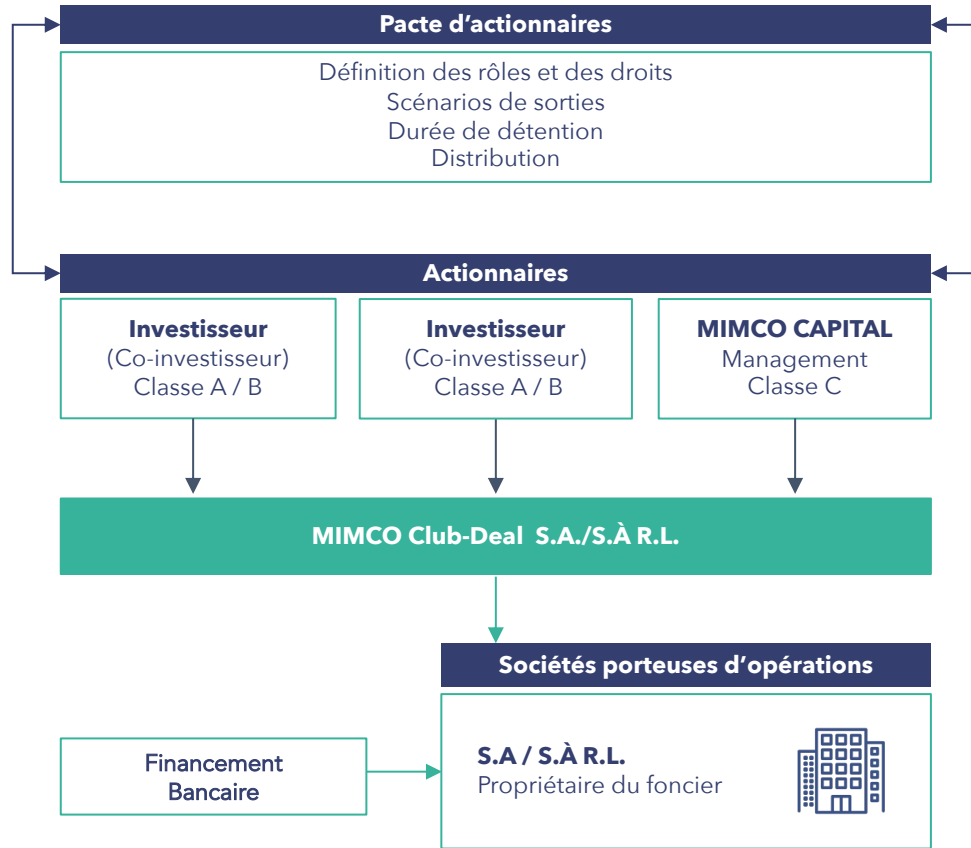
Le Club-Deal offrira aux investisseurs une exposition à des actifs immobiliers diversifiés et de qualité couvrant notamment le marché luxembourgeois avec des actifs dits « Value Added » offrant un potentiel de création de valeur et qui seront acquis sur le marché tant par le biais d'adjudications, de partages successoraux ou en raison d'arbitrage rendu par les propriétaires.

La vente des actifs composant le portefeuille sera envisagée afin de dégager une plus-value ponctuelle.

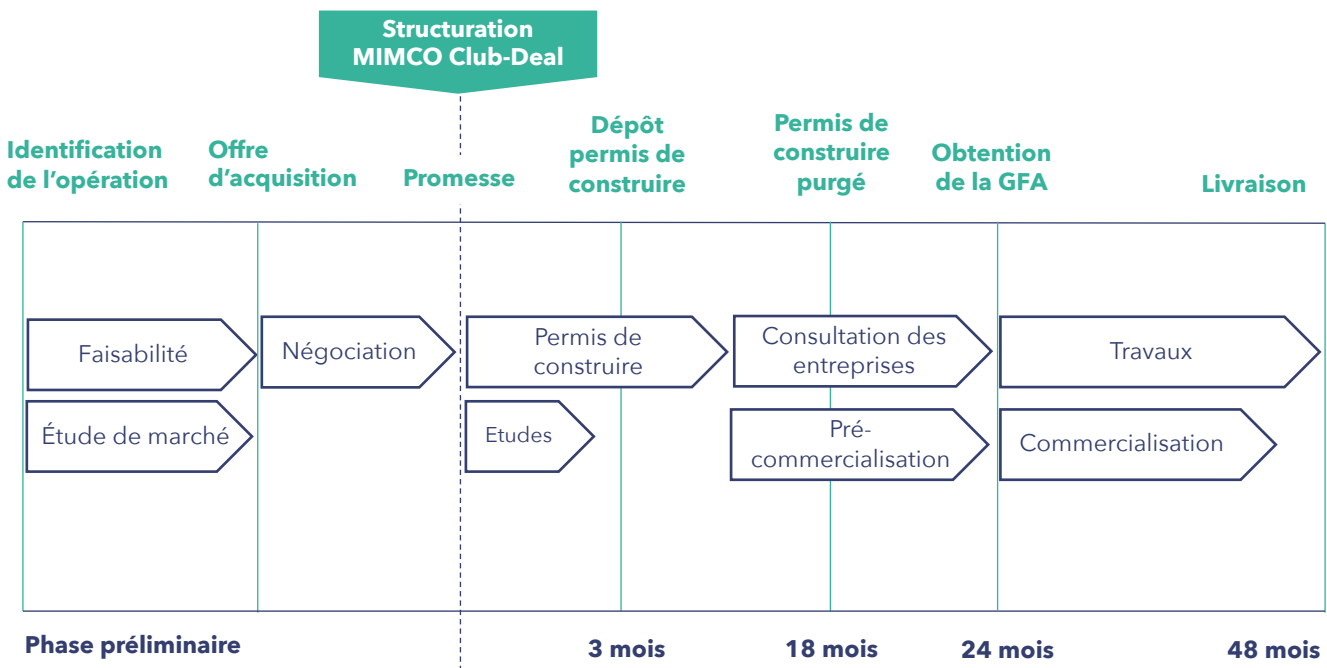




## Structuration de l'investissement



## Calendrier de l'investissement





## Caractéristiques du placement

<b>Émetteur</b>	MIMCO Asset Management S.A.S. Adresse : 87 Boulevard Haussmann Paris Au capital de 400.000 euros RCS Paris : 898 003 124 Agrément AMF n°GP-21000018
<b>Forme juridique</b>	S.A. ou S.à r.l.
<b>Domicile</b>	France
<b>Banque dépositaire</b>	Basée en France
<b>Prix d'émission</b>	1.000 EUR
<b>Classe d'action</b>	Classe A Classe B
<b>Actifs ciblés</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>· Actifs fonciers pour le développement d'opérations immobilières ;</li><li>· Immeubles à restructurer / Changement de destination ;</li><li>· Adjudications, partages successoraux, arbitrages ;</li><li>· Rachat de créances hypothécaires exclusivement au profit d'actifs immobiliers.</li></ul>
<b>Durée de blocage</b>	36 mois
<b>Objectif de distribution</b>	Intégralement versée au terme
<b>Profil investisseurs</b>	Investisseurs professionnels et assimilés en France, répondant aux conditions de l'article 423-27-1 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100.000 EUR.
<b>Minimum de souscription classe A</b>	250.000 EUR
<b>Jouissance des souscriptions</b>	Dès ouverture du compte + 30 jours
<b>Frais de souscriptions</b>	Si le Montant Total Souscrit est : <ul style="list-style-type: none"><li>· compris entre 250.000 EUR et 1 .000.000 EUR : 4%</li><li>· compris compris entre 1.000.000 EUR et 2.000.000 EUR : 2%</li><li>· supérieur à 2.000.000 EUR : N/A</li></ul>
<b>Frais de gestion</b>	1% de la VBI annuelle

**10 % \*****Objectif de distribution annuelle  
intégralement versée au terme****36 mois****Objectif de durée minimum de  
placement recommandée**

\* En fonction de la classe d'action choisie.

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.





**MIMCO**

Asset  
Management

**MIMCO Asset Management S.A.S.**

au capital de 400.000 EUR

RCS Paris n° 898 003 124

Agrément AMF n° GP-21000018

Adresse : 87 Boulevard Haussmann

75008 Paris

Email : [office@mimco-am.com](mailto:office@mimco-am.com)

Téléphone : +33 6 79 68 15 81

[www.mimco-am.com](http://www.mimco-am.com)

---

**Un engagement collectif focus sur  
la revitalisation immobilière**