

# MIMCO GRAND-DUCAL

## DICI

Document d'Informations  
Clés pour l'Investisseur



MIMCO

Asset  
Management

“Autre FIA” (article L.214-24-III du Code Monétaire et Financier)

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## Produit

Nom du produit	MIMCO Grand-Ducal - Classe d'Actions de Préférence S (Catégorie 1)
Nom de l'initiateur du PRIIP	MIMCO Asset Management, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sous le numéro GP-21000018
Code ISIN du produit	FR00140040W1
Site web de l'initiateur du PRIIP	<a href="http://www.mimco-am.com">www.mimco-am.com</a> / Appeler le 01 44 70 04 36 pour de plus amples informations
Autorité compétente de l'initiateur du PRIIP	Prospectus non soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers (l'« AMF »)
Date de production du document	30.06.2021

**AVERTISSEMENT : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.**

## En quoi consiste ce produit ?

**Type** MIMCO Grand-Ducal (Classe d'Actions de Préférence S1) est un Fonds de type “Autre FIA” (article L.214-24-III du Code Monétaire et Financier)

### Objectifs

La Société a pour objectif exclusif :

- de détenir directement des participations dans des sociétés non cotées qui, elles-mêmes, ont pour objet l'acquisition, la construction, la gestion, la détention d'actifs immobiliers, de quelque nature que ce soit, en vue de leur revente, sous forme de cession unitaire ou à la découpe. Ces actifs immobiliers seront principalement situés au Luxembourg ;
- de prendre, le cas échéant, de telles participations directes aux côtés d'un ou de plusieurs co-investisseurs tiers sous réserve que la Société contrôle la société cible non cotée au moment où l'investissement correspondant est effectué et que la présence d'un ou de plusieurs co-investisseurs tiers n'affecte pas de manière défavorable la valorisation de l'investissement ou la stratégie de sortie de la Société ;
- et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet, ou pouvant en faciliter l'extension et le développement, pourvu qu'elles ne modifient pas l'activité exclusivement civile de la Société.

La Société de Gestion vise, sans que cela ne soit une garantie, à ce que le Revenu Prioritaire soit compris entre sept (7) % et huit (8) % nets de frais. Une surperformance de 80% est constatée sur la solde restant au-delà d'un Revenu Prioritaire de 7% nets de frais. Le Revenu Prioritaire représente, pour une Catégorie d'Actions donnée, un intérêt annuel non capitalisé calculé à compter du premier (1er) jour calendaire du deuxième (2ème) trimestre suivant le Dernier Jour de Souscription de la Catégorie concernée et versé au terme du fonds.

L'attention des Investisseurs est néanmoins attirée sur le fait que ce cet objectif est fondé sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et ne constitue en aucun cas une promesse de distribution ou de taux de rendement interne de la Société.

La Société de Gestion vise un montant total des Engagements d'une valeur de vingt millions (20.000.000) d'Euros.

### Politique d'investissement

Le fonds recherche une croissance du capital à court et moyen terme en capitalisant sur les opportunités d'investissement existant dans les secteurs immobiliers au Luxembourg ou autres pays de l'UE.

Les investissements seront réalisés principalement dans des sociétés exerçant une activité de promotion immobilière ou de marchand de biens domiciliées au Luxembourg ou autres pays de l'UE (les « Entreprises Cibles »), en ligne avec les objectifs du Fonds, MIMCO Grand-Ducal. Les actifs immobiliers détenus par les Entreprises Cibles seront situés au Luxembourg.

La Société pourra avoir recours à l'effet de levier au travers principalement d'un endettement, direct ou indirect, bancaire et non bancaire. Le taux de levier sera plafonné à quatre-vingts (80) % des Actifs de la Société (soit un levier de cinq (5))

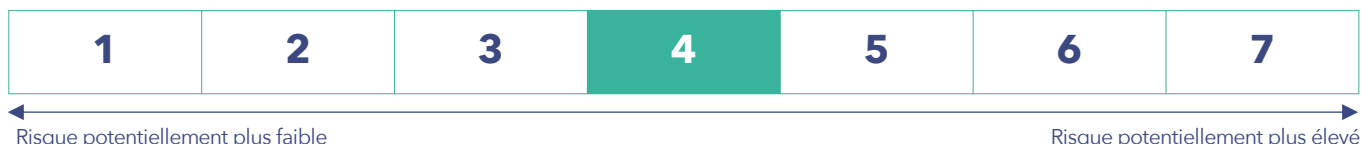


## Clientèle cible

Ce produit est destiné aux investisseurs (i) professionnels au sens de l'article L. 533-16 du CMF, (ii) soit aux investisseurs non professionnels (iii) résidents en France ou dans un Etat membre de l'Union Européenne dans lequel MIMCO Asset Management a fait l'objet d'une notification de passeport de commercialisation au sens de l'article 32 de la Directive AIFM (iv) et souscrivant au minimum 250.000 EUR, sauf décision dérogatoire du Gérant sans que le montant minimum puisse être inférieur à cent mille (100.000) Euros par Catégorie d'Actions de Préférence souscrites, sauf exception mentionnées au Prospectus, (v) recherchant une durée de placement de long terme conforme à celle du produit. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Ce produit comporte des risques de perte en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques d'US Person (Décret n°2015-1 du 2 janvier 2015 dite « loi Fatca »).

La durée de placement recommandée est de huit (8) ans.

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyen.

Vous risquez de ne pas pouvoir racheter facilement votre produit ou de devoir le racheter à un prix qui influera sensiblement le montant que vous percevrez en retour. Par ailleurs, vous serez exposé aux risques suivants :

- Risque de liquidité : vous risquez de ne pas pouvoir racheter facilement votre produit ou de devoir le racheter à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour
- Risque de perte en capital : le Fonds ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. Il se peut donc que le capital initial ne soit pas intégralement restitué.
- Risque lié à l'effet de levier : les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter le coût de ce financement.

Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer au Profil de Risque du Document D'Information des Investisseurs et aux Statuts.

## Scénarios de performance

Investissement : 10.000,00 EUR		1 an	4 ans	8 ans (période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9.374,30 EUR	8.363,60 EUR	7.012,40 EUR
	<i>Rendement moyen annuel</i>	-6.26 %	-5.45 %	-4.98 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10.217,50 EUR	11.062,90 EUR	12.920,40 EUR
	<i>Rendement moyen annuel</i>	2.17 %	3.54 %	4.87 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10.423,80 EUR	11.481,40 EUR	14.250,80 EUR
	<i>Rendement moyen annuel</i>	4.24 %	5.94 %	7.09 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10.725,10 EUR	12.346,90 EUR	14.777,80 EUR
	<i>Rendement moyen annuel</i>	6.15 %	7.02 %	8.96 %

Ce tableau vise à montrer les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 ans (la période de détention minimum recommandée), en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10.000 EUR.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

- Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de l'indice INREV Funds Value Added, un indice transactionnel représentatif de la stratégie Value Added en Europe. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du portefeuille du Fonds et de la durée pendant laquelle vous conserverez votre investissement.
- Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où vous ne pourriez pas être payé. Les chiffres indiqués comprennent les coûts du produit lui-même, ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

## Que se passe-t-il si MIMCO Grand-Ducal n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

MIMCO Asset Management est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des Marchés Financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement, notamment en matière de fonds propres.



Une défaillance de la société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans la Société. L'investissement dans la Société n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

En outre, les actifs du Fonds sont conservés par Oddo BHF SCA.

## Que va me coûter cet investissement ?

### • Coûts au fil du temps

Le tableau ci-dessous indique l'évolution des coûts au fil du temps qui inclue les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés du produit augmentés des coûts des options d'investissement sous-jacentes, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent de potentiels coûts de sortie prématurés. Les chiffres présentés simulent l'incidence sur un investissement de 10.000,00 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Investissement : 10.000,00 EUR	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 4 ans	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	1.201 EUR	2.103 EUR	3.006 EUR
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	10.01%	7.01%	5.01%

### • Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique :

- l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels	Coûts de souscription	0.00%	L'incidence des coûts que vous payez lors de la souscription. Il s'agit du montant maximal que vous paierez ; il se pourrait que vous payiez moins.
	Coûts de sortie	De 1.00% à 6.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	2.47%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	1.40%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre contrat et vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement	0.05%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons 20% de surperformance lorsque la performance de l'investissement est supérieure à un Revenu Prioritaire de 7% net de frais.

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Le produit est conçu pour un investissement à horizon huit (8) ans. Cependant les investisseurs pourront clôturer leur investissement à chaque période de rachat après l'écoulement d'une période de détention minimale de 12 mois.

Il est précisé qu'à l'issue d'une durée de six (6) ans, la Société de Gestion pourra chercher, sans que cela ne constitue une obligation ou un engagement à sa charge, à entamer une procédure de liquidation de la Société dans les conditions du Document d'Information et des Statuts.

**Période de détention minimum recommandée : 8 ans.**

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Pour toute réclamation, un courrier/courriel peut être adressé à MIMCO Asset Management :

- par voie postale :  
MIMCO Asset Management  
A l'attention du RCCI  
87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris
- par e-mail :  
[partners@mimco-am.com](mailto:partners@mimco-am.com)

## Autres informations pertinentes

Les informations contenues dans le Document d'Informations Clés ne constituent en aucun cas une recommandation d'achat ou de vente du produit ou un prospectus commercial. Pour plus de détail sur MIMCO Grand-Ducal, vous pouvez contacter votre conseiller habituel ou MIMCO Asset Management (01 44 70 04 36 / [partners@mimco-am.com](mailto:partners@mimco-am.com)).

La documentation relative à MIMCO Grand-Ducal (notamment le dernier rapport annuel, la note d'information et les statuts) est disponible notre site internet : <http://www.mimco-am.com/>.

Dans le cas où une réclamation auprès de MIMCO Asset Management ne fournit pas de solution, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), à l'adresse suivante : Médiateur de l'Autorité des marchés financiers - 17 place de la Bourse - 72082 Paris Cedex 02.

Des formulaires de saisie ainsi que la charte de la médiation du médiateur de l'AMF sont à votre disposition sur le site de l'AMF.

