

---

# MIMCO GRAND-DUCAL

SCA de droit français focus sur  
le développement immobilier au Grand-  
Duché de Luxembourg, ayant le statut de  
« autre FIA » (article L.214-24-iii du code  
monétaire et financier)

## BULLETIN D'INFORMATION

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2021



MIMCO

Asset  
Management

## Facteurs de risque

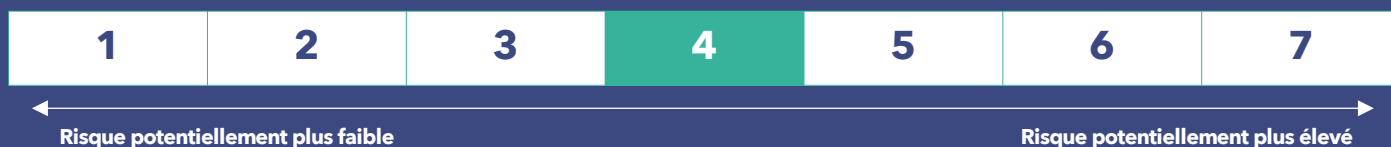
Les investisseurs ayant acheté des actions du fonds immobilier MIMCO Grand-Ducal doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la rentabilité du fonds, et conduire à une diminution de la valeur des actions.

- a) **Risques en capital** : Le Fonds n'apporte aucune garantie de protection en capital. Le capital investi n'est pas garanti et peut ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement.
- b) **Risques liés à la gestion discrétionnaire** : Le Fonds peut ne pas être investi à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La performance du Fonds peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative des Actions peut avoir une performance négative.
- c) **Risques d'évaluation** : Les évaluations des investissements permettent de déterminer les dépréciations à enregistrer sur les lignes de participations dans la mesure où leur valeur réévaluée serait inférieure à leur valeur comptable.
- d) **Absence de rachat des Actions** : Le rachat des actions n'est possible qu'après une période de blocage. A l'issue de cette période, il n'existe pas de certitude que le rachat pourra être obtenu.
- e) **Risques d'exécution des souscriptions et des rachats** : Les rachats sont réalisés à cours inconnu. Le nombre d'actions exact afférant au montant racheté étant arrondi à l'inférieur, sera communiqué à l'investisseur au moment de la publication de la valeur liquidative.
- f) **Risque de sursouscription et de non-service de certaines demandes de souscriptions** : Si le montant des demandes de souscription est supérieur au montant de l'opération dans laquelle un Investisseur souhaite investir, les Investisseurs seront servis en fonction de l'arrivée de leurs bulletins de souscription, et sur la base de leur engagement de souscription subsidiaire. La souscription peut être clôturée avant la fin de la période de souscription concernée. Dans ce cas, il existe un risque que les demandes de souscriptions reçues à la fin de la période de souscription ne soient pas satisfaites.
- g) **Risques liés à l'effet de levier** : La Société pourra avoir recours à l'endettement. Les opérations à effet de levier sont par nature sujettes à un degré élevé de risque financier. Le levier permet d'accroître les espoirs de gain mais accentue également les risques de perte.
- h) **Risques inhérents à tout investissement en capital** : La performance du Fonds est directement liée à la performance des entreprises dans lesquelles le Fonds est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas.
- i) **Risques d'illiquidité des Actifs de la Société** : Le fonds est un fonds de capital investissement qui sera investi dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers. Ces titres sont peu ou pas liquides. Il ne peut donc être exclu qu'il éprouve des difficultés à céder ses investissements dans les délais et à un niveau de prix souhaité.
- j) **Risques liés à l'estimation de la valeur des entreprises cibles** : Il existe un risque que les valeurs liquidatives ne reflètent pas la valeur exacte du portefeuille du Fonds.
- k) **Risques liés aux caractéristiques des investissements réalisés par la Société** : Le Fonds sera investi principalement dans des sociétés luxembourgeoises. L'évolution défavorable de l'environnement économique, politique ou social au Luxembourg est donc susceptible d'affecter négativement la valeur du portefeuille du Fonds. En outre, le Fonds investira uniquement dans le secteur de l'immobilier. Toute évolution défavorable affectant ce secteur d'activité ou un secteur d'activité qui lui est lié pourrait avoir un impact sur le rendement du Fonds.
- l) **Risques liés à l'activité du Fonds et/ou des entreprises cibles** : Les activités que souhaite développer le Fonds peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Les activités immobilières exercées par le Fonds, au travers de ses investissements, peuvent être source de contentieux.
- m) **Risque de taux** : Le risque financier résulte de la sensibilité des actifs du Fonds à l'exposition ou à la non-exposition à certains taux, notamment inflation, et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts.
- n) **Risque de contrepartie** : Le défaut de paiement d'une contrepartie de marché peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.
- o) **Risque de durée** : Les investissements non cotés peuvent prendre plusieurs années pour arriver à maturité. En conséquence, alors que la performance du Fonds peut être satisfaisante sur le long terme, la performance des premières années peut être médiocre.
- p) **Risques liés au secteur d'investissement** : Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance d'un secteur d'investissement spécifique.
- q) **Risques juridiques et fiscaux** : Il ne peut être garanti que la structure du Fonds et/ou de tout investissement sera fiscalement optimale pour un investisseur déterminé ou qu'un résultat fiscal particulier sera atteint. L'évolution des textes applicables au Fonds pourrait avoir des conséquences juridiques, fiscales ou financières négatives pour le Fonds et les investisseurs.
- r) **Risques liés au terrorisme et autres infractions** : Le Fonds pourra être contraint de demander aux investisseurs, y compris aux investisseurs potentiels, de lui fournir des informations additionnelles afin de vérifier, notamment, leur identité et celle de leurs bénéficiaires économiques ainsi que l'origine des fonds utilisés pour investir dans le Fonds.

La valeur des investissements dans les actions de MIMCO Grand-Ducal 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 Grand-Ducal et des conditions économiques et de marché.

L'investissement dans MIMCO Grand-Ducal 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 Grand-Ducal de ses objectifs d'investissement.

## Profil de risque et de rendement



La catégorie de risque actuel associé à ce fonds n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible n'est pas synonyme d'un investissement "sans risque". Pour plus d'informations sur les risques, veuillez-vous référer à la section "Profil de risque" du DIC PRIIPS pour chaque catégorie d'actions et du Document d'Information.

## Informations importantes

MIMCO Grand-Ducal est une société en commandite par actions ayant le statut de « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24-III du Code monétaire et financier. MIMCO Grand-Ducal est un Fonds ayant le statut de « autre FIA », notifié et autorisé à la commercialisation en France par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) mais non agréé et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans les Statuts et le Document d'Information du Fonds.

Ce document n'est pas destiné à la commercialisation. Il est remis à titre d'information aux porteurs de parts dans le cadre de la réglementation en vigueur. Les valeurs figurant dans ce document sont soumises aux fluctuations de marché et aucune garantie se saurait être donnée sur leur performance ou leur évolution future. Le présent document est fourni à partir de sources que MIMCO Asset Management considère comme étant fiables.

Toutes informations contenues dans le présent document peuvent être modifiées par MIMCO Asset Management à tout moment sans préavis. La diffusion de ce document n'implique pas que les informations qu'il contient demeurent exactes postérieurement à la date des présentes. Le document d'information, les statuts, le DIC PRIIPS et les derniers documents annuels et périodiques sont disponibles, sans frais et en français, auprès de la société de gestion MIMCO Asset Management, sur simple demande écrite à l'adresse suivante : 87 boulevard Haussmann, 75008 Paris ou par e-mail à : [partners@mimco-am.com](mailto:partners@mimco-am.com).

## Objectif de gestion

Le fonds a pour objectifs exclusifs :

- 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.

L'objectif d'investissement du fonds consiste à obtenir une croissance du capital à court/moyen terme et un rendement approprié en appliquant une stratégie d'investissement indirecte, via les sociétés dans des sociétés exerçant une activité de promotion immobilière ou de marchand de biens domiciliées au Luxembourg ou autres pays de l'UE, dans des actifs fonciers ayant pour vocation à devenir des projets de développements immobiliers dans le secteur résidentiel, divers types de biens immobiliers permettant une activité commerciale ou d'entreprise (au sens le plus large) ou des biens immobiliers offrant des opportunités en matière de restructuration ou de repositionnement.

## Caractéristiques du fonds

<b>Forme juridique</b>	Société en Commandite par Action – statut « Autre FIA »	<b>Société de gestion</b>	MIMCO Asset Management S.A.S. (MIMCO AM) Agrément AMF n° GP-21000018
<b>Date de lancement</b>	30/09/2021	<b>Clôture des souscriptions</b>	30/06/2023
<b>Minimum de souscription classes A / S</b>	250.000 EUR	<b>Prix de souscription</b>	Au plus haut entre la valeur nominale + prime d'émission et la valeur liquidative
<b>Date de prise d'effet</b>	Entrée en jouissance + 90 jours	<b>Durée de blocage</b>	12 mois
<b>Banque dépositaire / Teneur de registre</b>	ODDO BHF France	<b>Commissaire aux comptes</b>	Grant Thornton
<b>Frais de souscription</b>	2 % Catégorie A (voir Document d'Information)	<b>Frais de rachat anticipé</b>	6 % dégressifs (voir Document d'Information)
<b>Commission de gestion</b>	1,00 % de l'actif brut du fonds (comprenant 0,76 % de commission de gestion de la Société de Gestion et 0,24 % de commission de gestion administrative des opérations)	<b>Objectif de Surperformance</b>	Actions S et A : Surperformance de 80% constatée sur le solde restant au-delà d'un Revenu Prioritaire de 7% (voir Document d'Information)

## Actualité de votre fonds

Chers Associés,

MIMCO Grand-Ducal a vocation à constituer un patrimoine immobilier, aujourd'hui essentiellement composé de projets en développement au Luxembourg. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, MIMCO Grand-Ducal a collecté 3.845 Millions d'euros, portant ainsi sa capitalisation à près de 6.7 Millions d'euros au 31 décembre 2021.

Au cours du dernier trimestre, votre fonds a acquis une société détenant un terrain avec une maison de 700 m<sup>2</sup>, sise 17 Domaine des bleuets à L-1902 Senningerberg, qui sera détruite, pour y développer un ensemble d'appartements de haut standing. Au coeur d'un cadre verdoyant et d'un emplacement recherché, l'actif est à proximité immédiate de l'aéroport de Luxembourg et du quartier du Kirchberg, il bénéficie également d'une excellente desserte en transports en commun. Il permettra la réalisation d'environ 1.500 m<sup>2</sup> d'appartements haut de gamme. Cet investissement a été réalisé pour un montant de 3.5 Millions d'euros.

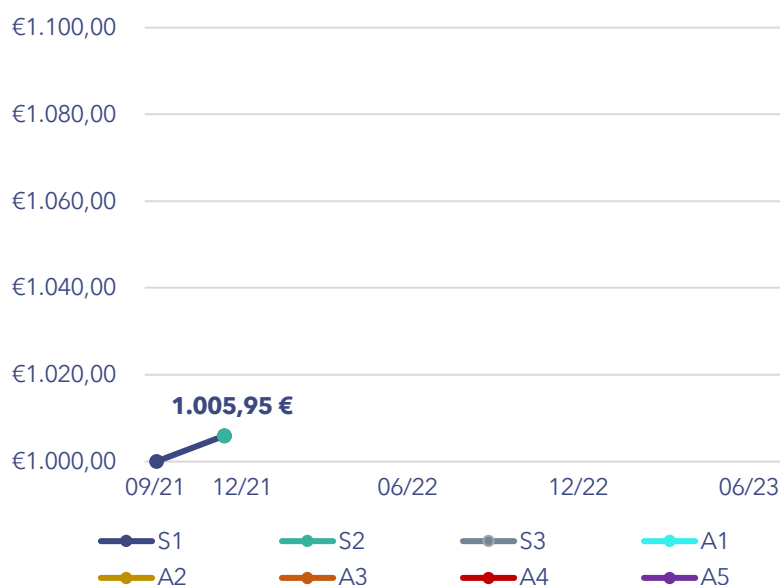
Au 31 décembre 2021, MIMCO Grand-Ducal compte 1 actif situé au Luxembourg. En 2022, le fonds poursuivra sa stratégie de recherche de nouvelles opportunités d'acquisition permettant de créer de la valeur, tout en consolidant les projets en développement existant.

## Chiffres clés au 31/12/2021\*

Actif Net global du fonds	6.747.652 €
Actif Brut global du fonds	7.906.843 €
Nombre d'actions	6.678 actions
Valeur de l'action au lancement du Fonds	1.000,00 €
Valeur liquidative S1	1.005,95 €/action
Valeur liquidative S2	1.005,95 €/action
Valeur liquidative S3	n.a
Valeur liquidative A1	n.a
Valeur liquidative A2	n.a
Valeur liquidative A3	n.a
Valeur liquidative A4	n.a
Valeur liquidative A5	n.a

\*Valeurs liquidatives non auditées

## Évolution valeurs liquidatives\*



## Investissement socialement responsable (« ISR »)



MIMCO Asset Management pour le compte de son fonds MIMCO Grand-Ducal souhaite prendre en compte les impacts extra financiers des actifs qu'elle gère. À cette fin, elle s'est engagée 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, les autres parties prenantes clés au sein du bâtiment.

Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du Label ISR Immobilier au bénéfice du fonds MIMCO Grand-Ducal. La documentation relative à cette démarche est disponible sur notre site internet rubrique Politique ESG, ou sur demande.

## Évolution des actifs sous gestion

### o **Projet Senningerberg**

Suite à la validation par la commune de l'étude de la faisabilité réalisée lors de l'acquisition, une demande de permis est en cours de préparation afin d'être déposée durant le 2<sup>e</sup> trimestre 2022, l'objectif étant d'obtenir le permis dans un délai de 6 mois. En parallèle de cette demande, il est prévu que le locataire quitte les lieux au 31 mars 2022.

La Société de Gestion a fait le choix d'intégrer les critères ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) et de transition énergétique et écologique dans sa politique d'investissement. 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 75/100, 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 aura pour objectif d'obtenir, à la livraison de l'actif, une notation supérieure à la note seuil de 53/100 issue de la politique ESG (cf. Code de Transparence).

Les actions liées au Label ISR menées au cours du trimestre sont :

- Définition de l'opération immobilière en y intégrant dans le cahier des charges les spécificités en vue d'obtenir une notation supérieure ou égale à la note seuil.

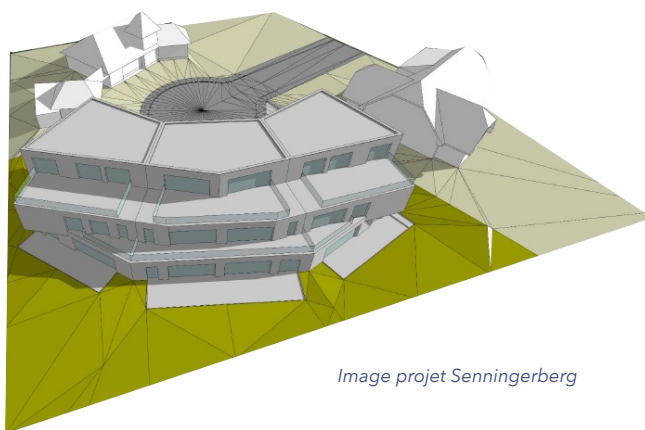
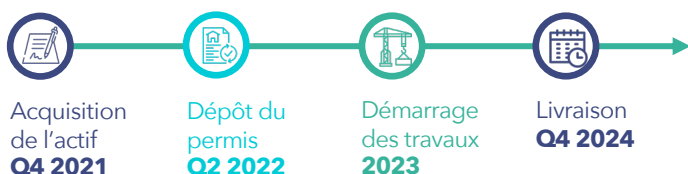


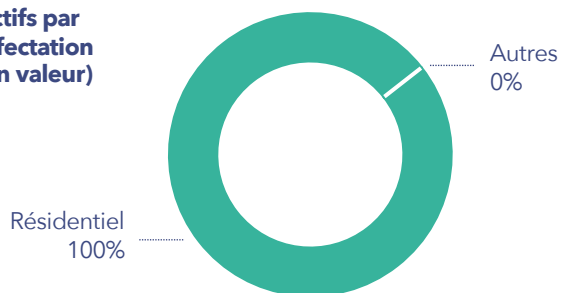
Image projet Senningerberg

### Étapes clés

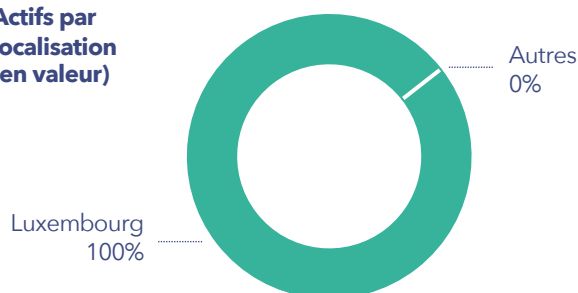


## Portefeuille

### Actifs par affectation (en valeur)



### Actifs par localisation (en valeur)



**MIMCO**

Asset  
Management

### SCA MIMCO GRAND-DUCAL

Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris  
RCS Luxembourg : B 234 682, immatriculée le 27 mai 2019

### SOCIÉTÉ DE GESTION

MIMCO Asset Management S.A.S. au capital de 400.000 EUR  
Adresse : 87 Boulevard Haussmann, 75008 Paris  
RCS Paris : 898 003 124 • Agrément AMF n°GP-21000018