
MIMCO GRAND-DUCAL

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

RAPPORT ANNUEL
2021



MIMCO

Asset
Management

Sommaire

01

Intro – Le mot des Fondateurs p.3

02

Informations réglementaires

Présentation de la société p.5
Objectif de gestion p.5
Stratégie d'investissement globale p.5
Politique de best sélection p.6
Rémunération du preneur de risque p.6
Changements substantiels p.6
Liquidité des actifs de la société p.7
Facteurs de risques p.8
Profil de risque et de rendement p.9
Caractéristiques du fonds p.10
Organes de gestion de la société p.11
Composition du capital social p.12
Délégation matière d'augmentation de capital p.11

03

Activité 2021

Données de marchés p.14
Chiffres clés p.16
Événements significatifs au cours de l'exercice p.16
Synthèse du patrimoine p.19
Évènements importants survenus depuis la clôture p.20
Évolution prévisible et perspective p.20
Activité de recherche et de développement p.20
Progrès réalisés et/ou difficultés rencontrées et/ou incertitudes p.20
Evaluation p.21

04

Performance du fonds

Situation financière p.24
Évolution de valeur liquidative p.25
Frais supportés p.26

05

Rapport ISR

Stratégie ISR p.28
Performance ISR p.32
Intégration des risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement p.35

06

États financiers

Compte de résultat p.37
Bilan p.39
Tableau des cinq derniers exercices p.40
Présentation des comptes p.41
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé p.42
Informations sur les délais de paiement p.43

07

Rapport du commissaire aux comptes

Rapport général p.44
Rapport spécial p.50

08

Résolutions des Assemblées Générales

Résolutions de l'AGO p.54

Intro

Le Luxembourg se caractérise par une stabilité économique, juridique et fiscale. Ce pays rayonne par son dynamisme, souligné par une croissance régulière.

Notre connaissance et notre implantation sur ce marché immobilier nous permettent de savoir où se positionner pour créer de la valeur sur les actifs à moyen-terme, afin d'assurer des gains de capitaux appropriés et une redistribution juste auprès des actionnaires.

« Nous pensons que c'est d'abord en investissant dans certains actifs pour les revitaliser, en s'assurant qu'ils soient en phase avec les normes actuelles du marché, que l'on peut maintenir et maximiser la valeur. »

Notre priorité :

La satisfaction de nos actionnaires, partenaires et collaborateurs.

Nos Engagements :

Exigence, Maîtrise et Performance.

Les Fondateurs

Informations réglementaires



Présentation de la société

La société « **MIMCO Grand-Ducal** » a été constituée par acte sous-seing privé en date du 1er octobre 2021 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous la forme d'une société en commandite par actions, le 7 octobre 2021.

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 : « *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* ».

La durée de la Société est de 8 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Objectif de gestion

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.

La Société a pour objectif 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.

La Société vise 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 exclusive civile de la Société.

Stratégie d'investissement globale

L'objectif d'investissement de la Société consiste à obtenir une croissance du capital à court/moyen terme et un rendement approprié en appliquant le principe de la diversification des risques par le biais d'investissements 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** »).

La Société vise à mettre en place une stratégie d'investissement indirecte, via les sociétés mentionnées ci-dessus, 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.

Les actifs immobiliers détenus par les Entreprises Cibles seront situés au Luxembourg, la Société recherchant une croissance du capital à court/moyen terme en capitalisant sur les opportunités d'investissement existant dans les secteurs immobiliers au Luxembourg ou autres pays de l'UE.

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 disposition.

Rémunération du preneur de risque

Les différentes Catégories d'Actions de Classe A donnent droit, en fonction de leur date d'émission et leur Prix de Souscription, à une quote-part des Sommes Distribuées et du Boni de Liquidation dans les conditions visées dans le Document d'Information et les Statuts.

Les différentes catégories d'Actions de Classe S donnent droit, en fonction de leur date d'émission et leur Prix de Souscription, à une quote-part des Sommes Distribuées et du Boni de Liquidation dans les conditions visées dans le Document d'Information et les Statuts.

Les Parts donnent droit à une quote-part des Sommes Distribuées et du Boni de Liquidation dans les conditions visées dans le Document d'Information et les Statuts.

Les Sommes Distribuées sont prélevées par priorité sur le Bénéfice Distribuible de l'exercice à hauteur et distribuées aux Associés selon l'ordre de priorité suivant (chacune une « Phase ») :

- premièrement, par préférence aux détenteurs d'Actions de la Classe S jusqu'à ce que le montant total des Distributions à leur profit, en tenant compte de toutes autres Distributions antérieures effectuées au profit des détenteurs d'Actions de la Classe S, soit égal au montant total des Montants Libérés des Actions de la Classe S ;
- deuxièmement, par préférence aux détenteurs d'Actions de la Classe A jusqu'à ce que le montant total des Distributions à leur profit, en tenant compte de toutes autres Distributions antérieures effectuées au profit des détenteurs d'Actions de la Classe A, soit égal au montant total des Montants Libérés des Actions de la Classe A ;
- troisièmement, par préférence aux Associés porteurs de Parts jusqu'à ce que le montant total des Distributions à leur profit, en tenant compte de toutes autres Distributions antérieures effectuées au profit des Associés porteurs de Parts, soit égal au montant total des Montants Libérés des Parts ;
- quatrièmement, par préférence aux détenteurs d'Actions jusqu'à ce qu'ils aient respectivement reçu le Revenu Prioritaire attribuable à leurs Actions selon la Catégorie à laquelle elles appartiennent ;
- cinquièmement, le solde restant (le « Solde Restant »), est réparti à 80 % aux Associés détenteurs d'Actions et 20 % aux Associés détenteurs de Parts (au prorata du nombre de Parts détenues).

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

Liquidité des actifs de la société

Valeur liquidative

La « Valeur Liquidative » d'une Action de Préférence est égale au montant qui aurait été distribué aux Associés détenteurs d'Actions de Préférence de cette Catégorie divisé par le nombre d'Actions de Préférence de cette Catégorie, ce montant étant égal à la différence, si elle est positive, entre (i) la valeur de tous les Actifs de la Société et (ii) la valeur de tous les passifs de la Société, ces valeurs étant déterminées à la Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative sur laquelle elles sont calculées conformément aux Statuts.

Elle est ainsi établie sur la base de l'Actif Net réévalué de la Société (l'« Actif Net Réévalué ») à cette date. Pour les besoins du calcul de l'Actif Net Réévalué, la valeur réelle des Actifs de la Société sera évaluée selon les procédures internes de la Société de Gestion.

La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des Actifs de la Société ainsi que du calcul et de la publication de la Valeur Liquidative de chaque Catégorie d'Actions de Préférence et des Parts conformément aux articles L. 214-24-13 et suivants du Code monétaire et financier.

La Valeur Liquidative est établie le dernier Jour Ouvré de chaque trimestre (chacune, une « Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative »).

Par ailleurs, la Société de Gestion peut, à sa seule discrétion, établir des Dates d'Etablissement de la Valeur Liquidative plus fréquemment, notamment et non exclusivement à chaque hypothèse de rachat, augmentation de capital, réduction de capital ou toute autre date fixée par la Société de Gestion ou afin de distribuer des Actifs de la Société aux dates que la Société de Gestion aura déterminé (chacune, une « Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative Intermédiaire »).

Les Valeurs Liquidatives intermédiaires établies aux Dates d'Etablissement de la Valeur Liquidative Intermédiaire peuvent ne pas être certifiées ou attestées par le Commissaire aux Comptes. La Société de Gestion informera par tout moyen écrit (courriel, télécopie, courrier recommandé avec accusé de réception ou lettre simple) le Dépositaire et les Associés de toute Date d'Etablissement de la Valeur Liquidative Intermédiaire qu'elle aura déterminée au moins trois (3) Jours Ouvrés avant cette date et, selon les mêmes conditions, les Commercialisateurs du Premier Jour de Souscription Actions de Classe S au Dernier Jour de Souscription des Actions de Classe A. Cette information figurera également sur le site de la Société de Gestion dans la partie réservée aux Associés au moins trois (3) Jours Ouvrés avant cette date.

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 2021, la société « MIMCO Grand-Ducal » est 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 Grand-Ducal ». Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

Facteurs de risques

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du fonds immobilier MIMCO GRAND-DUCAL (la « Société ») 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 parts.

Risques en capital : La Société n'apporte aucune garantie de protection en capital. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la Société s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Risques liés à la gestion discrétionnaire : Le style de gestion pratiqué par la Société repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des Actifs. Il existe un risque que la Société ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La performance de la Société peut être inférieure à l'objectif de gestion. La Valeur Liquidative des Actions peut avoir une performance négative.

Risques d'évaluation : Les Investissements détenus par la Société seront évalués selon des méthodes d'évaluation présentées à l'article 15 de la note d'information. Ces évaluations 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. Les membres de l'Equipe de Gestion de la Société de Gestion se réuniront régulièrement pour suivre toutes les lignes de Participations.

Absence de rachat des Actions : Un Associé ne peut obtenir le rachat de ses Actions avant le terme de la Période Blocage qui lui est applicable. À l'issue de la Période de Blocage, il n'existe pas de certitude qu'un Associé pourra obtenir le rachat de ses Actions de Préférence.

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.

Risque de sursouscription et de non-service de certaines demandes de souscriptions : Dans le cas où le montant des demandes de souscription des Actions serait 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 sur la base de l'horodatage du dossier complet, et sur la base de leur engagement de souscription subsidiaire. De plus, il est possible que la Société

de Gestion clôture par anticipation la souscription avant la fin de la Période de Souscription concernée. Dans ce cas, il existe un risque que les demandes de souscriptions reçues par la Société de Gestion à la fin de la Période de Souscription ne soient pas satisfaites.

Risques liés à l'effet de levier : La Société pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de certains de ses investissements. 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.

Risques inhérents à tout investissement en capital : La performance de la Société est directement liée à la performance des Entreprises Cibles dans lesquelles elle est investie, laquelle est soumise à de nombreux aléas, parmi lesquelles le retournement du secteur d'activité, la récession de la zone géographique, ou encore une modification substantielle apportée à l'environnement juridique et fiscal.

Risques d'illiquidité des Actifs de la Société : La Société 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'elle éprouve des difficultés à céder ses investissements dans les délais et à un niveau de prix souhaité.

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.

Risques liés aux caractéristiques des investissements réalisés par la Société : Les Entreprises Cibles dans lesquelles la Société sera investie seront principalement des sociétés luxembourgeoises. Par conséquent, l'évolution défavorable de l'environnement économique, politique ou social au Luxembourg est susceptible d'affecter négativement la valeur du portefeuille de la Société.

Risques liés à l'activité de la Société et/ou des Entreprises Cibles : Les activités que souhaite développer la Société 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 la Société, au travers des Entreprises Cibles, peuvent être source de contentieux.

Risque de taux : Le risque financier résulte de la sensibilité des actifs de la Société à l'exposition ou à la non-exposition à certains taux, notamment inflation, et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêts pourra avoir un impact négatif sur la performance de la poche de liquidité de la Société.

Facteurs de risques (suite)

Risque de contrepartie : Le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché conduisant à un défaut de paiement. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

Risque de durée : Les investissements non cotés peuvent prendre plusieurs années pour arriver à maturité. En conséquence, alors que la performance de la Société peut être satisfaisante sur le long terme, la performance des premières années peut être médiocre.

Risques liés au secteur d'investissement : Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance d'un secteur d'investissement spécifique ni, compte tenu de la stratégie d'investissement dans des sociétés en retournement, quant au fait que la situation de ces sociétés évoluera favorablement.

Risques juridiques et fiscaux : Il ne peut être garanti que la structure de la Société et/ou de tout investissement sera fiscalement optimale pour un investisseur déterminé ou qu'un résultat fiscal particulier sera atteint. La modification des textes en vigueur applicables aux Autres FIA postérieurement à la date des Statuts est susceptible d'avoir des conséquences juridiques, fiscales ou financières négatives pour la Société et ses Associés.

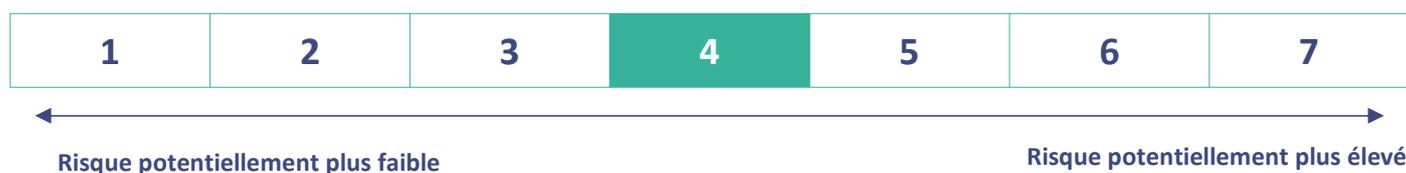
Risques liés au terrorisme et autres infractions : La Société pourra être contrainte de demander aux investisseurs, y compris aux investisseurs potentiels, de lui fournir des informations additionnelles afin de vérifier, notamment, l'identité desdits investisseurs et de leurs bénéficiaires économiques ainsi que l'origine des fonds utilisés pour acquérir les Actions de la Société. Le Gérant peut refuser toute souscription si ces informations ne sont pas fournies, ou après étude des informations reçues.

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 AM, 87 Boulevard Haussmann 75008 Paris.

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.

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.

Caractéristiques du fonds

Forme juridique	Société en Commandite par Action-statut « Autre FIA »
Date de lancement	30/09/2021
Minimum de souscription classes A/S	250.000 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	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)
Société de gestion	MIMCO Asset Management S.A.S. Agrément AMF n° GP-21000018
Clôture des souscriptions	30/06/2023
Prix de souscription	Au plus haut entre la valeur nominale + prime d'émission et la valeur liquidative
Durée de blocage	12 mois
Commissaire aux comptes	Grant Thornton
Frais de rachat anticipé	6% dégressifs (voir Document d'Information)
Objectif de Surperformance	Actions S et A : surperformance de 80% constatée sur le solde restant au-delà d'un Revenu Prioritaire de 7% (voir Document d'Information)

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 Gérant de la Société aux termes des statuts en date du 1er octobre 2021 et ce, pour une durée indéterminée.

Conformément aux dispositions statutaires, « le ou les Gérant(s) est(sont) investi(s) des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société » (article 19 « Pouvoirs de la Gérance »).

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 2021.

La liste de l'ensemble des mandats et des fonctions exercées dans toute société par la société « MIMCO Asset Management » est dressée en annexe des présente (Annexe 4).

Le Conseil de surveillance

La Société est pourvue d'un Conseil de surveillance composé au minimum de 3 à 7 membre maximum, choisis parmi les associés commanditaires.

Conformément aux dispositions statutaires, « le Conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la Société et dispose à cet effet des mêmes pouvoirs que le Commissaire aux comptes [...] » (article 22 « Fonctions du Conseil de surveillance »).

Les premiers membres du Conseil de surveillance de la Société ont été nommés aux termes des statuts en date du 1er octobre 2021 et ce, pour une durée de 6 ans prenant fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires qui se tiendra en 2027 pour statuer sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Les premiers membres du Conseil d'administration sont : M. Shao – Tchin CHAN, M. Bernd von MANTEUFFEL, et M. Pierre NAVRATIL.

La liste de l'ensemble des mandats et des fonctions exercées dans toute société par chacun des membres du Conseil de surveillance est dressée en annexe des présentes (Annexe 4).

Organes de gestion et de contrôle de la société (suite)

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 2021 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 2026.

Composition du capital social

En application de l'article L.233-13 du Code de commerce, nous vous indiquons en Annexe 3 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.

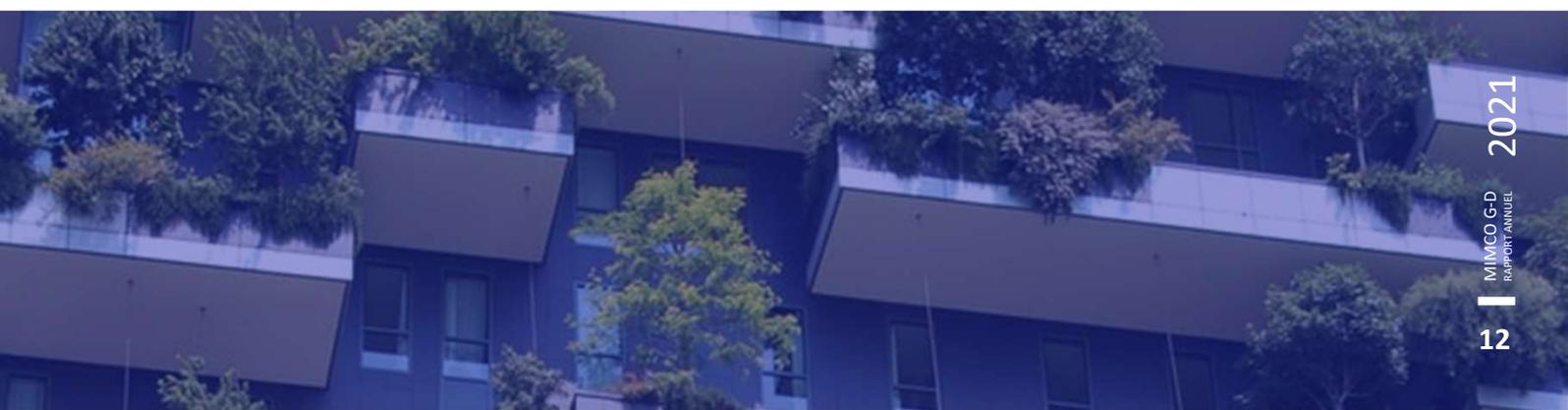
Délégation matière d'augmentation de capital

La liste de l'ensemble des délégations en matière d'augmentation de capital est dressée en annexe des présentes (Annexe 5).

Reprise des engagements souscrits pour le compte de la société avant son immatriculation au registre du commerce et des sociétés

Nous vous demandons, conformément aux dispositions de l'article L.210-6 du Code de commerce, d'approuver la reprise par la Société de tous les engagements souscrits en son nom par les Associés Fondateurs et le Gérant préalablement à son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Ces engagements sont listés en Annexe 6 et décrits dans un état annexé au texte des résolutions qui vous sont proposées.



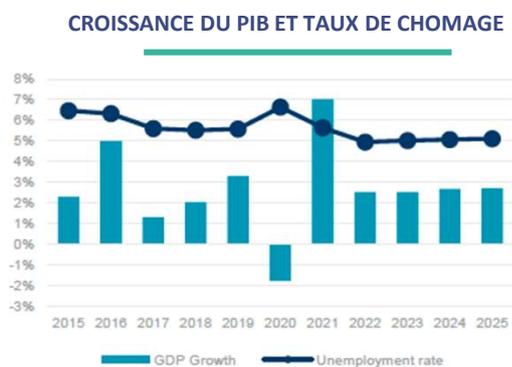
Activité 2021



Données de marchés

LA CROISSANCE DU PIB LUXEMBOURGEOIS DÉPASSE LES PRÉVISIONS

Au dernier trimestre 2021, la croissance économique est passée à 7,03%, ce qui signifie que pour la première fois depuis le déclenchement de la pandémie de COVID 19, le niveau d'activité économique d'avant la crise a été atteint et même dépassé. Les niveaux de croissance devraient se stabiliser à 2,52% en 2022 et 2023 et environ 2,70% en 2024 et 2025. Le taux de chômage s'élevait à 5,64% au dernier trimestre et devrait baisser et se stabiliser autour de 5,00% pour les années à venir. On s'attend à ce que de nombreux chômeurs temporaires reprennent le travail début 2022 ou puissent trouver de nouveaux emplois.



- 1 : Fonds Monétaire International (FMI)
- 2 : Observatoire de l'Habitat
- 3 : STATEC Luxembourg
- 4 : Fitch Ratings et Standard & Poor's

1er

PIB par habitant au monde en 2021 ¹

+12%

Prix des logements en 2021 ²

5,1%

Chômage de la population en décembre 2021 ³

AAA

Notation du Luxembourg en 2021 ⁴

LA MEILLEURE ANNÉE JAMAIS ENREGISTRÉE, MALGRÉ DES CIRCONSTANCES DIFFICILES

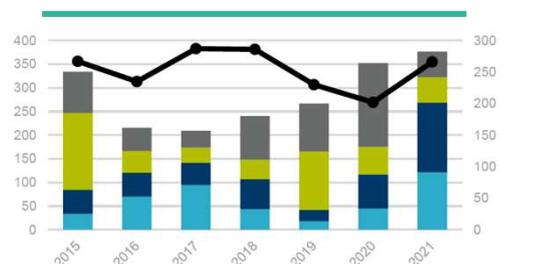
Malgré les ramifications de la crise sanitaire mondiale, l'activité de bureaux a atteint un niveau record de demande placée enregistré en 2021 avec pas moins de 377.000 m² et près de 270 transactions de prise en occupation, porté par le secteur public avec 127.000 m² occupés par le Parlement européen dans le tout nouveau K2. Malgré la pandémie, le marché des bureaux a connu son année la plus active. Au cours des deux dernières années, près de 80 % des transactions ont porté sur des surfaces inférieures à 1.000 m².

L'INFLATION EN HAUSSE EN 2022

L'inflation sous-jacente au Luxembourg s'élève à 2,54% au dernier trimestre 2021. Elle est projetée à 3,35% en 2022 et 1,44% en 2023. Cela est dû au fait que les entreprises sont confrontées à la hausse des prix des matières premières qui exerce une pression sur leur prix payé par le consommateur final, combiné au fait que les dépenses de consommation devraient augmenter après une année record d'épargne. On s'attend à ce que l'inflation continue à augmenter. Après avoir fortement augmenté de mai à septembre 2021 grâce à un déploiement réussi du vaccin au Luxembourg, ainsi qu'à l'assouplissement des mesures contraignantes autour du COVID 19, l'indice de confiance des consommateurs est de nouveau orienté à la baisse depuis octobre. La population luxembourgeoise est plus prudente en raison des différents variantes de l'épidémie de COVID et l'augmentation des prix de l'énergie.



PRISE EN OCCUPATION (en 000 m²) ET NOMBRE DE DEALS



2021

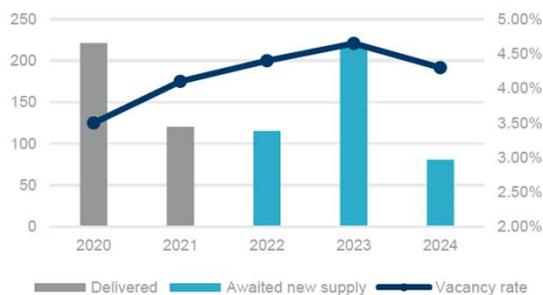
MIMCO G-D
RAPPORT ANNUEL

Données de marchés (suite)

TAUX DE VACANCE EN HAUSSE POUR 2022

Un important pipeline se dessine pour les années à venir. Pour la seule année 2022, près de 115.000 m² sont actuellement en construction, dont 76.500 m² encore disponibles. À plus long terme, 300.000 m² supplémentaires sont en construction et 350.000 m² supplémentaires sont prévus. Le parc de bureaux luxembourgeois devrait atteindre 5 millions de m² d'ici fin 2025. Fin 2021, le taux de vacance s'établit à 4,10% en légère augmentation par rapport au T3 2021. A plus long terme, le taux de vacance devrait augmenter du fait de l'arrivée de nouveaux bureaux vides sur le marché. Courant 2022, le taux de vacance devrait atteindre 4,40% et même 4,60% en 2023 avant de connaître une baisse à mesure que le marché des bureaux s'adapte à son nouveau paradigme. D'ici fin 2024 le taux de vacance devrait s'établir à 4,30%.

PIPELINE POUR LES ANNEES A VENIR ET TAUX DE VACANCE



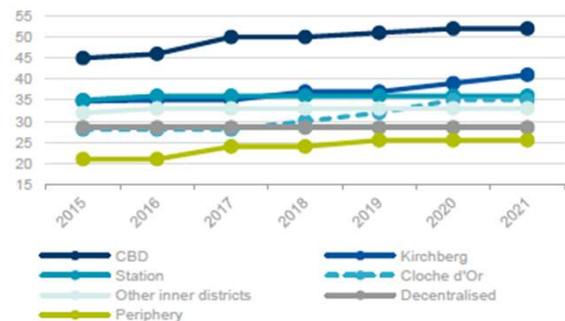
UN TRIMESTRE REMARQUABLE POUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Au dernier trimestre 2021, près de 510 MEUR ont été investis sur le marché luxembourgeois des bureaux, qui est l'un des meilleurs derniers trimestres de tous les temps. Les deux transactions les plus importantes, toutes deux dans le quartier du Kirchberg, ont été la vente de The Stage par Batipart à Real IS et la vente du Kubik par Ceetrus à Schroders pour respectivement 140 MEUR et 84,8 MEUR, représentant 44% du volume total investi au cours du T4. Ceci porte le volume total des investissements à 1 325 milliards d'EUR en 2021.

HAUSSE DES LOYERS PRIME ATTENDUE DANS LES ANNÉES À VENIR

Malgré le niveau d'activité élevé, la plupart des quartiers a conservé ses loyers prime. Seul le Kirchberg a vu son loyer prime augmenter cette année, passant de EUR 39/m²/m à EUR 41/m²/m, en raison d'un taux de vacance exceptionnellement bas. Comme l'activité du marché devrait rester élevée dans les mois à venir et les taux de vacance globaux faibles, les niveaux des loyers prime devraient connaître des mouvements à la hausse dans les mois et les années à venir. Bien qu'aucun changement majeur ne soit attendu avant la fin de l'année, les loyers prime pourraient atteindre EUR 56/m²/m d'ici fin 2025 dans le CBD. Les autres quartiers devraient suivre une évolution similaire.

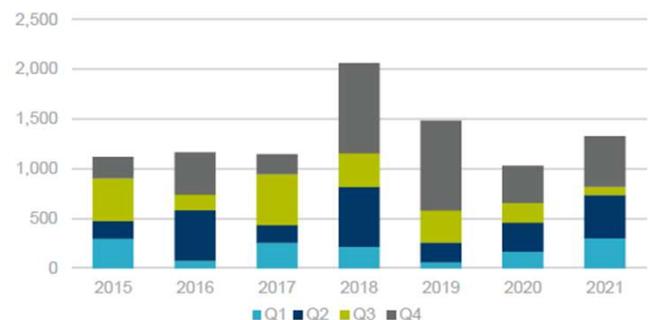
LOYER PRIME ET MOYEN (EUR/M²/MOIS)



LES ACTEURS ÉTRANGERS INVESTISSENT AU LUXEMBOURG

Les trois plus grosses transactions ont également été réalisées par des investisseurs étrangers, ce qui montre un intérêt tangible pour le marché luxembourgeois.

INVESTISSEMENT TOTAL PAR TRIMESTRE (MEUR)

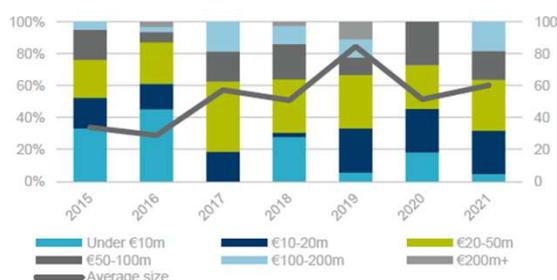


Données de marchés (suite)

LES RENDEMENTS PRIME SE COMPRIMENT À 3,40%

L'intérêt des investisseurs pour les actifs core s'est confirmé au dernier trimestre 2021. En raison de cette concurrence intense pour les actifs core, les rendements prime ont enregistré une nouvelle compression à un nouveau niveau de 3,40% pour les produits avec des baux de durée 3/6/9 ans. On s'attend à ce qu'en 2022 le rendement prime continue de baisser à 3,25%. Du côté des autres quartiers de bureaux, les quartiers du Kirchberg et de la Cloche d'Or ont également enregistré une compression de leurs rendements prime à respectivement 3,60 et 3,90% au dernier trimestre 2021. L'activité devrait rester intense au Luxembourg dans les mois à venir car il est prévu que la majorité de la main-d'œuvre revienne au bureau début 2022 avec potentiellement des ramifications positives pour le bureau marché professionnel.

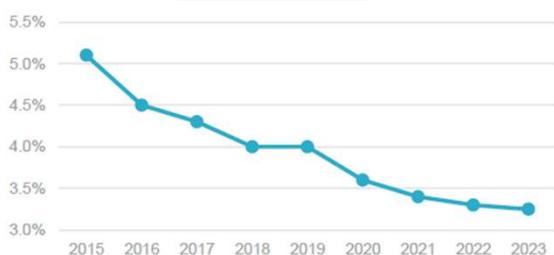
DEALS DE BUREAUX PAR TAILLE ET TAILLE MOYENNE



PERSPECTIVES : VERS UN MARCHÉ DES BUREAUX « PLUS VERT »

Une tendance se dégage des chiffres enregistrés cette année, c'est la ruée vers les bâtiments verts et écologiques. Cette tendance devrait profondément modifier le marché, et obliger les promoteurs et investisseurs à rendre leurs immeubles conformes aux exigences ESG. Dans les années à venir, le taux de vacance pourrait exploser parmi les immeubles obsolètes.

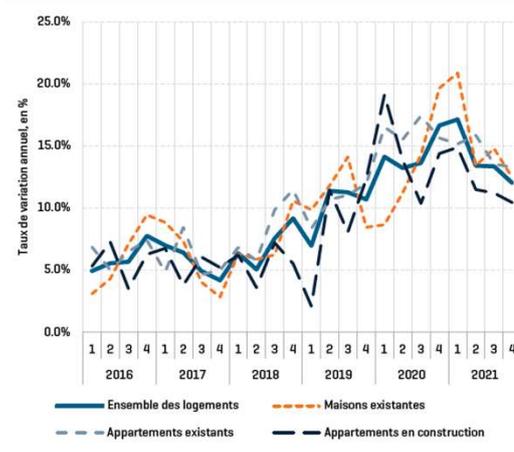
EVOLUTION DU YIELD PRIME



ÉVOLUTION RÉCENTE DES PRIX DES LOGEMENTS

Sur toute l'année 2021, les prix des logements ont augmenté de 13.9% par rapport à l'année précédente. En 2020, la hausse annuelle moyenne était de 14.5% et en 2019, elle s'est élevée à 10.1%. Au quatrième trimestre 2021, les prix des logements (appartements et maisons confondus) ont augmenté de 12.0% par rapport au quatrième trimestre 2020, ce qui constitue un ralentissement des taux observés les trimestres précédents (voir graphique 1).

GRAPHIQUE 1 : LES PRIX DES LOGEMENTS PROGRESSENT MOINS RAPIDEMENT EN 2021



Source : Publicité Foncière, ECM, Calcul STATEC

La hausse la plus prononcée au quatrième trimestre 2021 a été constatée pour les prix des appartements en construction, qui ont augmenté de 7.7% par rapport au trimestre précédent. Les indices pour les appartements existants et les maisons anciennes augmentent moins rapidement que les trimestres précédents : 2.3%, respectivement 1.1% en variation trimestrielle.

TABLEAU DE BORD DES PRIX DES APPARTEMENTS

Le prix de vente par m² dépend principalement du type d'appartement, de sa surface ainsi que de sa localisation. En moyenne, un **appartement en construction est entre 10% et 20% plus cher qu'un objet existant** d'une surface comparable. Ensuite, le prix par m² diminue avec la surface du logement. Enfin, les prix des appartements diminuent assez nettement en s'éloignant de la capitale.

Chiffres clés 2021



Collecte au
31/12/2021

6,7 M€



Actif
Net

6,75 M€



Nombres
d'associés

26



Actif
Brut

7,73 M€

Évènements significatifs au cours de l'exercice

Impact de la crise sanitaire liée au Covid-19

L'exercice écoulé a été marqué par la pandémie nationale et internationale liée au Covid-19. Cette pandémie a contraint le gouvernement français à prendre des mesures inédites et exceptionnelles pour limiter la propagation du virus sur le territoire français.

La pandémie liée au Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la Société.

Évènements significatifs au cours de l'exercice (suite)

Évolution du capital social de la Société – Utilisation des délégations de compétence du Gérant pour augmenter le capital social

Le capital social de la Société était initialement de 566.600 euros et divisé en 2.833 actions de préférence S1 d'une valeur nominale de 200 euros de valeur nominale chacune (les « Actions S1 »), intégralement libérées lors de la constitution de la Société.

Par décisions en date du 30 novembre 2021, la collectivité des associés (à savoir les associés commanditaire et l'associé commandité), ont décidé de procéder :

- à une augmentation de capital social en numéraire d'un montant maximum de 1.600.000 euros par voie d'émission d'actions de préférence S2 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit de catégories d'investisseurs et d'investisseurs dénommés en application de l'article L.225-138 du Code de commerce (la Résolution n°1) ;
- à une délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social en numéraire dans la limite d'un montant nominal maximum (hors prime d'émission) de 1.600.000 euros par voie d'émission d'actions de préférence S3 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit de catégories d'investisseurs et d'investisseurs dénommés en application de l'article L.225-138 du Code de commerce la Résolution n°2) ;
- à une délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social en numéraire dans la limite d'un montant nominal maximum (hors prime d'émission) de 1.600.000 euros par voie d'émission d'actions de préférence A1 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit de catégories d'investisseurs et d'investisseurs dénommés en application de l'article L.225-138 du Code de commerce la Résolution n°3) ;
- à une délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social en numéraire dans la limite d'un montant nominal maximum (hors prime d'émission) de 1.600.000 euros par voie d'émission d'actions de préférence A2 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit de catégories d'investisseurs et d'investisseurs dénommés en application de l'article L.225-138 du Code de commerce la Résolution n°4) ;
- à une délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social en numéraire dans la limite d'un montant nominal maximum (hors prime d'émission) de 1.600.000 euros par voie d'émission d'actions de préférence A3 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit de catégories d'investisseurs et d'investisseurs dénommés en application de l'article L.225-138 du Code de commerce la Résolution n°5) ;
- à une délégation de compétence au Gérant à l'effet d'augmenter le capital social en numéraire dans la limite d'un montant nominal maximum (hors prime d'émission) de 1.600.000 euros par voie d'émission d'actions de préférence A4 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des associés au profit de catégories d'investisseurs et d'investisseurs dénommés en application de l'article L.225-138 du Code de commerce la Résolution n°6) .

Le droit préférentiel de souscription a été supprimé au profit de la catégorie de personnes décrite ci-après :

1. aux investisseurs personnes physiques ou personnes morales en relation avec un des Commercialisateurs avec lequel la Société de Gestion a conclu une convention de commercialisation portant sur les actions de préférence émises par la Société et dûment autorisés afin de pouvoir distribuer celles-ci qui répondent aux conditions suivantes :

Évènements significatifs au cours de l'exercice (suite)

Le droit préférentiel de souscription a été supprimé au profit de la catégorie de personnes décrite ci-après :

1. aux investisseurs personnes physiques ou personnes morales en relation avec un des Commercialisateurs avec lequel la Société de Gestion a conclu une convention de commercialisation portant sur les actions de préférence émises par la Société et dûment autorisés afin de pouvoir distribuer celles-ci qui répondent aux conditions suivantes :

- Leur investissement est d'au moins 250.000 euros, sauf décision dérogatoire du Gérant sans que le montant minimum puisse être inférieur à 100.000 euros par catégorie d'actions de préférence souscrites ; ce seuil s'apprécie au moment du premier engagement de souscription des Actions A1 ;
- Ils ont bénéficié, préalablement à leur investissement en action de préférence de la Société (i) d'une recommandation personnalisée d'un Commercialisateur, (ii) de services de réception – transmission d'ordres portant sur les actions de préférence de la Société et/ou de services à valeur ajoutée justifiant la perception d'incitation au sens de l'article 24.1 (b) (ii) du Règlement délégué (UE) n°231/2013 de la Commission du 19 décembre 2013 de la part du Commercialisateur.

2. aux personnes suivantes (les « Personnes Désignées ») pouvant, avec l'accord du Gérant, souscrire des Actions A1 et pour un montant minimum de 1.000 euros, dès lors que leur demande de souscription s'inscrit dans le cadre de l'article L.411-2,1° du Code monétaire et financier à savoir :

- 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, ou une Société Mère de la société « MIMCO Asset Management » ou une filiale de la société-mère de la société « MIMCO Asset Management » ; et/ou
- Un salarié ou un mandataire d'une Personne visée au 1^{er} tiret ci-dessus ; et/ou,
- Une filiale d'une Personne visée au 2^{ème} tiret ci-dessus ; et/ou,
- Une Personne ayant conclu un contrat de prestations de services avec la Société et/ou la société « MIMCO Asset Management ».

Par ces mêmes décisions, la collectivité des associés a fixé à 3.433.400 euros du plafond global du montant nominal (hors prime d'émission) des augmentations de capital susceptibles d'intervenir en application des délégations susvisées.

Par décisions de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30 novembre 2021, le capital social a été augmenté le 31 décembre 2021 d'un montant de 769.000 euros pour être porté de 566.600 euros à 1.335.600 euros par voie d'émission de 3.845 actions de préférence S2 nouvelles de 200 euros de valeur nominale chacune (les « Actions S2 »), émises au prix unitaire (prime d'émission incluse) par Action S2 de 1.000 euros, dont 200 euros de valeur nominale et 800 euros à titre de prime d'émission.

Usant de la délégation de compétence mentionnée à la Résolution n°2 de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30 novembre 2021, le Gérant a décidé de procéder à une augmentation de capital en numéraire dans la limite d'un montant nominal maximum (hors prime d'émission) de 1.600.000 euros par voie d'émission d'actions de préférence S3 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros chacune (les « Actions S3 »), émises au prix unitaire (prime d'émission incluse) par Action S3 de 1.000 euros, dont 200 euros de valeur nominale et 800 euros à titre de prime d'émission (l' « Augmentation de Capital S3 »).

A la suite de la réalisation de l'Augmentation de Capital S3, le capital social a été augmenté le 31 mars 2022 d'un montant de 815.600 euros pour être porté de 1.335.600 euros à 2.151.200 euros par voie d'émission de 4.078 Actions S3 nouvelles de 200 euros de valeur nominale chacune souscrite au prix unitaire (prime d'émission incluse) de 1.000 euros, dont 200 euros de valeur nominale et 800 euros à titre de prime d'émission.

Un rapport complémentaire du Gérant et un rapport du Commissaire aux comptes afférents à chaque augmentation de capital sont joints en annexe conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables à la Société ([Annexe 1](#)).

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital social de la Société s'élevait à 1 335 600 euros, divisé en 6 678 Actions dont 2 833 Actions S1 et 3 845 Actions S2.

Synthèse du patrimoine

Chiffres clés des opérations :



Nombre d'opérations*

1



Surfaces projetées des opérations ***

1.244 m²



Valeur en portefeuille**

3 838 297 €



Marge Brute potentielle du portefeuille

2 639 716 €

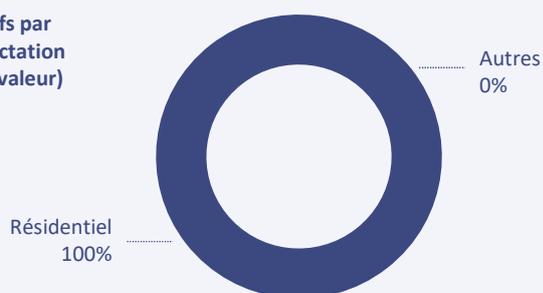
* Détail des opérations en Annexe 7

** 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.

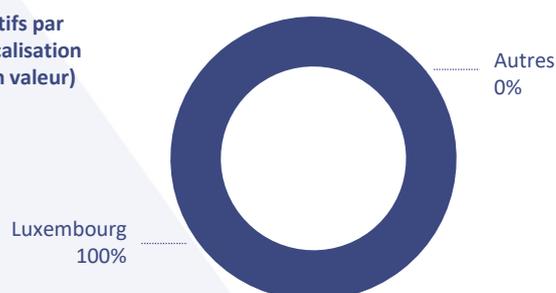
*** Surfaces brutes hors sol

Classification et répartition géographique des investissements :

Actifs par affectation (en valeur)



Actifs par localisation (en valeur)



Opérations d'investissement/désinvestissement :

La société « MIMCO Grand-Ducal » a vocation à constituer un patrimoine immobilier, aujourd'hui essentiellement composé de projets en développement au Luxembourg.

Au cours de l'exercice, la Société a acquis une société détenant un terrain avec une maison de 700 m², 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 m² d'appartements haut de gamme. Cet investissement a été réalisé pour un montant de 3.5 Millions d'euros.

Au 31 décembre 2021, la société « MIMCO Grand-Ducal » compte 1 actif situé au Luxembourg de manière indirecte.

Évènements importants survenus depuis la clôture

Evolution du capital social de la Société – Utilisation des délégations de compétence du Gérant pour augmenter le capital social

Usant de la délégation de compétence mentionnée à la Résolution n°2 de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30 novembre 2021, le Gérant a décidé de procéder à une augmentation de capital en numéraire dans la limite d'un montant nominal maximum (hors prime d'émission) de 1.600.000 euros par voie d'émission d'actions de préférence S3 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros chacune (les « Actions S3 »), émises au prix unitaire (prime d'émission incluse) par Action S3 de 1.000 euros, dont 200 euros de valeur nominale et 800 euros à titre de prime d'émission (l' « Augmentation de Capital S3 »).

A la suite de la réalisation de l'Augmentation de Capital S3, le capital social a été augmenté le 31 mars 2022 d'un montant de 815.600 euros pour être porté de 1.335.600 euros à 2.151.200 euros par voie d'émission de 4.078 Actions S3 nouvelles de 200 euros de valeur nominale chacune souscrite au prix unitaire (prime d'émission incluse) de 1.000 euros, dont 200 euros de valeur nominale et 800 euros à titre de prime d'émission.

Usant de la délégation de compétence mentionnée à la Résolution n°3 de l'Assemblée Générale Mixte en date du 30 novembre 2021, le Gérant a décidé de procéder à une augmentation de capital en numéraire dans la limite d'un montant nominal maximum (hors prime d'émission) de 1.600.000 euros par voie d'émission d'actions de préférence A1 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros chacune (les « Actions A1 »), émises au prix unitaire (prime d'émission incluse) par Action S3 de 1.026,08 euros, dont 200 euros de valeur nominale et 805,95 euros à titre de prime d'émission.

Un rapport complémentaire du Gérant et un rapport du Commissaire aux comptes afférents à chaque augmentation de capital sont joints en annexe conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables à la Société (Annexe 1).

Contexte économique et sanitaire

Il est à noter que l'exercice ouvert le 1er janvier 2022 intervient toujours dans un contexte de pandémie nationale et internationale liée au COVID-19. Le gouvernement français continue de prendre des mesures pour tenter de limiter la propagation du virus. A ce stade, nous ne sommes pas en mesure de déterminer les impacts sur l'activité de la Société, ni sur son chiffre d'affaires.

Par ailleurs, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats auront une incidence sur l'économie mondiale.

Évolution prévisible et perspective

En 2022, 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.

Evaluation

Les évaluations de l'actif immobilier sont menées par des experts immobiliers indépendants.

Les actifs immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion.

Afin de déterminer cette valeur, conformément aux articles L. 214-24-13 et suivants du CMF ainsi qu'aux dispositions du Règlement délégué n°231/2013, la Société de Gestion s'appuie sur une expertise au moins annuelle réalisée par un expert externe reconnu, garantissant une évaluation correcte et indépendante. La valeur vénale correspond à la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression.

En règle générale, la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif, et selon la valeur locative de l'actif immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent, soit au propriétaire.

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des actifs immobiliers détenus.

S'agissant des immeubles en construction, ceux-ci sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état 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 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 31/12/2021

Montant en €	31/12/2021
Euros	Valeur d'inventaire
Frais étalés	751.310,66
Titres	3.651.254,13
Créances	179.392,69
Liquidités	3.888.237,89
TOTAL DES ACTIFS	8.470.195,37
Emprunts et intérêts courus	-1.155.734,25
Dettes fournisseurs	-566.689,07
Autres dettes	-120,00
TOTAL DES PASSIFS	-1.722.543,32
ACTIF NET	6.647.652,05

Informations concernant les liquidités

Au 31 décembre 2021, la trésorerie s'élève à 3.888.237,89 euros déposés sur un compte bancaire ouvert chez Oddo.

Informations concernant l'endettement

1. Situation au 31/12/2021

Au 31/12/2021, l'endettement par transparence au sein de MIMCO GRAND DUCAL s'élève à environ 1.155 k€, exclusivement composé d'une dette obligatoire au sein de la filiale BUILDING IMPERIAL.

2. Ratio d'endettement

Montant en €	31/12/2021
Endettement	1 155 734
Actifs de la Société	7 727 413
Ratio d'endettement	14,95 %
Ratio statutaire	80%

Évolution de la valeur liquidative

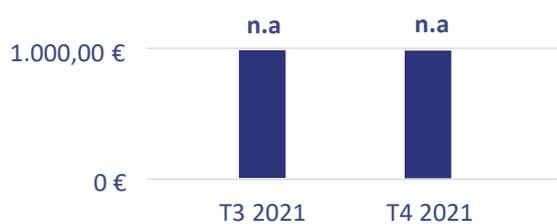
Classe S1 :



Classe S2 :



Classe S3 :



Classe A1 :



Classe A2 :



Classe A3 :



Classe A4 :



Classe A5 :



Frais supportés

Informations concernant les frais

1. Ratio des frais de fonctionnement et de gestion

Montant en € TTC	31/12/2021
Frais de fonctionnement et de gestion	64 000
Actifs net du FPS	6 647 652
Ratio frais de fonctionnement et de gestion	0,96%
Ratio statutaire	n.a

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

Montant en € TTC	31/12/2021
Commission de gestion	19 709
Audit	7 920
Expert-comptable	6 000
Dépositaire	7 050
Frais divers	23 321
Frais de fonctionnement et de gestion	64 000

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 GRAND-DUCAL**, 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 GRAND-DUCAL** en juin 2021.

La stratégie ISR du Groupe MIMCO Capital et de MIMCO AM

L'objectif du fonds **MIMCO GRAND-DUCAL** 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 GRAND-DUCAL** 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 (32 critères au total déterminés pour le fonds) :

- **Pilier Environnemental : Objectif principal de réduction de l'empreinte environnementale du bâtiment**
- **Pilier Sociétal : Objectif principal de promotion de la qualité de vie des acquéreurs, en favorisant :**
- **Pilier de Gouvernance : Objectif d'influencer les parties prenantes pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses**

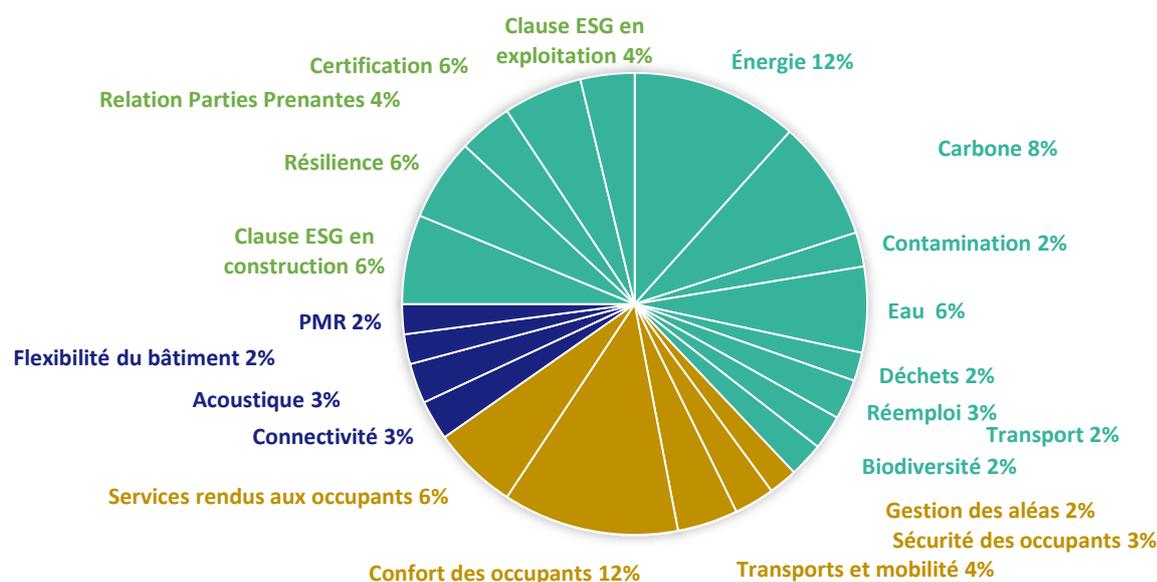
Pour conduire cette démarche, une note ESG sur 100 est affectée à chacun des actifs du fonds **MIMCO GRAND-DUCAL**. Cette évaluation permet de classer l'actif dans la poche Best-in-Class ou Best-in-Progress en fonction de l'atteinte ou non de la note ISR seuil définie pour chaque fonds et communiquée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

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (suite)

La notation des actifs du Fonds MIMCO GRAND-DUCAL

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

La grille est composée de 32 critères extra-financiers. 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 22 thématiques réparties sur les 3 piliers ESG, ont reçu les pondération suivantes :



Note seuil immeuble

A l'obtention de son label ISR en juin 2021, le Fonds MIMCO GRAND-DUCAL a défini une note seuil immeuble de **53/100** pour les actifs résidentiels et de **48/100** pour les actifs de bureaux. Cette note permet de faire émerger deux catégories d'immeubles au sein du portefeuille :

- **Poche Best-In-class** : y sont classés les actifs dont la note ESG est au-dessus ou égale à la note seuil immeuble fixée. Ces actifs auront pour objectif de maintenir leur performance ESG dans le temps voire de l'améliorer si une opportunité se présente.
- **Poche Best-In-progress** : y sont classés les actifs dont la note est en-dessous de la note seuil immeuble fixée. Ces actifs feront l'objet d'un plan d'amélioration à horizon 3 ans pour ramener leurs performances ESG au niveau de la note seuil fixé ou veilleront à augmenter de 20 points leur évaluation ESG.

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

Approche de notation pour établir le score ESG d'un actif immobilier

Cette évaluation diffère selon le type d'investissement :

1. **Pour les opérations immobilières en développement**, le fonds 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.
2. **Concernant les immeubles existants restructurés**, le fonds a une approche en amélioration de note, les actifs situés sous la note seuil défini par le fonds devront faire l'objet d'un plan d'action, pour leur permettre d'augmenter leur note ESG initiale dans le délai des trois ans prévus par le Référentiel Immobilier.

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (suite)

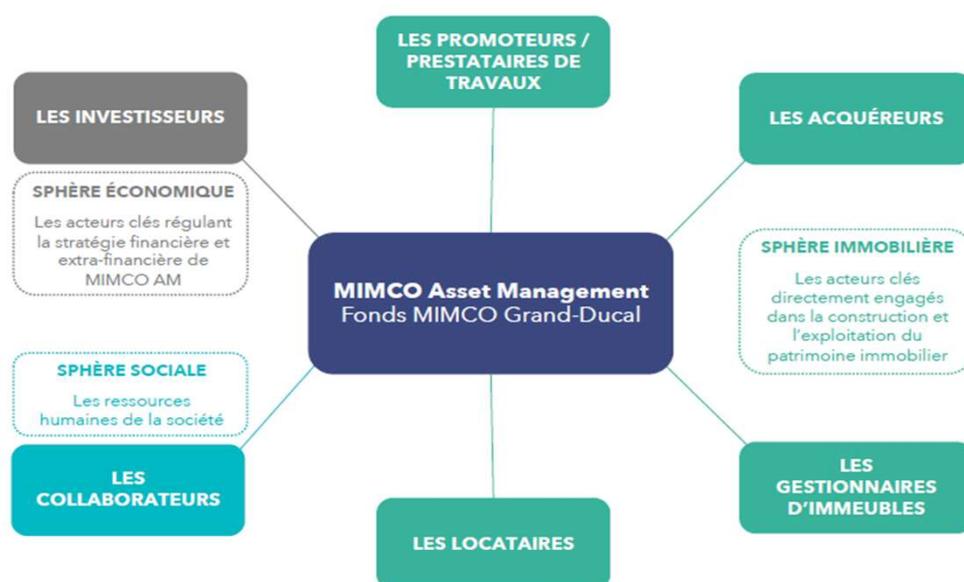
La politique d'engagement appliquée sur les fonds par les parties prenantes

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

Par la constitution d'un patrimoine immobilier locatif détenu par des investisseurs, la société répond aux besoins des professionnels de pouvoir exercer leur activité dans des locaux adaptés et de pouvoir construire une épargne rémunérée. 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** attache une grande importance à sensibiliser, informer et impliquer ses quatre principales parties prenantes dans le cadre de sa démarche ESG :



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

Engagement vis-à-vis des investisseurs :

- Diffusion du rapport annuel de gestion, de reporting et bulletins d'information trimestriels
- Communication via le site internet

Engagement vis-à-vis des prestataires de travaux :

- Clauses ESG intégrées dans les contrats / cahier des charges
- Rédaction et signature d'une Charte Chantier Vert
- Rédaction et signature d'une Charte d'Achats Responsables

Engagement vis-à-vis des acquéreurs :

- Sensibilisation des acquéreurs pour intégrer dans leurs contrats d'acquisition des clauses spécifiques à l'ISR
- Mise à disposition d'un guide de gestes écoresponsables
- Certifications environnementales

Engagement vis-à-vis des gestionnaires d'immeubles :

- Intégration de clauses spécifiques à l'ESG dans les mandats
- Diffusion du guide de geste écoresponsables

Performance ISR

La stratégie ISR du Groupe MIMCO Capital et de MIMCO AM

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

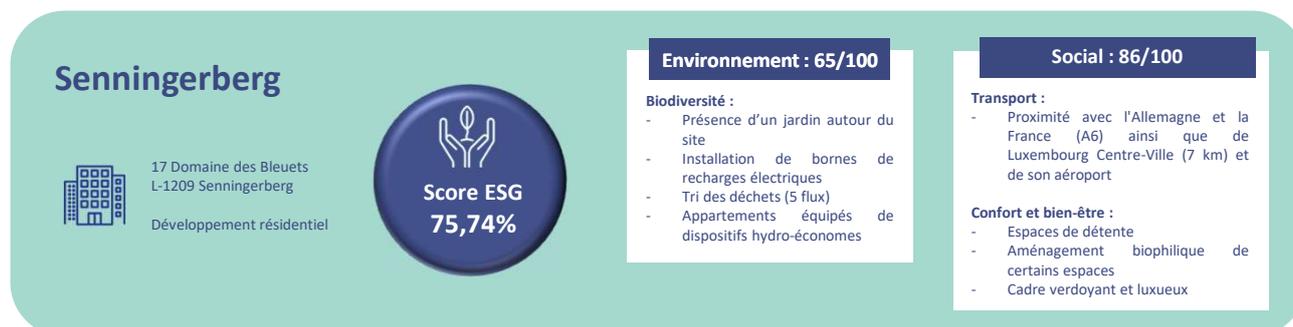
- les trois actifs les plus performants : meilleur score ESG
- les trois actifs les moins performants : Score ESG plus faible
- Le score ESG consolidé pour le fonds MIMCO GRAND-DUCAL
- Les huit indicateurs ESG suivis sur MIMCO GRAND-DUCAL

Les 3 actifs immobiliers de MIMCO GRAND-DUCAL 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.

Un seul actif a été acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et ayant débuté début octobre 2021, les trois actifs immobiliers les plus performants se limite donc à l'actif de Senningerberg :



Les 5 actifs immobiliers de MIMCO GRAND-DUCAL 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 GRAND-DUCAL. 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.

Un seul actif a été acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et ayant débuté début octobre 2021.

Le score ESG consolidé du Fonds MIMCO GRAND-DUCAL

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.

Un seul actif a été acquis au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et ayant débuté début octobre 2021, le score ESG consolidé est donc égale à la note de l'actif de Senningerberg.



Performance ISR

Les huit indicateurs ESG suivis sur MIMCO GRAND-DUCAL

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**

100%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs ayant une performance énergétique en dessous de la référence réglementaire.

Au 31/12/2021, sur la base des premières informations théoriques des projets en développement, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de MIMCO GRAND DUCAL est de 27,6 kWh/m².an.

Au Luxembourg, depuis 2017, les projets d'habitation neufs doivent répondre à une consommation énergétique quasiment nulle (NZEB = Nearly Zero Energy Building). Cela correspond aux classes énergétiques AAA, en particulier pour le besoin en énergie primaire à une performance de moins de 41 kWh/m².an.

Le fonds MIMCO GRAND-DUCAL est donc plus performant sur cet enjeu que le benchmark réglementaire luxembourgeois.

 **Enjeu Carbone**

100%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs ayant une performance carbone en dessous de la référence réglementaire.

Au 31/12/2021, sur la base des premières informations théoriques des projets en développement, la moyenne des performances carbone des immeubles de MIMCO GRAND DUCAL est de 6,7 kWh/m².an.

Au Luxembourg, depuis 2017, les projets d'habitation neufs doivent répondre à une consommation énergétique quasiment nulle (NZEB = Nearly Zero Energy Building). Cela correspond aux classes énergétiques AAA, en particulier pour les émissions de CO² à une performance de moins de 9 kg CO²/m².an.

Le fonds MIMCO GRAND-DUCAL est donc plus performant sur cet enjeu que le benchmark réglementaire luxembourgeois.

 **Enjeu Mobilité**

0%

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

Au 31/12/2021, la totalité des actifs de MIMCO GRAND-DUCAL sont situés à moins de 500m des transports en commun avec une distance moyenne de 200m.

A noter : depuis le 1er mars 2020, les transports publics sont gratuits au Luxembourg pour tous les modes de transport, qu'il s'agisse des tramways, des trains ou des bus sur l'ensemble du territoire national. Cette mesure s'applique aux résidents, aux travailleurs transfrontaliers et aux touristes.

Performance ISR



Enjeu Parties Prenantes

0%

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

Au 31/12/2021, la totalité des projets immobiliers de MIMCO GRAND-DUCAL est encore en phase de définition, ainsi aucun contrat avec des prestataires travaux n'ont encore été initiés.



Enjeu Economie d'eau

100%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs équipés de solutions hydro-économiques.

Au 31/12/2021, sur la base des premières informations théoriques des projets en développement, l'ensemble des projet immobilier a prévu d'incorporer dans des solutions hydro-économiques.



Enjeu Réemploi

0%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs utilisant le réemploi dans leur construction.

Au 31/12/2021, sur la base des premières informations théoriques des projets en développement, l'ensemble des projet immobilier a prévu d'incorporer dans des solutions hydro-économiques.

A noter : Au Luxembourg, parmi les objectifs 2022 du Plan National de Gestion des Déchets et des Ressources (PNGDR) figure la volonté de favoriser la réutilisation des matériaux de construction (déconstruction) ainsi que l'élaboration d'un inventaire de déconstruction avec des critères de qualité pour matières et la promotion du démontage planifié.

Performance ISR



Enjeu Proximité

100%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs situés à <500m de services de restauration ou tertiaire.

Au 31/12/2021, la totalité des actifs de MIMCO GRAND-DUCAL sont situés à moins de 500m d'un services de restauration ou tertiaire. La distance moyenne est de 400m.



Enjeu Résilience climatique

100%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs équipés de solutions hydro-économique.

Le fonds MIMCO GRAND-DUCAL obtient une note de 100% car il a diagnostiqué l'ensemble de son patrimoine immobilier au regard des risques liés aux changements climatiques.

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.

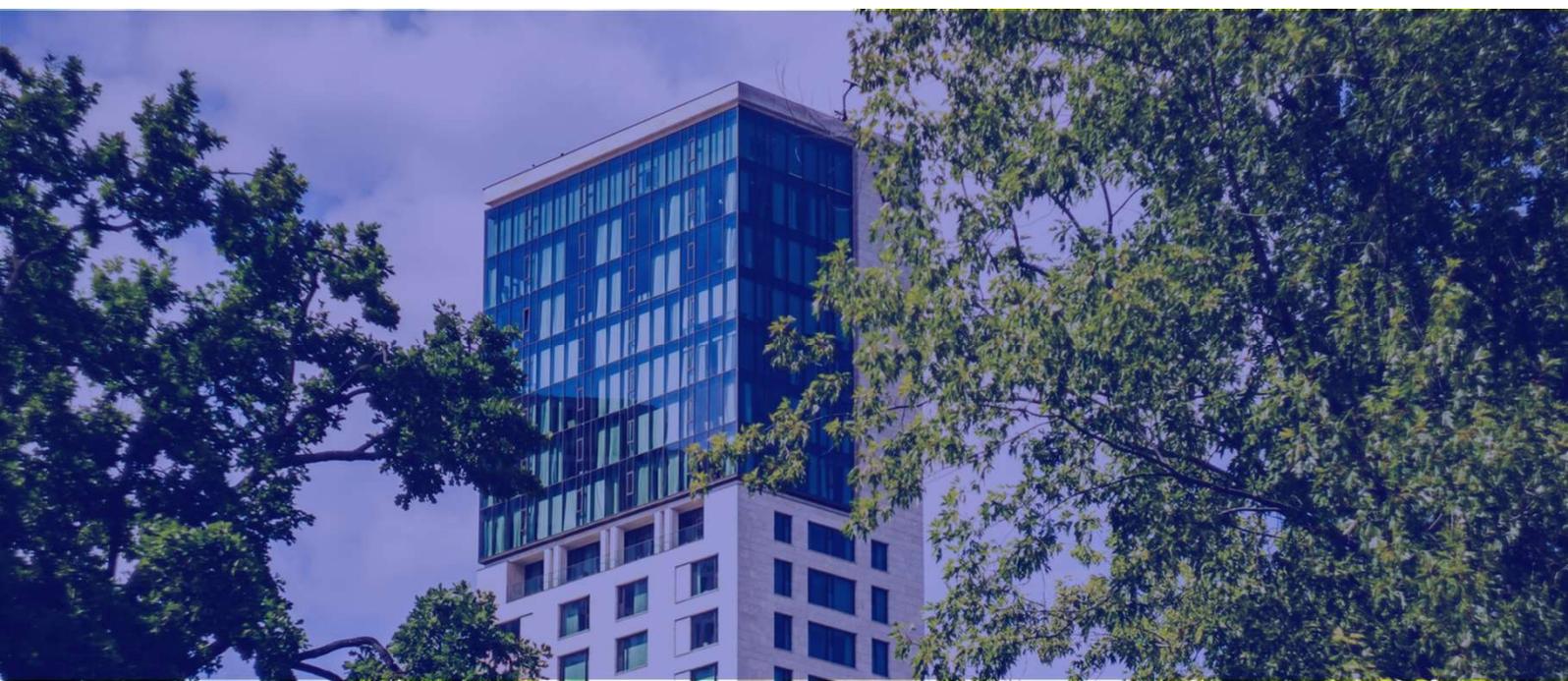
Conformément au Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (le « Règlement SFDR »), la Société de Gestion est tenue de divulguer l'impact "probable" de ces risques en matière de durabilité sur les rendements financiers globaux 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	31/12/2021		
	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)			83 306
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 *			64 000
Impôts, taxes et versements assimilés			-
Salaires et traitements			-
Charges sociales			-
Dotations aux amortissements et dépréciations			19 306
Dotations aux provisions			-
Autres charges			-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)			83 306
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(83 306)

Compte de résultat (suite)

RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(83 306)
Produits financiers	-
Produits financiers de participations (3)	-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	-
Autres intérêts et dettes assimilés (3)	-
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)	-
Charges financières	5 734
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-
Intérêts et charges assimilées (4)	5 734
Différences négatives de change	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-
TOTAL CHARGES FINANCIERES (VI)	5 734
RESULTAT FINANCIER (V - VI)	(5 734)
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)	5 734
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	-
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VIII+IX+X)	89 040
BENEFICE OU PERTE (total des produits moins total des charges)	(89 040)

Bilan

BILAN - ACTIF Euros	31/12/2021		
	Brut	Amort. et dépré.	Net
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	770 616	19 306	751 311
Frais d'établissement	770 616	19 306	751 311
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	3 691 954	-	3 691 954
Autres participations	3 512 562	-	3 512 562
Créances rattachées à des participations	179 393	-	179 393
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (II)	4 462 571	19 306	4 443 265
STOCKS ET EN COURS	-	-	-
AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDE	-	-	-
CREANCES (3)	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	-	-	-
DISPONIBILITES	3 888 238	-	3 888 238
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	-	-	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT ET CHARG. CONST. D'AVANCE (III)	3 888 238	-	3 888 238
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)	8 350 809	19 306	8 331 503

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

Bilan

BILAN - PASSIF Euros	31/12/2021
Capital (dont versé : 1 335 600)	1 335 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport	5 342 400
Réserves	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(89 040)
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	6 588 960
Produit des émissions de titres participatifs	-
Avances conditionnées	20 000
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	20 000
TOTAL PROVISIONS (III)	-
Dettes financières (1)	1 155 734
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours (1)	-
Dettes d'exploitation (1)	566 689
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés (1)	-
Autres dettes (1)	120
Produits constatés d'avance (1)	-
TOTAL DETTES ET PROD. CONST. D'AVANCE (IV)	1 722 543
Ecarts de conversion passif (V)	
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	8 331 503

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an : 566 809 euros

Tableaux des 5 derniers exercices incluant les distributions

En €	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Actif net	6 747 652	-	-	-	-
Nombre d'actions	6 678	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	(89 040)	-	-	-	-
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 2021 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.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Il est rappelé que l'exercice écoulé a eu une durée exceptionnelle de 2 mois et 25 jours couvrant la période du 7 octobre au 31 décembre 2021.

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 sont nuls.

Les Produits exceptionnels sont nuls.

• Charges de l'exercice :

Les Charges d'exploitation se chiffrent à 83.306 euros. Elles se composent de :

- Autres achats et charges externes : 64.000 €
- Dotations aux amortissements sur immobilisations : 19.306 €

Les Charges financières s'élèvent à 5.734 euros.

Les Charges exceptionnelles sont nulles.

• Résultats de l'exercice :

Le Résultat d'exploitation ressort à (83.306) euros.

Le Résultat financier s'élève à (5.734) euros.

Par conséquent, le Résultat courant avant impôts s'élève à (89.040) euros.

Le Résultat exceptionnel est nul.

Le Résultat net de l'exercice correspond à une perte de (89.040) euros.

Présentation des comptes

Analyse du bilan

• A l'actif :

L'Actif net immobilisé s'élève à 4.443.265 euros et est amorti à concurrence de 19.306 euros. Il se décompose comme suit :

- Frais d'établissements : 751.311 €
- Autres participations : 3.512.562 €
- Créances rattachées à des participations : 179.393 €

L'Actif net circulant, qui atteint 3.888.238 euros, se compose uniquement du poste « Disponibilités ».

Le Total général de l'actif net du bilan s'élève à 8.331.503 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 6.588.960 euros. Ils se décomposent comme suit :

- Capital social : 1.335.600 €
(Dont versé : 1.335.600 €)
- Primes d'émission, de fusion, d'apport 5.342.400 €
- Résultat de l'exercice : (89.040) €

Les Autres Fonds Propres s'élèvent à 20.000 euros et se compose uniquement du poste « Avances conditionnées ».

Les Dettes s'élèvent à 1.722.543 euros et correspondent à :

- Emprunts et dettes financières diverses : 1.155.734 €
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 566.689 €
- Autres dettes : 120 €

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels clos le 31 décembre 2021 (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir une perte de (89.040) euros.

Nous vous proposons d'affecter en totalité au compte « Report à nouveau », qui après affectation s'élèverait à (89.040) 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.

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

A teal-tinted photograph of a modern building facade. The image shows several floors of a building with balconies and large windows. The balconies have white railings. The overall aesthetic is clean and architectural.

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

MIMCO Grand-Ducal

Société en Commandite par Actions
au capital de 2 151 200 €
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 Grand-Ducal

Exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés de la société MIMCO Grand-Ducal,

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 GRAND-DUCAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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 7 octobre 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 Gérant 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 Gérant.

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 14 juin 2022

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



Vasken Nerguiz
Associé

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

MIMCO Grand-Ducal

Société en Commandite par Actions
au capital de 2 151 200 €
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2021**

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 Grand-Ducal

Assemblée Générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Aux associés de la société MIMCO Grand-Ducal,

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.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.227-10 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine, le 14 juin 2022

Le Commissaire aux comptes

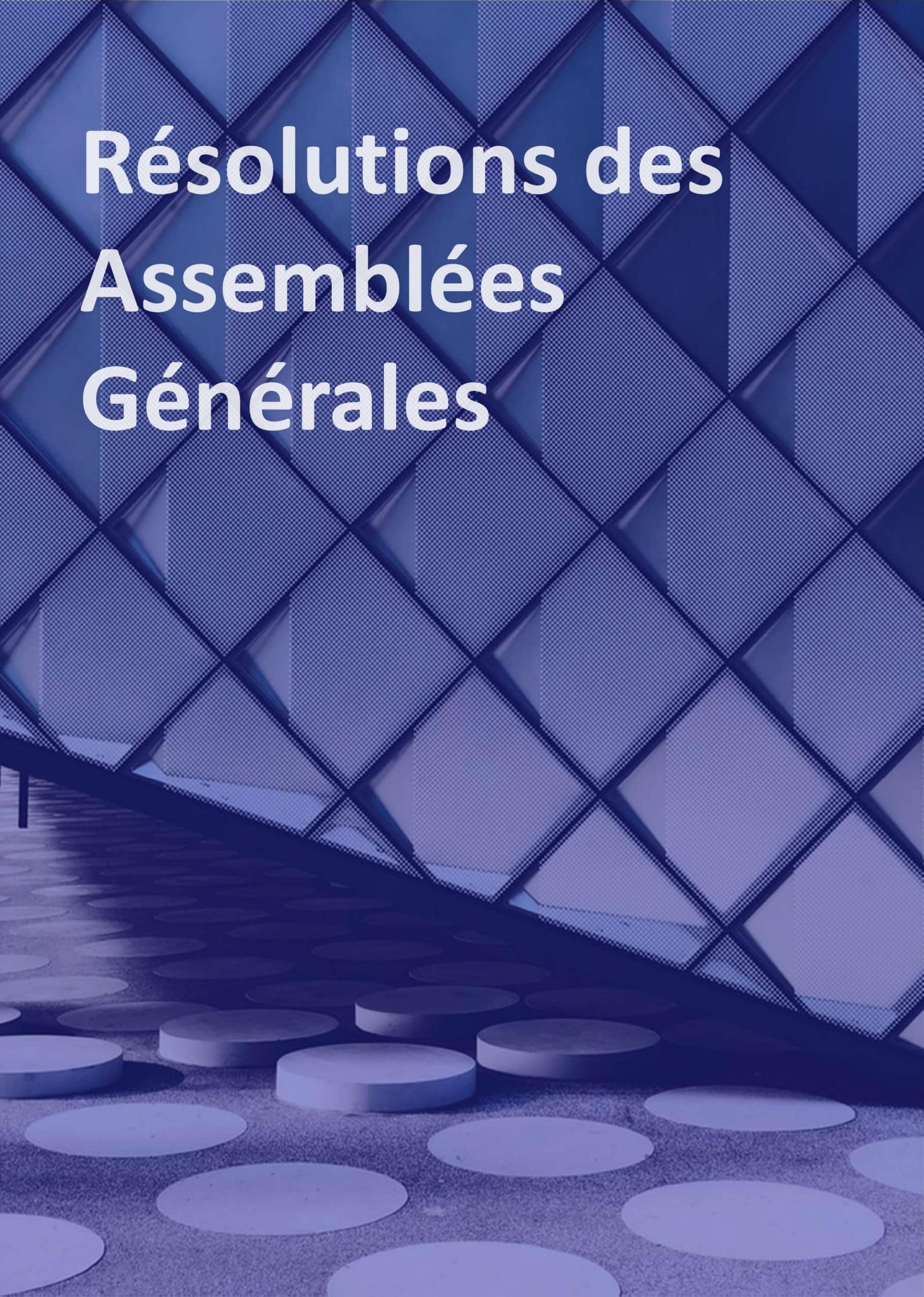
Grant Thornton

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

Résolutions des Assemblées Générales



Résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2021

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 Gérant, d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevant à 89.040 euros en totalité au compte « Report à nouveau », qui après affectation s'élèvera à (89.040) euros.

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

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions relevant de l'article L.226-10 du Code de commerce, prend acte qu'aucune convention visée à l'article L.226-10 précité n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé, et approuve les conclusions dudit rapport.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des rapports complémentaires du Gérant et des rapports du Commissaire aux comptes sur les opérations d'augmentation de capital intervenues sur délégation de l'Associé Unique au Président à la date des présentes, reconnaît avoir eu connaissance desdits rapports et approuve les conditions définitives de chaque augmentation de capital intervenue à la date des présentes.

Cinquième 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.

Sixième 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



ANNEXE 1

**RAPPORTS COMPLEMENTAIRES ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES
UTILISATIONS DES DELEGATIONS CONSENTIES AU GERANT POUR AUGMENTER LE
CAPITAL SOCIAL DE LA SOCIETE**

ANNEXE 2

TABLEAU DES DELAIS DE PAIEMENT

Exercice clos le 31 décembre 2021 :

Factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2021 dont le terme est échu
(Tableau prévu au I de l'article D 441-6 du Code de Commerce)

	Article D 441 - I - 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées Au 31 décembre 2021 dont le terme est échu						Article D 441 - I - 2° : Factures <i>émises</i> non réglées Au 31 décembre 2021 dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indica tif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	6	X				-	X					-
Montant TTC total des factures concernées	91 735	1 920	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	11%	0%	-	-	-	-	X					-
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	X						-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues	Néant						Néant					
Montant total des factures exclues (HT)	Néant						Néant					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <i>(préciser)</i> <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <i>(préciser)</i> <input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : 30 jours fin de mois					

ANNEXE 3**COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL**

ASSOCIES	CATEGORIE D' ACTIONS	POURCENTAGE DE DETENTION EN CAPITAL/DROIT DE VOTE
Quintet Luxembourg / Vitis Life SA-4852-Almagest	S1	12,06%
Madame Souilah Manon	S2	5,57%
Akira	S2	9,28%

ANNEXE 4

INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

(article L.225-37-4-4° du Code de commerce)

MIMCO ASSET MANAGEMENT

Nature du mandat exercée	Entité concernée
Gérant	MIMCO GRAND-DUCAL

M. Shao – Tchin CHAN

Nature du mandat exercée	Entité concernée
Membre du Conseil de Surveillance	MIMCO GRAND-DUCAL

M. Bernd von MANTEUFFEL

Nature du mandat exercée	Entité concernée
Président du Conseil de Surveillance	MIMCO GRAND-DUCAL

M. Pierre NAVRATIL

Nature du mandat exercée	Entité concernée
Membre du Conseil de Surveillance	MIMCO GRAND-DUCAL

ANNEXE 5

TABLEAU DES DELEGATIONS EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Nature de la délégation conférée au Gérant	Date de délégation de l'Assemblée Générale	Montant maximum de l'augmentation de capital (en capital)	Nature de l'augmentation de capital	Modalités de l'augmentation de capital	Durée de la délégation	Date d'utilisation de la délégation par le Gérant au 31 décembre 2021	Montant de l'augmentation de capital réalisée
Délégation de pouvoirs	AGM 30.11.2021	1.600.000 €	En numéraire	Par émission d'actions de préférence S2	Du 30/11/2021 au 31/12/2021	Oui	Augmentation de capital de 769.000 euros par émission de 3.845 actions de préférence S2 (Décisions du Gérant du 03/01/2022)
Délégation de compétence	AGM 30.11.2021	1.600.000 €	En numéraire	Par émission d'actions de préférence S3	Du 01/01/2022 au 31/03/2022	Non	
Délégation de compétence	AGM 30.11.2021	1.600.000 €	En numéraire	Par émission d'actions de préférence A1	Du 01/01/2022 au 30/06/2022	Non	
Délégation de compétence	AGM 30.11.2021	1.600.000 €	En numéraire	Par émission d'actions de préférence A2	Du 01/07/2022 au 30/09/2022	Non	
Délégation de compétence	AGM 30.11.2021	1.600.000 €	En numéraire	Par émission d'actions de préférence A3	Du 01/10/2022 au 31/12/2022	Non	
Délégation de compétence	AGM 30.11.2021	1.600.000 €	En numéraire	Par émission d'actions de préférence A4	Du 01/01/2023 au 31/03/2023	Non	

ANNEXE 6

REPRISE DES ENGAGEMENTS SOUSCRITS POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ AVANT SON IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

- Etablissement et signature pour le compte de la Société en formation du Document d'information par MIMCO Asset Management ;
- Dépôt à l'AMF de la demande d'autorisation de commercialisation des actions de préférence de la Société en tant qu'autre FIA et obtention de l'autorisation de cette dernière de les commercialiser ;
- Recueil et validation par MIMCO Asset Management pour le compte de la Société en formation des souscriptions au capital initial de la Société selon les modalités prévues par le Document d'informations et [éventuelles] décisions dérogatoires de MIMCO Asset Management pour le compte de la Société en formation concernant le montant minimum de souscription dans les conditions prévues par le Document d'information ;
- Conclusion d'une convention de délégation AIFM avec MIMCO Asset Management ;
- Conclusion d'une convention MIMCO Asset Management permettant à la Société en formation d'établir son siège social sis 87 boulevard Haussmann – 75008 Paris ;
- Ouverture du compte bancaire au nom et pour le compte de la Société en formation auprès de la banque « Oddo BHF ».

Annexes 7 – Détails des opérations immobilières

Présentation : SENNINGERBERG

Cette acquisition a été réalisée par l'intermédiaire de l'achats de 100% des parts d'une société (S.à.r.l. BUILDING IMPERIAL) détenant un terrain avec une propriété de 700 m² dans le Domaine des bleuets à L-1902 Senningerberg au Luxembourg.

Le projet consiste à détruire le bâti existant pour y développer un ensemble d'appartements de haut standing pour environ 1 200 m² net vendable ainsi que 12 parkings.

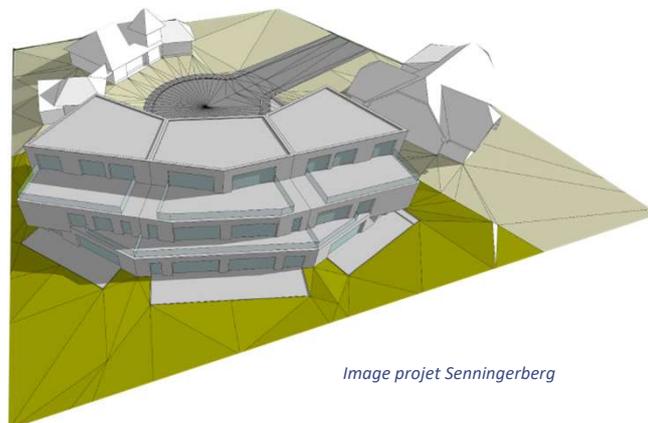


Image projet Senningerberg

Localisation

Senningerberg est situé à l'est de la ville de Luxembourg, cette localité bénéficie d'un emplacement recherché à proximité immédiate avec l'aéroport de Luxembourg et le quartier financier du Kirchberg.

Elle bénéficie également d'une excellente desserte en transports en commun, le tout au cœur d'un cadre verdoyant.

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 75,7/100, 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).

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		Résidentiel haut de gamme
Unités envisagées		6
Budget Acquisition + Travaux (estimation)		9.621.651 €
Marge brute potentielle		2.639.716 €
Evaluation ISR initiale		75,7 / 100

Calendrier prévisionnel



Q4 2021
Acquisition de l'actif



Q2 2022
Dépôt du permis



2023
Démarrage des travaux



Q4 2024
Livraison





Un engagement collectif focus sur la revitalisation immobilière

LA SCA à capital variable MIMCO Grand-Ducal

Société en commandite par actions 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



MIMCO

Asset
Management