
MIMCO GRAND-DUCAL

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

PATRIMOINE

1^{er} TRIMESTRE 2022



MIMCO

Asset
Management

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

ZOOM SUR LE MARCHÉ LUXEMBOURGEOIS

- **Stabilité politique et économique hors du commun** (« triple A »).
- **1er PIB par habitant, le plus élevé au monde en 2020** (FMI).
- Présence d'infrastructures de premier plan ainsi que d'une **main d'œuvre très qualifiée**, polyglotte et mobile.
- **Croissance de la population unique en Europe** avec l'arrivée chaque année d'environ 12.000 nouveaux résidents : **+20% entre 2010 et 2019** (BCEE).
- **Le développement de nouveaux logements au Luxembourg ne suit pas le rythme d'augmentation naturel de la population, proche de 2 % / an.** Selon le STATEC, approximativement 3.000 logements sont livrés chaque année, alors que la demande s'établit à plus du double.



SYNTHÈSE DU PORTEFEUILLE

Nombre d'actifs



2

Valeur en portefeuille*



7.405.075 €

Acquisitions en cours**



4

Évaluation ISR moyenne du portefeuille***



77,1 / 100

Actifs par affectation (en valeur)

Résidentiel
100%

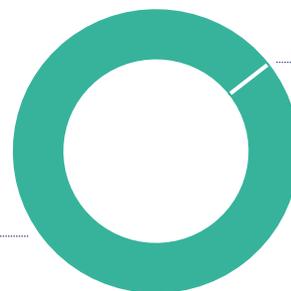
Autres
0%



Actifs par localisation (en valeur)

Luxembourg
100%

Autres
0%



* Valeur vénale hors droits, hors frais d'achats déterminée par un expert indépendant, pondérée par la quote-part de détention et arrêtée par l'expert interne.

** Actifs en cours de phase de due diligence et fortement susceptibles d'être achetés lors des prochaines semaines.

*** Évaluation ISR moyenne du portefeuille pondérée avec la valeur en portefeuille des actifs.

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SOCIALEMENT RESPONSABLE

L'investissement responsable chez MIMCO

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 labellisation ISR Immobilier de 100% des fonds sous gestion.

Le fonds MIMCO Grand-Ducal

MIMCO Asset Management, pour le compte du fonds **MIMCO Grand-Ducal** a fait le choix de prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle développe. Cette démarche prend forme notamment par l'obtention du Label ISR Immobilier au bénéfice du fonds **MIMCO Grand-Ducal**.

Conformément aux dispositions du Référentiel du **Label ISR Immobilier**, la politique ISR de **MIMCO Grand-Ducal** repose 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 **MIMCO Grand-Ducal**) :

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

Pilier de Gouvernance :

Objectif d'influencer les parties prenantes, pour qu'elles adoptent des pratiques environnementales et sociétales vertueuses

Objectif d'identifier les aléas climatiques principaux

Évaluation ESG des actifs immobiliers

Dans le cadre de sa démarche ESG, pour se conformer au Label ISR, MIMCO Grand-Ducal a créé une grille d'évaluation des actifs. 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. Cette note seuil a été fixée à 53/100 pour les actifs de logements et à 48/100 pour les actifs de bureaux.

- 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.
- Concernant les immeubles existants restructurés, le fonds a une approche en amélioration de note, les actifs situés sous la note seuil définie 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.

Patrimoine du fonds



LUXEMBOURG - SENNINGERBERG

Présentation

Cette acquisition a été réalisée par l'intermédiaire de l'achat 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 nets vendables ainsi que 12 parkings.

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).

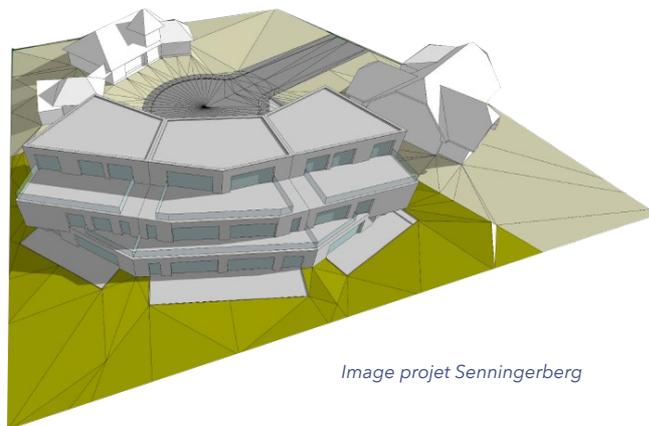


Image projet Senningerberg

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 €
Évaluation ISR initiale		75,7 /100

Calendrier prévisionnel



LUXEMBOURG - SEPTFONTAINES

Présentation

Cette acquisition a été réalisée via la filiale MGD LUX 2 et s'est portée sur quatre parcelles comprenant un bâti de 250 m² dans la commune de Habscht au Luxembourg (anciennement Septfontaines).

Le projet consiste à détruire l'existant pour y développer un ensemble d'appartements de standing pour environ 1.000 m² nets vendables et 12 parkings.



Vue 3D de la façade arrière

Localisation

Habscht est située dans une zone résidentielle et familiale dans la vallée de l'Eisch, aussi connue sous le nom de 'Vallée des sept châteaux', à l'ouest du Luxembourg.

Elle bénéficie d'un positionnement très prisé dans un cadre verdoyant et confidentiel, avec une excellente desserte à Luxembourg ville et les principales écoles via un accès en voiture (12 min de l'autoroute A6) et par les transports en commun (40 min du centre-ville de Luxembourg).

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 80,4/100, 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
Unités envisagées		8
Budget Acquisition + Travaux (estimation)		6.233.325 €
Marge brute potentielle		1.743.906 €
Évaluation ISR initiale		80,4 / 100

Calendrier prévisionnel



AVERTISSEMENT

Le FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) MIMCO Grand-Ducal est une société en commandite par actions ayant le statut de « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24-III du Code monétaire et financier. MIMCO Grand-Ducal a été notifié et autorisé à la commercialisation en France par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) mais non agréé et dont les règles de fonctionnement sont fixées dans les Statuts et le Document d'Information du Fonds. Ce fonds est exclusivement réservé aux investisseurs professionnels et assimilés professionnels en France, répondant aux conditions de l'article 423-27-1 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100.000 EUR.

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

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

MIMCO Asset Management est une société de gestion de portefeuille française agréée par l'AMF sous le numéro GP-21000018 depuis le 20 mai 2021.

Les informations contenues dans le présent document sont fournies par MIMCO Asset Management. Malgré le soin apporté par MIMCO Asset Management à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître. MIMCO Asset Management rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite. Le présent document ne peut être utilisé dans un but autre que celui pour lequel il a été conçu et ne peut pas être reproduit, diffusé ou communiqué à des tiers, en tout ou partie, sans l'autorisation préalable de MIMCO Asset Management. Aucune information contenue dans le présent document ne saurait être interprétée comme possédant une quelconque valeur contractuelle.

Les valeurs figurant dans ce document sont soumises aux fluctuations du marché et aucune garantie ne saurait être donnée sur leur performance ou leur évolution future. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et la valeur des investissements est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse. MIMCO Asset Management attire l'attention sur le fait que la composition du portefeuille pourra s'éloigner sensiblement de sa forme courante, le style de gestion du portefeuille étant discrétionnaire. L'investissement peut induire un risque de perte en capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut par ailleurs être donnée quant à la réalisation des objectifs d'investissement.

Document édité le 24/05/2022



MIMCO

Asset
Management

SCA MIMCO GRAND-DUCAL

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

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