

---

# 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

2<sup>er</sup> 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.

# FACTEURS DE RISQUE

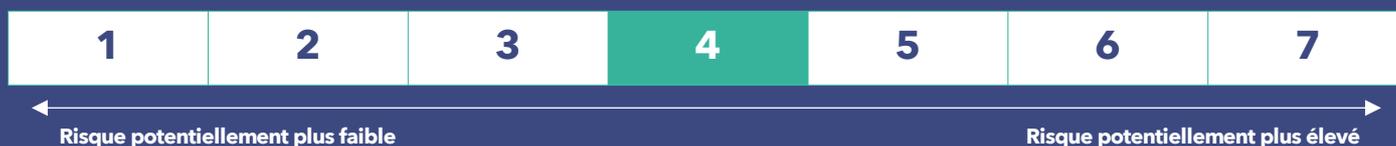
Les investisseurs ayant acheté des actions du fonds immobilier MIMCO Grand-Ducal doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la rentabilité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

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

La valeur des investissements dans les actions de MIMCO Grand-Ducal est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse, notamment en fonction des objectifs ou des stratégies d'investissement de MIMCO Grand-Ducal et des conditions économiques et de marché.

L'investissement dans MIMCO Grand-Ducal peut induire un risque en perte de capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut être par ailleurs donnée quant à la réalisation par MIMCO Grand-Ducal de ses objectifs d'investissement.

## Profil de risque et de rendement



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

## 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.



## SYNTHESE DU PORTEFEUILLE

Nombre d'actifs



3

Valeur en portefeuille\*



11.545.131 €

Acquisitions en cours\*\*



3

Evaluation ISR moyenne du portefeuille\*\*\*



78,5 / 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.

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

## STRATEGIE 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

### Evaluation 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 auront 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

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> net vendable et 12 parkings.

### 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 auront 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).



Vue 3D de la façade arrière

### Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		<b>Résidentiel</b>
Unités envisagées		<b>8</b>
Budget Acquisition + Travaux (estimation)		<b>6.233.325 €</b>
Marge brute potentielle		<b>1.743.906 €</b>
Evaluation ISR initiale		<b>80,4 / 100</b>

### Calendrier prévisionnel



## LUXEMBOURG - LEUDELANGE

### Présentation

Cette acquisition a été réalisée via la filiale MGD LUX 3 et s'est portée sur deux parcelles avec une maison d'environ 250 m<sup>2</sup>, dans la commune de Leudelange au Luxembourg.

Le projet consiste à détruire l'existant pour y développer un ensemble d'appartements de standing pour environ 960 m<sup>2</sup> net vendable et 12 parkings.



Photo @Médiathèque Commune de Leudelange

### Localisation

Leudelange est une commune située en première couronne au sud-ouest de Luxembourg ville. Cet emplacement attire de nombreux acheteurs pour sa qualité de vie et son emplacement aux portes de la ville.

Elle bénéficie d'un cadre calme et d'une très bonne desserte à Luxembourg ville (7 km) via un accès à l'autoroute A4 à 4 min.

### 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 81/100, 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 auront 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  **10**

Budget Acquisition + Travaux (estimation)  **7.754.827 €**

Marge brute potentielle  **1.668.657 €**

Evaluation ISR initiale  **81 / 100**

### Calendrier prévisionnel



**Q2 2022**  
Acquisition  
de l'actif



**Q4 2022**  
Dépôt du  
permis



**2023**  
Démarrage  
des travaux



**2025**  
Livraison

## 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](mailto: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 Paris : 903 979 540, immatriculée le 7 octobre 2021

### 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