
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 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, savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100.000 EUR.

Sommaire

01

Informations réglementaires

Présentation de la société	p.4
Objectif de gestion	p.4
Stratégie d'investissement globale	p.4
Politique de best sélection	p.5
Rémunération du preneur de risque	p.5
Changements substantiels	p.5
Profil type de l'Investisseur	p.6
Boni de liquidation	p.6
Rémunération du Gérant et des collaborateurs intervenant dans la gestion	p.6
Liquidité des actifs de la société	p.7
Facteurs de risques	p.8
Profil de risque et de rendement	p.10
Caractéristiques du fonds	p.11
Organes de gestion de la société	p.12
Composition du capital social	p.13
Délégation matière d'augmentation de capital	p.13

02

Activité 2022

Données de marchés	p.15
Chiffres clés	p.18
Événements significatifs au cours de l'exercice	p.18
Synthèse du patrimoine	p.22
Évènements importants survenus depuis la clôture	p.23
Évolution prévisible et perspective	p.23
Activité de recherche et de développement	p.23
Progrès réalisés et/ou difficultés rencontrées et/ou incertitudes	p.23
Dépenses non déductibles fiscalement	p.23
Conventions visées à l'Article L.226-10 du Code de Commerce	p.23
Evaluation	p.24

03

Performance du fonds

Situation financière	p.26
Évolution de valeur liquidative	p.27
Frais supportés	p.28

04

Rapport ISR

Stratégie ISR	p.30
Performance ISR	p.35
Intégration des risques en matière de durabilité dans les décisions d'investissement	p.41

05

États financiers

Compte de résultat	p.43
Bilan	p.45
Tableau des cinq derniers exercices	p.46
Présentation des comptes	p.47
Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé	p.48
Informations sur les délais de paiement	p.48

06

Rapport du commissaire aux comptes

Rapport général	p.44
Rapport spécial	p.50

07

Résolutions des Assemblées Générales

Résolutions de l'AGO	p.60
----------------------	------

08

Annexes

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.

La Société de Gestion vise, sans que cela ne soit une garantie, à ce que le Revenu Prioritaire soit compris entre sept (7) % et huit (8) % nets de frais.

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

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 dispositions.

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.

Profil type de l'Investisseur

La souscription des Actions de Préférence de la Société est dédiée aux investisseurs personnes physiques et aux personnes morales en relation avec les Commercialisateurs qui répondent aux conditions suivantes :

- leur investissement est égal au minimum à cent mille (100.000) Euros, sans préjudice d'un montant de souscription minimal supérieur tel que fixé au présent Document d'Information ; et
- ils ont bénéficié, préalablement à leur investissement dans les Actions, (i) d'une recommandation personnalisée d'un Commercialisateur concernant les Actions et/ou (ii) de services de réception-transmission d'ordres portant sur les Actions 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.

(ci-après, les « **Investisseurs Autorisés** »). Par exception, les Personnes Désignées sont des Investisseurs Autorisés.

La Société de Gestion aura la responsabilité de s'assurer que les critères relatifs à la capacité des souscripteurs ou acquéreurs ont été respectés et que ces derniers ont reçu l'information requise.

Boni de liquidation

En cas de Liquidation, le produit résultant de la Liquidation, c'est-à-dire le montant disponible après réalisation des actifs sociaux, règlement ou extinction du passif social et paiement des frais de Liquidation (l'« Actif Net de Liquidation ») ainsi que tout Acompte sur Liquidation, sera réparti entre les titulaires d'Actions de Préférence et de Parts (le « Boni de Liquidation ») selon le même ordre de priorité que les Sommes Distribuées visées à l'article 37 des statuts.

Rémunération du Gérant et des collaborateurs intervenant dans la gestion

La réglementation applicable à la société « MIMCO Asset Management », en sa qualité de société de gestion de portefeuille, comprend des dispositions relatives à la rémunération qu'elle perçoit au titre de la gestion de la société « MIMCO Grand-Ducal » et qu'elle assure à ses collaborateurs.

S'agissant de la rémunération perçue par la société « MIMCO Asset Management » en qualité de Gérant de la société « MIMCO Grand-Ducal », sa nature et les modalités de son calcul sont définis dans la Note d'Informations et les Statuts de la Société.

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 2022.

Il est renvoyé à la Note d'Informations et aux Statuts pour plus d'informations.

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 2022, 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. Le recours à l'endettement expose la Société principalement au risque d'une évolution défavorable des taux d'intérêt en cas de souscription d'un emprunt à taux variable et aux risques liés à une augmentation générale des taux. Le levier permet d'accroître les espoirs de gain mais accentue également les risques de perte. En cas d'évolution défavorable des segments de marché concernés par les investissements, l'effet de levier peut accentuer, à due concurrence une éventuelle baisse de la valeur liquidative et conduire à un actif net négatif susceptible d'entraîner la liquidation de la Société.

Risques inhérents à tout investissement en capital : La Société a vocation à financer des Entreprises Cibles en capital et en quasi-fonds propres. Sa performance est donc 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. Les Entreprises Cibles peuvent être sensibles aux phases descendantes du cycle économique du secteur dans lequel elles exercent leurs activités.

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. Par suite, et bien que la Société aura pour objectif d'organiser la cession de ses Investissements dans les meilleures conditions, 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 : Les Entreprises Cibles font l'objet d'évaluations selon les méthodes de valorisation des actifs du secteur immobilier. Ces évaluations sont destinées à estimer périodiquement l'évolution de la valeur des actifs en portefeuille et à calculer la valeur liquidative des parts de la Société. Quel que soit le soin apporté à ces évaluations, les valeurs liquidatives sont susceptibles de ne pas refléter la valeur exacte du portefeuille de la Société.

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.

Facteurs de risques (suite)

En outre, compte tenu de la stratégie d'investissement de la Société, celle-ci investira dans un seul secteur d'activité : l'immobilier. Toute évolution défavorable affectant ce secteur d'activité ou un secteur d'activité qui lui est lié pourrait avoir un impact significatif sur le rendement de la Société

Risques liés à l'activité de la Société et/ou des Entreprises Cibles : Les activités que souhaitent 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. A cet égard, le Groupe MIMCO auquel appartient la Société de Gestion, comme tout professionnel de l'immobilier, connaît actuellement de tels litiges dans le cadre de ses programmes immobiliers (tant en demande qu'en défense, pour des montants jugés non significatifs à ce jour

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.

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 : Bien qu'il soit prévu de structurer la Société et les investissements de la Société de façon à atteindre les objectifs d'investissement de la Société, 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. En outre, un investissement peut en règle générale engendrer des

considérations fiscales complexes qui peuvent différer pour chaque investisseur. A cet égard, les informations figurant dans les Statuts reflètent l'état du droit au jour de l'établissement des Statuts et sont susceptibles d'évoluer significativement. Par conséquent, les souscripteurs doivent prendre tous conseils utiles auprès d'un professionnel qualifié sur les incidences d'un investissement, la Société ou la Société de Gestion ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité.

Risques liés au terrorisme et autres infractions : En réponse à l'augmentation des sujets règlementaires relatifs à l'origine des fonds utilisés dans les investissements et autres activités, et dans le but de se conformer aux multiples obligations en termes de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, 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.

Ces informations peuvent être demandées à tout moment dès lors que l'investisseur détient une Action de la Société. Il peut être demandé au Gérant de transmettre aux autorités gouvernementales compétentes les informations obtenues ou de notifier la non-obtention des informations requises et, dans certaines circonstances, sans en informer les investisseurs concernés. Le Gérant peut prendre les mesures qu'il considère nécessaires pour être en conformité avec les lois, réglementations, décrets, directives ou mesures spécifiques qui peuvent être imposés par les régulateurs nationaux.

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

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---



Risque potentiellement plus faible

Risque potentiellement plus élevé

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 2022.

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 présentes ([Annexe 3](#)).

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 3](#)).

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

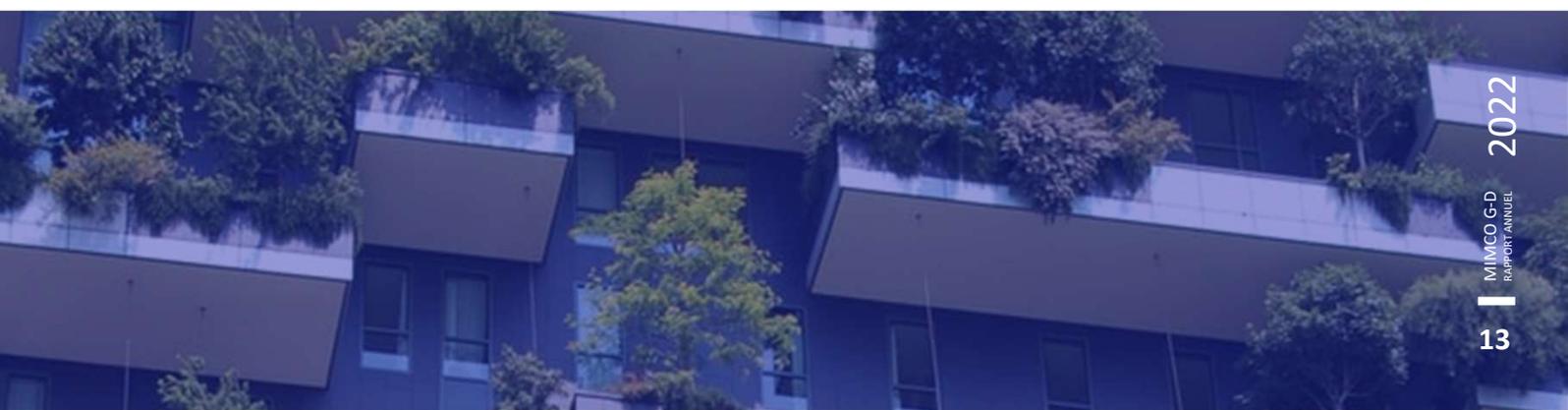
La société « Grant Thornton » a été désignée en qualité de Commissaire aux comptes titulaire pour une période de six (6) exercices courant à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur l'approbation des comptes afférents 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 2](#) 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 4](#)).



Activité 2022

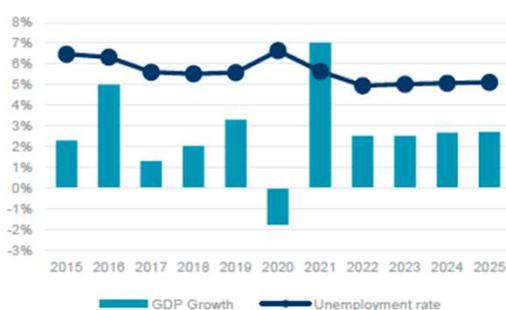


Données de marchés

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.

CROISSANCE DU PIB ET TAUX DE CHOMAGE



- 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

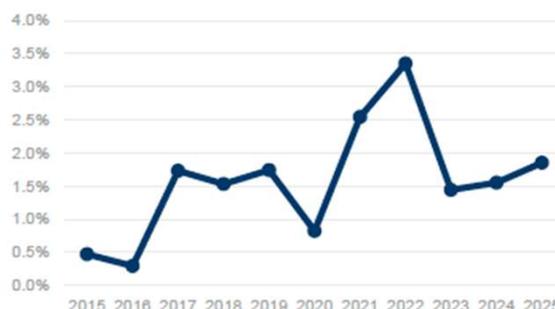
AAA

Notation du Luxembourg en 2021 ⁴

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 variants de l'épidémie de COVID et l'augmentation des prix de l'énergie.

TAUX D'INFLATION

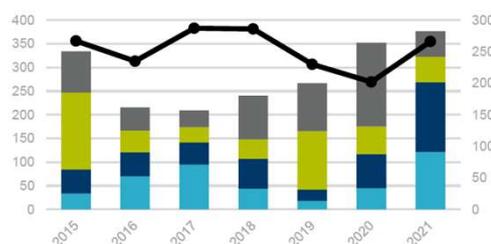


LA MEILLEURE ANNÉE JAMAIS ENREGISTRÉE, MALGRÉ DES CIRCONSTANCES DIFFICILES

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'épidémie de COVID 19 continue d'impacter le marché professionnel et le travail hybride risque de perdurer. La tendance conduit à des

réductions d'espace, la plupart des occupants s'approchant d'un break de bail, optant pour des bureaux plus petits.

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

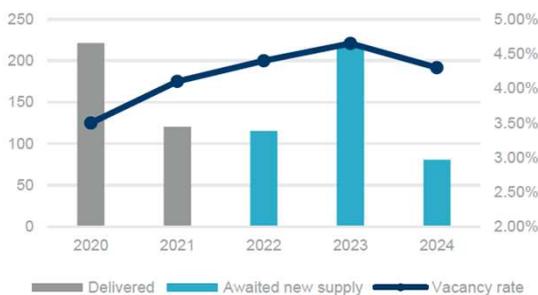


Données de marchés (suite)

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



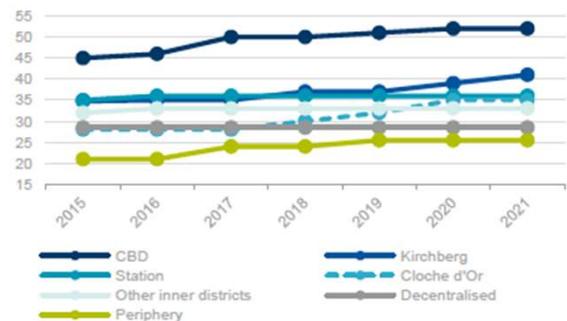
UN TRIMESTRE REMARQUABLE POUR LE MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

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.

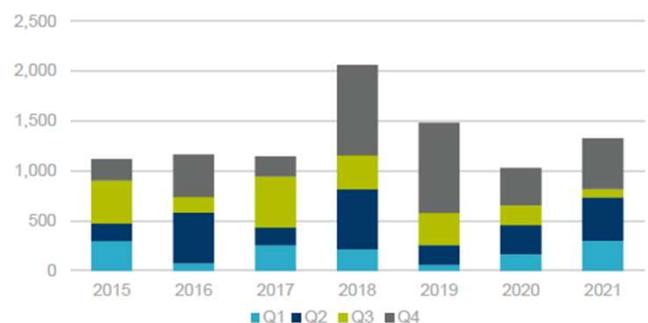
LOYER PRIME ET MOYEN (EUR/M²/MOIS)



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.

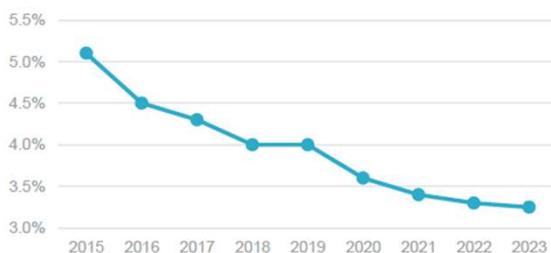
DEALS DE BUREAUX PAR TAILLE ET TAILLE MOYENNE



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

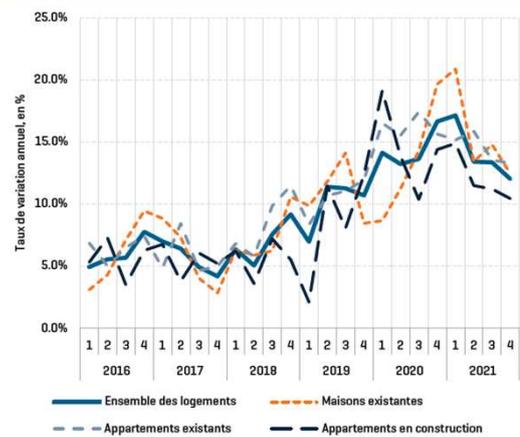
EVOLUTION DU YIELD PRIME



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 2022



Collecte au
31/12/2022

15,8 M€



Actif
Net

15,79 M€



Nombres
d'associés

68



Actif
Brut

26,70 M€

Événements significatifs au cours de l'exercice

Impact du contexte géopolitique :

L'exercice écoulé a été marqué par les opérations militaires en Ukraine, qui ont commencé le 24 février 2022. Les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont eu une incidence sur l'économie mondiale.

La Société n'a pas été impactée par les opérations militaires au cours de l'exercice écoulé.

Événements 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 :

Événements significatifs au cours de l'exercice (suite)

- 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.

A la clôture de l'exercice précédent, 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.

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 »).

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 A1 de 1.026,08 euros, dont 200 euros de valeur nominale et 805,95 euros à titre de prime d'émission.

Usant de la délégation de compétence mentionnée à la Résolution n°4 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 A2 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros chacune (les « Actions A2 »), émises au prix unitaire (prime d'émission incluse) par Action A2 de 1.004,14 euros, dont 200 euros de valeur nominale et 804,14 euros à titre de prime d'émission.

Événements significatifs au cours de l'exercice (suite)

Usant de la délégation de compétence mentionnée à la Résolution n°5 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 A3 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros chacune (les « Actions A3 »), émises au prix unitaire (prime d'émission incluse) par Action A3 de 1.005,95 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 7](#)).

A la clôture de l'exercice écoulé, le capital social s'élève à 3.159.400 euros, et est divisé en 2.833 Actions S1, 3.845 Actions S2, 4.078 Actions S3, de 1.693 Actions A1, de 1.058 Actions A2 et de 2.290 Actions de préférence A3, toutes d'une valeur nominale de deux cents (200) euros de valeur nominale chacune.

Acquisitions de titres sociaux au cours de l'exercice écoulé :

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a acquis :

- le 11 février 2022, la totalité des actions de la société luxembourgeoise « MGD LUX 2 S.à r.l. » ;
- le 28 avril 2022, la totalité des actions de la société luxembourgeoise « MGD LUX 3 S.à r.l. » ;
- le 6 juillet 2022, la totalité des actions de la société luxembourgeoise « MGD LUX 4 S.à r.l. » ;
- le 6 juillet 2022, la totalité des actions de la société luxembourgeoise « NOSPLET S.à r.l.L » ;
- le 6 juillet 2022, la totalité des actions de la société luxembourgeoise « HAGEN S.à r.l. » ; et,
- le 6 juillet 2022, totalité des actions de la société luxembourgeoise « OLM S.à r.l. ».

Opérations d'investissements et de désinvestissements :

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 des titres sociaux dans plusieurs sociétés luxembourgeoises détenant ou ayant vocation à détenir des actifs immobiliers en directe ou en indirect.

Au 31 décembre 2022, la société « MIMCO Grand-Ducal » compte 7 actifs situés au Luxembourg de manière indirecte.

Investissements dans des instruments financiers gérés par le Groupe :

Néant.

Synthèse du patrimoine

Chiffres clés des opérations :



Nombre d'opérations*

5



Surfaces projetées des opérations ***

21 459 m²



Valeur en portefeuille**

24 990 000 €



Marge Brute potentielle du portefeuille

10 351 931 €

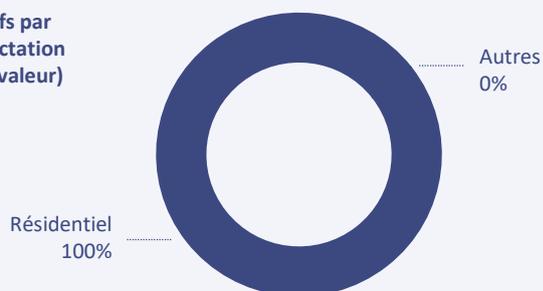
* Détail des opérations en Annexe 1

** 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.

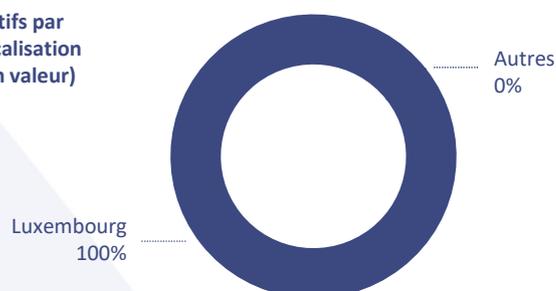
*** Surfaces brutes hors sol

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 Fonds a acquis quatre actifs :

- Début 2022, le Fonds a acquis le foncier « SEPTFONTAINES » composé de quatre parcelles avec une maison d'environ 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 et 12 parkings.
- Puis, Le Fonds a acquis le foncier de « LEUDELANGE » composé deux parcelles avec une maison d'environ 250m² dans la commune de Leudelage au Luxembourg. Le but étant à nouveau de détruire l'existant pour y développer un ensemble d'appartements de standing.
- Ensuite, le Fonds a acquis le foncier « NOSPELT » comportant une parcelle libre dans la commune de Kehlen au Luxembourg afin d'y développer un ensemble d'appartements de standing et 24 parkings.
- Enfin en fin d'année 2022, Le fonds a acquis le foncier « SYREN » comportant une parcelle libre dans la commune de Weiler La Tour au Luxembourg a été acquis en vue d'y développer un lotissement sur 12 parcelles.

Au 31 décembre 2022, la société « MIMCO Grand-Ducal » compte 5 actifs tous situés au Luxembourg.

Événements 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°6 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 A4 de la Société d'une valeur nominale de 200 euros chacune (les « Actions A4 »), émises au prix unitaire (prime d'émission incluse) par Action A4 de 1.020,70 euros, dont 200 euros de valeur nominale et 820,70 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 1^{er} janvier 2023 se poursuit dans le contexte du conflit russo-ukrainien.

Évolution prévisible et perspective

En 2023, 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.

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non admises dans les charges déductibles du résultat fiscal.

Conventions visées à l'Article L.226-10 du Code de Commerce

Nous vous informons qu'aucune convention relevant des dispositions de l'article L.226-10 du Code de commerce, n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Il vous sera donné lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.226-10 du Code de commerce.

Évaluation

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 31/12/2022

Montant en €	31/12/2022
Euros	Valeur d'inventaire
Frais étalés	1 438 143,09
Titres	3 821 582,51
Créances	10 294 500,60
Liquidités	3 029 148,54
TOTAL DES ACTIFS	18 583 374,74
Emprunts et intérêts courus	-2 400 000,00
Dettes fournisseurs	-396 535,48
TOTAL DES PASSIFS	-2 796 535,48
ACTIF NET	15 786 839,26

Informations concernant les liquidités

Au 31 décembre 2022, la trésorerie s'élève à 3 029 148,54 euros déposés sur un compte bancaire ouvert chez Oddo.

Informations concernant l'endettement

1. Situation au 31/12/2022

Au 31/12/2022, l'endettement par transparence au sein de MIMCO GRAND DUCAL s'élève à environ 13.071 k€, exclusivement composé de 6 lignes d'emprunt bancaires repartis entre les actifs.

2. Ratio d'endettement

Montant en €	31/12/2022
Endettement	13 071 243
Actifs de la Société	18 346 354
Ratio d'endettement	71%
Ratio statutaire	80%

Évolution de la valeur liquidative

Classe S1 :



Classe S2 :



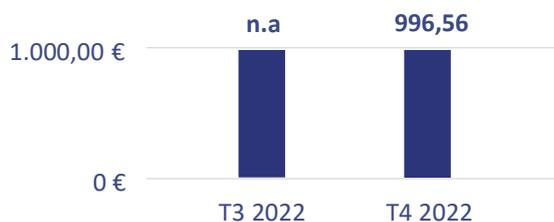
Classe S3 :



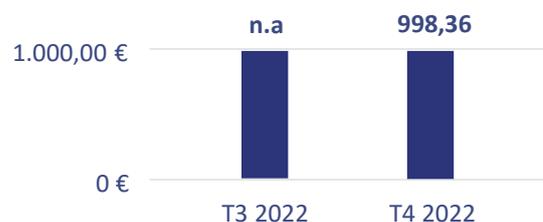
Classe A1 :



Classe A2 :



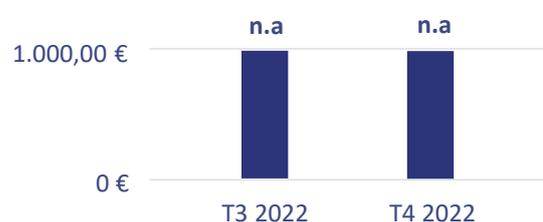
Classe A3 :



Classe A4 :



Classe A5 :



Frais supportés

Informations concernant les frais

1. Ratio des frais de fonctionnement et de gestion

Montant en € TTC	31/12/2022
Frais de fonctionnement et de gestion	287 023
Actifs nets du FPS	15 786 839,26
Ratio frais de fonctionnement et de gestion	1,82%
Ratio statutaire	n.a

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

Montant en € TTC	31/12/2022
Commission de gestion	194 070
Audit	15 900
Expert-comptable	20 595
Dépositaire	44 393
Frais divers	12 065
Frais de fonctionnement et de gestion	287 023

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

MIMCO Asset Management, pour le compte du fonds **MIMCO Grand-Ducal**, souhaite prendre en compte les impacts extra-financiers des actifs qu'elle développe. A cette fin, elle 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 démarche prend forme notamment par l'obtention du Label ISR Immobilier² au bénéfice du fonds MIMCO Grand-Ducal.

Outre ses vertus sur l'environnement et la valeur sociale des immeubles, la démarches 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**
 - **Objectif d'identifier les aléas climatiques principaux**

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable

La stratégie ISR du Groupe MIMCO Capital et de MIMCO AM

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 69/100 pour les actifs de logements et à 61/100 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.

Comme évoqué ci-dessus, le Fonds a été classé ce Fonds comme un produit financier qui promeut des caractéristiques environnementales ou sociales au sens de l'article 8 du Règlement SFDR modifié par le Règlement Taxonomie. Le Fonds est donc soumis aux obligations d'information supplémentaires des produits financiers visées à l'article 8 susvisé.

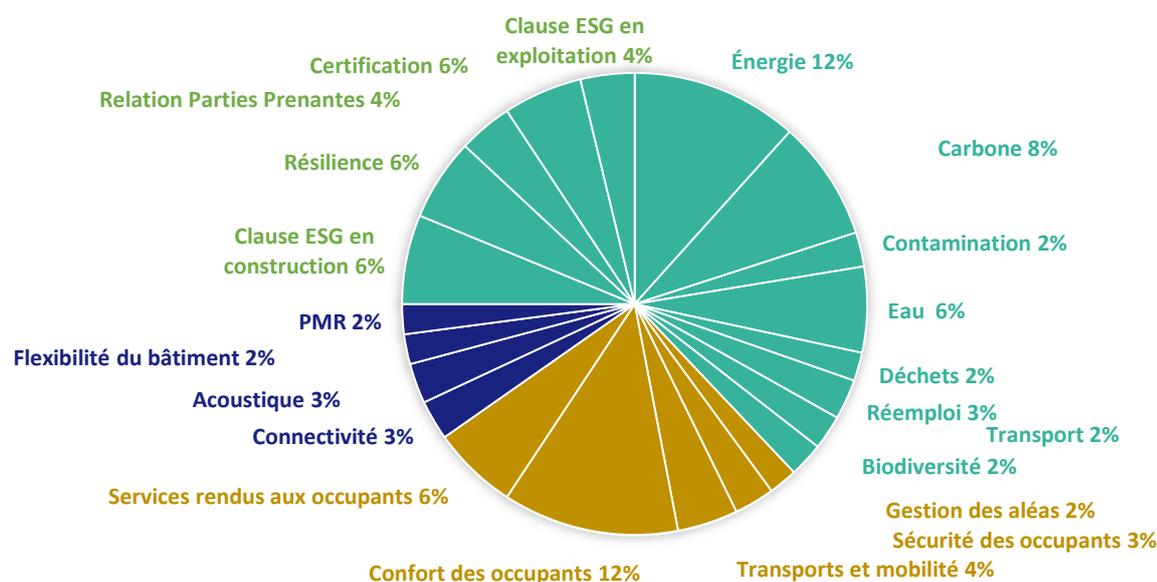
Conformément aux Règlements SFDR et à son règlement d'application, nous vous informons que les informations sur les caractéristiques environnementales ou sociales sont disponibles en Annexe 6 du présent rapport annuel.

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 pondérations 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 **69/100** pour les actifs résidentiels et de **61/100** 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 le 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 suivants :

a. Les investisseurs

MIMCO Asset Management souhaite communiquer en toute transparence l'activité de ses fonds et rendre compte de sa politique ISR à ses investisseurs. Les investisseurs sont régulièrement informés via des communications sur le site internet de MIMCO Asset Management.

Des reporting et bulletins d'informations trimestriels ainsi que les rapports annuels de gestion sont également mis à disposition des investisseurs sur le site internet et diffusé via une mailing liste pour les tenir informés.

Stratégie d'Investissement Socialement Responsable (suite)

La politique d'engagement appliquée sur le fonds par les parties prenantes (suite)

b. Les prestataires de travaux

MIMCO Asset Management déploie une politique d'engagement à destination de ses principaux prestataires travaux pour les sensibiliser et les inciter à agir en faveur de l'environnement et de la société civile. En effet, en lien direct avec les projets en développement, ils sont au cœur des dispositifs pour diminuer, dans la mesure du possible, dans leurs activités, leurs impacts environnementaux et améliorer leur engagement sociétal. Concrètement, cette politique se traduit par la mise en place de clauses ESG dans leurs contrats / cahiers des charges, la rédaction et la signature de Charte Chantier Vert pour améliorer les pratiques du secteur. L'ensemble des prestataires principaux doivent désormais adhérer à l'intégralité de ces mesures.

L'objectif de MIMCO Asset Management est d'atteindre 100 % de signature de la charte Chantier Vert et de contrats ayant des clauses ESG par les principaux prestataires. A ce jour, les projets de développement étant à leurs débuts, aucun prestataire n'a encore été choisi pour commencer des travaux.

c. Les acquéreurs

Conscient que chacun peut agir de manière considérable à sa propre échelle, MIMCO Asset Management souhaite sensibiliser les futurs acquéreurs des actifs résidentiels au sein de son parc immobilier. Citons l'initiative du guide de gestes écoresponsables conçu en 2021.

Ce guide sensibilise nos acquéreurs et utilisateurs sur des gestes simples et pleins de bons sens vers des pratiques plus vertueuses.

MIMCO Asset Management vise le déploiement de ce guide de gestes écoresponsables auprès de 100 % de ses acquéreurs à la suite des livraisons des actifs. A ce jour, les projets de développement étant à leurs débuts, ce guide n'a pas encore pu être distribué à des acquéreurs.

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 cinq actifs les plus performants : meilleur score ESG
- Les cinq actifs les moins performants : Score ESG plus faible
- Les cinq actifs les moins importants (en valeur)
- Le score ESG consolidé pour le fonds MIMCO GRAND-DUCAL
- Les scores du portefeuille sur chaque pilier : E, S et G
- Les huit indicateurs ESG suivis sur MIMCO GRAND-DUCAL
- Les 2 indicateurs de surperformance

Les 5 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.

<p>Senningerberg</p> <p>17 Domaine des Bleuets L-1209 Senningerberg</p> <p>Développement résidentiel 1.436 m²</p> <p>Score ESG 78,9/100</p>	<p>Environnement : 73,1/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'un jardin autour du site - Installation de bornes de recharges électriques - Tri des déchets (5 flux) - Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques 	<p>Social : 90,0/100</p> <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proximité avec l'Allemagne et la France (A6) ainsi que de Luxembourg Centre-Ville (7 km) et de son aéroport <p>Confort et bien-être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces de détente - Parfaite insonorisation des appartements - Aménagement biophilique de certains espaces - Cadre verdoyant et luxueux 	<p>Gouvernance : 74,0/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ISR dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR
<p>Septfontaines</p> <p>12 Mierscherstrooss L-8396 Habscht</p> <p>Développement résidentiel 1.646 m²</p> <p>Score ESG 84,8/100</p>	<p>Environnement : 75,4/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'un jardin autour du site - Installation de bornes de recharges électriques - Tri des déchets (5 flux) - Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques 	<p>Social : 85,8/100</p> <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proximité avec la Belgique (A6 à 12 min) ainsi que de Luxembourg Centre-Ville (21 km) <p>Confort et bien-être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces de détente - Parfaite insonorisation des appartements - Aménagement biophilique de certains espaces - Cadre verdoyant et confidentiel 	<p>Gouvernance : 94/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ISR dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR
<p>Leudelange</p> <p>15 rue du Lavoir L-3358 Leudelange</p> <p>Développement résidentiel 1.045 m²</p> <p>Score ESG 79,8/100</p>	<p>Environnement : 75,4/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépollution des sols - Installation de dispositifs en cas de catastrophes naturelles - Tri des déchets (5 flux) - Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques 	<p>Social : 85,8/100</p> <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proximité avec Luxembourg Centre-Ville (7 km) via un accès à l'autoroute A4 à 4mn <p>Confort et bien-être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cadres verdoyant - Aménagement biophilique de certains espaces - Dispositif en faveur du confort acoustique - Espaces de détente 	<p>Gouvernance : 74/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ISR dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR

Performance ISR

<p>Nospelt</p> <p>rue de l'Ecole L-8391 Kehlen</p> <p>Développement résidentiel 1.799 m²</p> <p>Score ESG 79.8/100</p>	<p>Environnement : 75.4/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépollution des sols - Installation de dispositifs en cas de catastrophes naturelles - Tri des déchets (5 flux) - Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques 	<p>Social : 85.8/100</p> <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux portes de Luxembourg-ville et à une douzaine de kilomètres de la frontière belge <p>Confort et bien-être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cadre verdoyant - Aménagement biophilique de certains espaces - Dispositif en faveur du confort acoustique - Espaces de détente 	<p>Gouvernance : 74/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ISR dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR
<p>Syren</p> <p>Lieudit Rue de Moufort Syren</p> <p>Développement résidentiel 16.944 m²</p> <p>Score ESG 78.2/100</p>	<p>Environnement : 75.4/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépollution des sols - Installation de dispositifs en cas de catastrophes naturelles - Tri des déchets (5 flux) - Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques 	<p>Social : 81.7/100</p> <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proche de Luxembourg-ville, de Weiler-La-Tour et de l'A6 (800 m) <p>Confort et bien-être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces de détente - Aménagement biophilique - Cadre calme 	<p>Gouvernance : 74/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ISR dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR

Les 5 actifs immobiliers de MIMCO GRAND-DUCAL les moins performants

Illes 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.

Aucun actif de MIMCO GRAND-DUCAL ne possède une note théorique inférieure à la note seuil.

Les 5 actifs immobiliers de MIMCO GRAND-DUCAL les plus important (en valeur)

Illes correspondent aux actifs ayant les plus important en valeur au sein du Fonds.

<p>Senningerberg</p> <p>17 Domaine des Bleuets L-1209 Senningerberg</p> <p>Développement résidentiel 1.436 m²</p> <p>Score ESG 78,9/100</p>	<p>Environnement : 73,1/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'un jardin autour du site - Installation de bornes de recharges électriques - Tri des déchets (5 flux) - Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques 	<p>Social : 90,0/100</p> <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proximité avec l'Allemagne et la France (A6) ainsi que de Luxembourg Centre-Ville (7 km) et de son aéroport <p>Confort et bien-être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces de détente - Parfaite insonorisation des appartements - Aménagement biophilique de certains espaces - Cadre verdoyant et luxueux 	<p>Gouvernance : 74,0/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ISR dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR
<p>Septfontaines</p> <p>12 Mierscherstrooss L-8396 Habscht</p> <p>Développement résidentiel 1.646 m²</p> <p>Score ESG 84.8/100</p>	<p>Environnement : 75.4/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence d'un jardin autour du site - Installation de bornes de recharges électriques - Tri des déchets (5 flux) - Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques 	<p>Social : 85.8/100</p> <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proximité avec la Belgique (A6 à 12 min) ainsi que de Luxembourg Centre-Ville (21 km) <p>Confort et bien-être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces de détente - Parfaite insonorisation des appartements - Aménagement biophilique de certains espaces - Cadre verdoyant et confidentiel 	<p>Gouvernance : 94/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ISR dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR

Performance ISR

<p>Leudelange</p> <p>15 rue du Lavoir L-3358 Leudelange</p> <p>Développement résidentiel 1.045 m²</p> <p>Score ESG 79.8/100</p>	<p>Environnement : 75.4/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépollution des sols - Installation de dispositifs en cas de catastrophes naturelles - Tri des déchets (5 flux) - Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques 	<p>Social : 85.8/100</p> <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proximité avec Luxembourg Centre-Ville (7 km) via un accès à l'autoroute A4 à 4mn <p>Confort et bien-être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cadres verdoyant - Aménagement biophilique de certains espaces - Dispositif en faveur du confort acoustique - Espaces de détente 	<p>Gouvernance : 74/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ISR dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR
<p>Nospelt</p> <p>rue de l'Ecole L-8391 Kehlen</p> <p>Développement résidentiel 1.799 m²</p> <p>Score ESG 79.8/100</p>	<p>Environnement : 75.4/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépollution des sols - Installation de dispositifs en cas de catastrophes naturelles - Tri des déchets (5 flux) - Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques 	<p>Social : 85.8/100</p> <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux portes de Luxembourg-ville et à une douzaine de kilomètres de la frontière belge <p>Confort et bien-être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cadre verdoyant - Aménagement biophilique de certains espaces - Dispositif en faveur du confort acoustique - Espaces de détente 	<p>Gouvernance : 74/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ISR dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR
<p>Syren</p> <p>Lieudit Rue de Moutfort Syren</p> <p>Développement résidentiel 16.944 m²</p> <p>Score ESG 78.2/100</p>	<p>Environnement : 75.4/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépollution des sols - Installation de dispositifs en cas de catastrophes naturelles - Tri des déchets (5 flux) - Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques 	<p>Social : 81.7/100</p> <p>Transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proche de Luxembourg-ville, de Weiler-La-Tour et de l'A6 (800 m) <p>Confort et bien-être :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces de détente - Aménagement biophilique - Cadre calme 	<p>Gouvernance : 74/100</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilisation des futurs acquéreurs - Présences de clauses ISR dans les contrats d'exploitation - Clauses ISR

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.

Au 31 décembre 2022 MIMCO GRAND-DUCAL possède cinq actifs en portefeuille, le score ESG consolidé, égal à la moyenne des notes des cinq actifs, est de 80,8%.



Les scores du portefeuille sur chaque pilier : E, S et G

Le fonds précise et rend public les résultats obtenus en différenciant (i) les performances sur l'environnement, (ii) les performances sociales, (iii) les performances en termes de gouvernance.

Environnement : 75,7/100

- Présence d'un jardin autour du site
- Installation de bornes de recharges électriques
- Tri des déchets (5 flux)
- Appartements équipés de dispositifs hydro-économiques
- Dépollution des sols
- Installation de dispositifs en cas de catastrophes naturelles

Social : 85,8/100

Transport :

- Proximité avec l'Allemagne et la France (A6) ainsi que de Luxembourg Centre-Ville et la Belgique

Confort et bien-être :

- Espaces de détente
- Aménagement biophilique de certains espaces
- Cadre verdoyant et luxueux
- Présence de la fibre optique
- Dispositifs en faveur du confort acoustique

Gouvernance : 78/100

- Sensibilisation des futurs acquéreurs
- Certification environnementale
- Clauses ISR

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

25,2 kWh/m².an

Le critère de performance s'évalue avec la moyenne des performances énergétiques des immeubles de GRAND DUCAL

Au 31/12/2022, sur la base des premières informations théoriques des projets en développement, la moyenne des performances énergétiques des immeubles de MIMCO GRAND DUCAL est de 25,2 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 niveau réglementaire luxembourgeois.



Enjeu Carbone

6,2 kg CO₂/m².an

Le critère de performance s'évalue avec la moyenne des performances carbone des immeubles de GRAND DUCAL

Au 31/12/2022, sur la base des premières informations théoriques des projets en développement, la moyenne des performances carbone des immeubles de MIMCO GRAND DUCAL est de 6,2 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 niveau réglementaire luxembourgeois.



Enjeu Mobilité

80%

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

Au 31/12/2022, 4 actifs sur 5 de MIMCO GRAND-DUCAL sont situés à moins de 500m des transports en commun avec une distance moyenne de 260m.

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 31/12/2022, 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-économique.

Au 31/12/2022, sur la base des premières informations théoriques des projets en développement, l'ensemble des projets immobiliers a prévu d'incorporer dans des solutions hydro-économiques.



Enjeu Réemploi

40%

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

Au 31/12/2022, sur la base des premières informations théoriques des projets en développement, 2 projets immobiliers sont 5 ont prévu d'incorporer le réemploi dans leur construction

Performance ISR



Enjeu Proximité

60%

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

Au 31/12/2022, 3 actifs sur 5 de MIMCO GRAND-DUCAL sont situés à moins de 500m d'un service de restauration ou tertiaire. La distance moyenne est de 2,2 km.



Enjeu Résilience climatique

100%

Le critère de performance s'évalue en % des actifs diagnostiqué l'ensemble au regard des risques liés aux changements climatiques.

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.

Les 2 indicateurs de surperformance

Le portefeuille doit avoir obtenu un meilleur résultat sur au moins 2 indicateurs par rapport à l'indice de référence/univers de départ.



Indicateur de surperformance n°1

100%

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.

Par ailleurs la consommation énergétique sur un benchmark d'actifs résidentiels en Europe est de 231.1 kWh/m².an. Au 31/12/2022, 100% des actifs ayant une performance énergétique en dessous ce benchmark d'actifs résidentiels.



Indicateur de surperformance n°2

100%

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.

Par ailleurs la consommation carbone sur un benchmark d'actifs résidentiels en Europe est de 16.6 kWh/m².an. Au 31/12/2022, 100% des actifs ayant une performance carbone en dessous ce benchmark d'actifs résidentiels.

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.

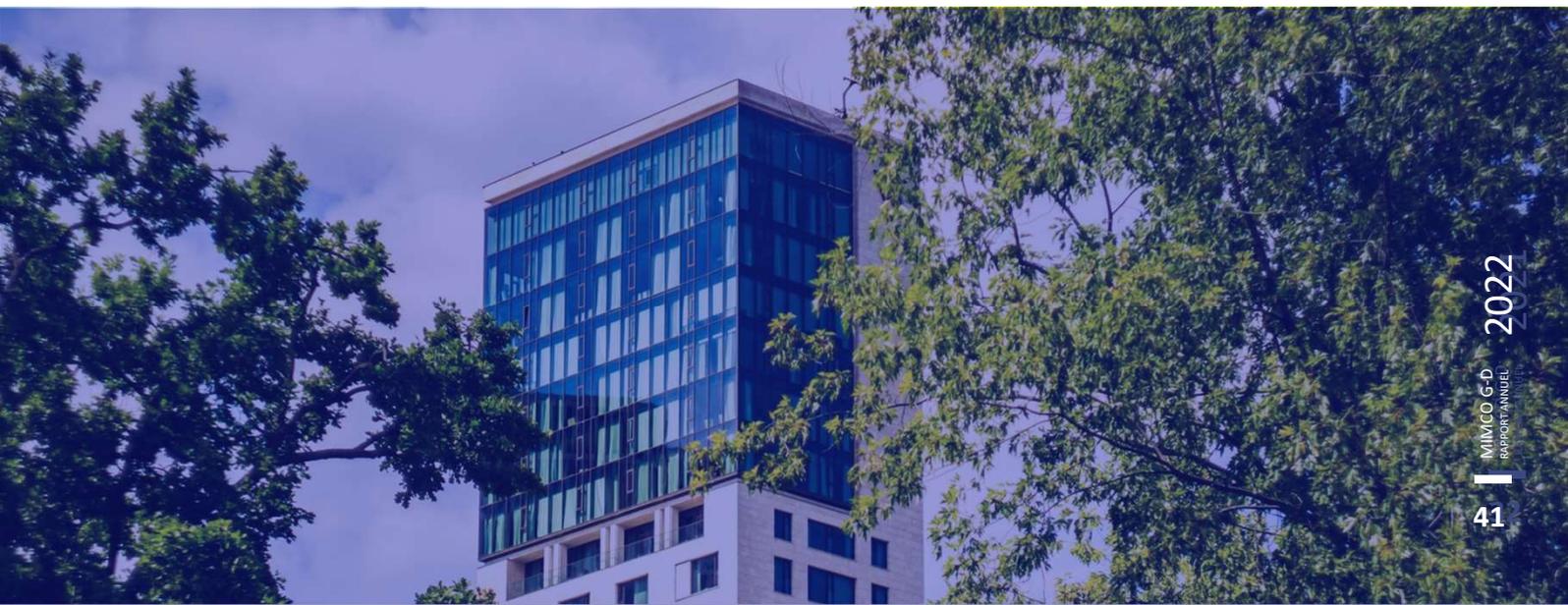
La liste des risques en matière de durabilité ci-dessus et l'évaluation par la Société de Gestion de l'impact probable sur les rendements financiers de la Société sont toutes deux basées sur l'évaluation de bonne foi de la Société de Gestion et sur des hypothèses que la Société de Gestion considère comme 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.

Il est renvoyé à la Note d'Informations et aux Statuts pour plus d'informations.



États financiers



Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT Euros	31/12/2022		
	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)			540,760
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 *			302,654
Impôts, taxes et versements assimilés			-
Salaires et traitements			-
Charges sociales			-
Dotations aux amortissements et dépréciations			238,105
Dotations aux provisions			-
Autres charges			-
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)			540,760
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(540,760)

Compte de résultat (suite)

RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(540,760)
Produits financiers	304,524
Produits financiers de participations (3)	304,524
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)	304,524
Charges financières	71,385
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	-
Intérêts et charges assimilées (4)	71,385
Différences négatives de change	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-
TOTAL CHARGES FINANCIERES (VI)	71,385
RESULTAT FINANCIER (V - VI)	233,139
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)	71,385
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-
Impôts sur les bénéfices (X)	-
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	304,524
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VIII+IX+X)	612,145
BENEFICE OU PERTE (total des produits moins total des charges)	(307,620)

Bilan

BILAN - ACTIF Euros	31/12/2022		
	Brut	Amort. et dépré.	Net
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1,695,554	257,411	1,438,143
Frais d'établissement	1,695,554	257,411	1,438,143
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	13,328,063	-	13,328,063
Autres participations	3,584,562	-	3,584,562
Créances rattachées à des participations	9,743,501	-	9,743,501
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (II)	15,023,617	257,411	14,766,206
STOCKS ET EN COURS	-	-	-
AVANCES ET ACOMPTES VERSES SUR COMMANDE	-	-	-
CREANCES (3)	551,000	-	551,000
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	-	-	-
DISPONIBILITES	3,029,149	-	3,029,149
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	-	-	-
TOTAL ACTIF CIRCULANT ET CHARG. CONST. D'AVANCE (III)	3,580,148	-	3,580,148
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)	18,603,765	257,411	18,346,354

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

Bilan

BILAN - PASSIF Euros	31/12/2022
Capital (dont versé : 3 159 400)	3,159,400
Primes d'émission, de fusion, d'apport	12,767,079
Réserves	
Report à nouveau	(89,040)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(307,620)
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	15,529,818
Produit des émissions de titres participatifs	-
Avances conditionnées	20,000
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)	20,000
TOTAL PROVISIONS (III)	-
Dettes financières (1)	2,400,000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours (1)	-
Dettes d'exploitation (1)	396,535
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés (1)	-
Autres dettes (1)	-
Produits constatés d'avance (1)	-
TOTAL DETTES ET PROD. CONST. D'AVANCE (IV)	2,796,535
Ecarts de conversion passif (V)	
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	18,346,354

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an : 396 535 euros

Tableaux des 5 derniers exercices incluant les distributions

En €	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Capitaux propres	15,529,818	6,588,960	-	-	-
Nombre d'actions	16,049	6,678	-	-	-
Résultat de l'exercice	(307,620)	(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 2022 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 de 12 mois couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2022 étant rappelé que l'exercice précédent avait eu une durée exceptionnelle de 2 mois et 25 jours couvrant la période du 7 octobre au 31 décembre 2021. Il s'agit du deuxième exercice social de la Société.

Analyse du compte de résultat

• Produits de l'exercice :

La Société n'a réalisé aucun chiffre d'affaires comme pour l'exercice précédent.

Les Produits d'exploitation sont nuls comme pour l'exercice précédent.

Les Produits financiers s'élèvent à 304.524 euros alors qu'ils sont nuls pour l'exercice précédent.

Les Produits exceptionnels sont nuls comme pour l'exercice précédent.

• Charges de l'exercice :

Les Charges d'exploitation se chiffrent à 540.760 euros contre 83.306 euros pour l'exercice écoulé. Elles se composent de :

- Autres achats et charges externes : 302.654 €
- Dotations aux amortissements sur immobilisations : 238.105 €

Les Charges financières s'élèvent à 71.385 euros contre 5.734 euros pour l'exercice précédent.

Les Charges exceptionnelles sont nulles comme pour l'exercice précédent.

• Résultats de l'exercice :

Le Résultat d'exploitation ressort à (540.760) euros contre (83.306) euros pour l'exercice précédent.

Le Résultat financier s'élève à 233.139 euros contre (5.734) euros pour l'exercice précédent.

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

Le Résultat exceptionnel est nul pour l'exercice précédent.

Le Résultat net de l'exercice correspond à une perte de 307.620 euros contre une perte de (89.040) euros au titre de l'exercice précédent.

Présentation des comptes

Analyse du bilan

• A l'actif :

L'Actif net immobilisé s'élève à 14.766.206 euros (contre 4.443.265 euros pour l'exercice précédent) et est amorti à concurrence de 257.411 euros. Il se décompose comme suit :

- Frais d'établissements : 1.438.143 €
- Autres participations : 3.584.562 €
- Créances rattachées à des participations : 9.743.501 €

L'Actif net circulant, qui atteint 3.580.148 euros (contre 3.888.238 euros pour l'exercice précédent) se décompose comme suit :

- Capital souscrit – appelé non versé : 551.000 €
- Disponibilités : 3.029.149 €

Le Total général de l'actif net du bilan s'élève à 18.346.354 euros contre 8.331.503 euros au titre de l'exercice précédent.

• Au passif :

Les Capitaux propres sont positifs et s'élèvent à la clôture de l'exercice écoulé à 15.529.818 euros contre 6.588.960 euros pour l'exercice précédent. Ils se décomposent comme suit :

- Capital social : 3.159.400 €
(Dont versé : 1.335.600 €)
- Primes d'émission, de fusion, d'apport : 12.767.079 €
- Report à nouveau : (89.040) €
- Résultat de l'exercice : (307.620) €

Les Autres Fonds Propres s'élèvent à 20.000 euros et se compose comme pour l'exercice précédent uniquement du poste « Produit des émissions de titres participatifs ».

Les Dettes s'élèvent à 2.796.535 euros (contre 1.722.543 euros pour l'exercice précédent) et correspondent à :

- Emprunts et dettes financières diverses : 2.400.000 €
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 396.535 €

Le Total général du passif du bilan s'élève à 18.346.354 euros contre 8.331.503 euros au titre de l'exercice précédent.

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice écoulé

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels clos le 31 décembre 2022 (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui font ressortir une perte de (307.620) euros.

Nous vous proposons d'affecter en totalité au compte « Report à nouveau », qui après affectation s'élèverait à (396.660) euros

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, s'agissant du deuxième exercice de la Société, aucune somme n'a jamais été distribuée à titre de dividendes depuis la constitution de la Société.

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 5](#) la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients par date d'échéance.

Rapport du commissaire aux comptes

The background of the page is a teal-tinted photograph of a modern building facade. The building features multiple floors with balconies and large windows. The balconies have white railings, and some have glass panels. The overall aesthetic is clean and architectural.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

MIMCO Grand-Ducal

Société en Commandite par Actions
au capital de 3 159 400 €
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

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 2022

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 2022, 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 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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 13 juin 2023

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 3 159 400 €
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022

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 13 juin 2023

Le commissaire aux comptes

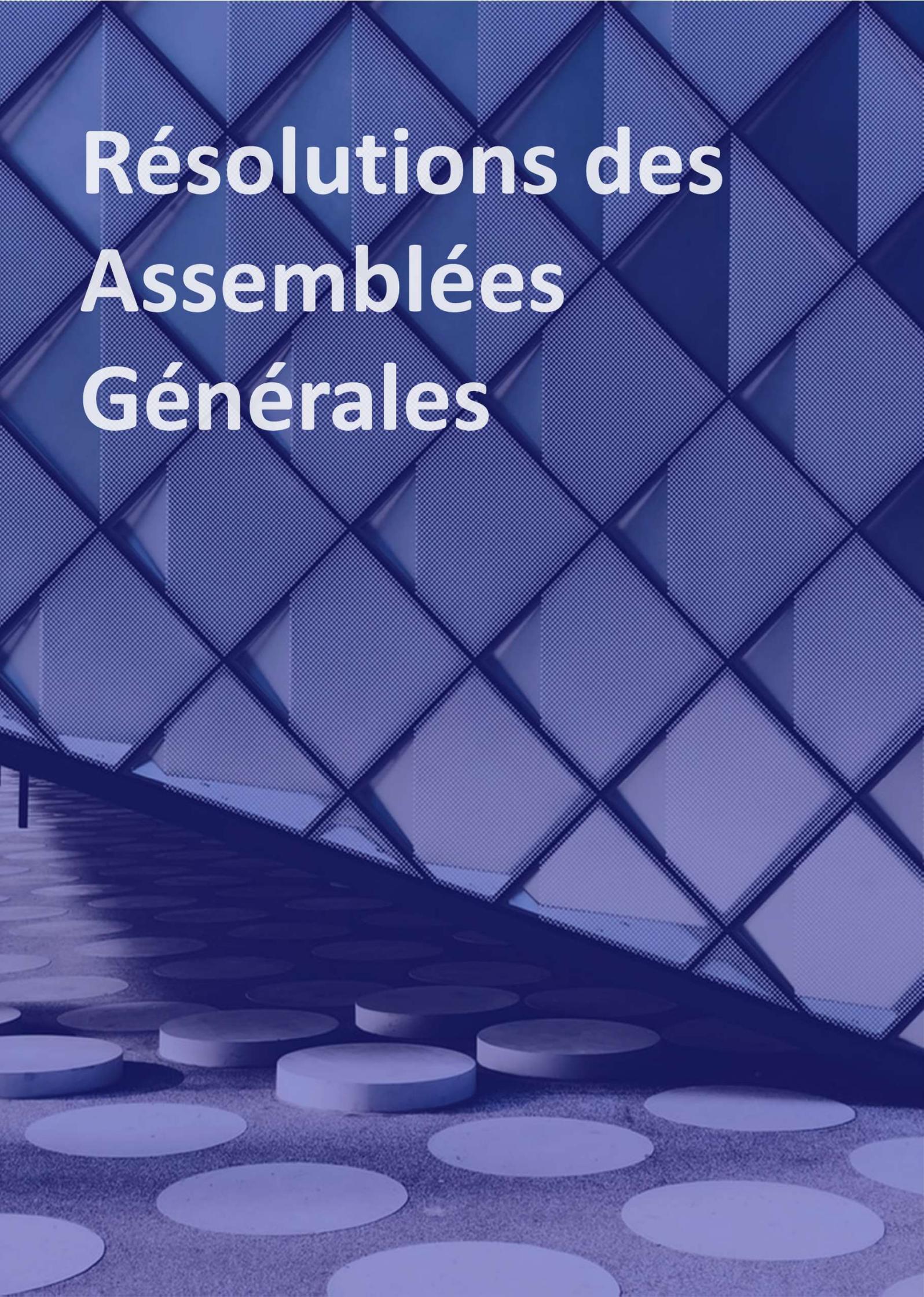
Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Vasken Nerguiz
Associé

Résolutions des Assemblées Générales



Résolutions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2022

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 2022 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 2022 s'élevant à 307.620 euros en totalité au compte « Report à nouveau », qui après affectation s'élèvera à (396.660) euros.

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

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 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 1



LUXEMBOURG - SENNINGERBERG

Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis à titre indicatif.

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 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 75,8/100, 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 69,5/100 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 (estimation)		2.639.716 €
Evaluation ISR Initiale (estimation)		75,8 / 100

Calendrier prévisionnel



Q4 2021
Acquisition de l'actif



Q4 2022
Dépôt du permis



2023
Démarrage des travaux



Q4 2025
Livraison

LUXEMBOURG - SEPTFONTAINES

Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis à titre indicatif.

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 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 84,8/100, 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 69,5/100 issue de la politique ESG (cf. Code de Transparence).



Vue 3D de la façade arrière

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		Résidentiel
Unités envisagées		8
Budget Acquisition + Travaux (estimation)		6.233.325 €
Marge brute potentielle (estimation)		1.743.906 €
Evaluation ISR Initiale (estimation)		84,8 / 100

Calendrier prévisionnel



Q1 2022
Acquisition
de l'actif



Q1 2023
Dépôt du
permis



2023
Démarrage
des travaux



2025
Livraison

LUXEMBOURG - LEUDELANGE

Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis à titre indicatif.

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 m², 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 m² net vendable et 12 parkings.

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 78.9/100, 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 69,5/100 issue de la politique ESG (cf. Code de Transparence).



Photo @Médiathèque Commune de Leudelange

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		Résidentiel
Unités envisagées		10
Budget Acquisition + Travaux (estimation)		7.754.827 €
Marge brute potentielle (estimation)		1.668.657 €
Evaluation ISR Initiale (estimation)		79.8 / 100

Calendrier prévisionnel



Q2 2022
Acquisition
de l'actif



Q1 2023
Dépôt du
permis



2024
Démarrage
des travaux



2026
Livraison

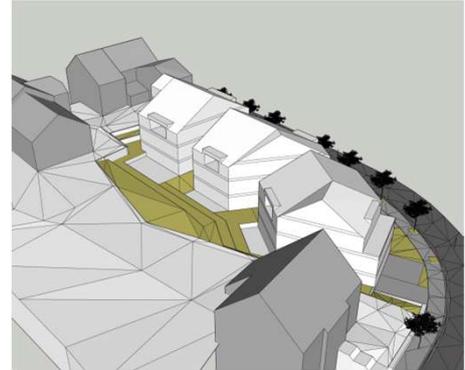
LUXEMBOURG - NOSPELT

Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis à titre indicatif.

Présentation

Cette acquisition a été réalisée via la filiale NOSPELT PROPERTY et s'est portée sur une parcelle libre, dans la commune de Kehlen au Luxembourg.

Le projet consiste à développer un ensemble de 18 appartements de standing pour environ 1.311 m² net vendable (y compris les terrasses) et 24 parkings.



Vue 3D du projet

Localisation

La commune de Kehlen, située à la fois aux portes de Luxembourg-ville et à une douzaine de kilomètres seulement de la frontière belge, bénéficie d'une position idéale.

Cette commune attire une clientèle bourgeoise à la recherche du côté chic campagnard, permettant ainsi profiter de la proximité des villes limitrophes et de Luxembourg-ville.

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 79.8/100, 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 69,5/100 issue de la politique ESG (cf. Code de Transparence).

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		Résidentiel
Unités envisagées		18
Budget Acquisition + Travaux (estimation)		11.922.489 €
Marge brute potentielle (estimation)		1.865.592 €
Evaluation ISR Initiale (estimation)		79.8 / 100

Calendrier prévisionnel



Q3 2022
Acquisition
de l'actif



Q1 2023
Dépôt du
permis



2024
Démarrage
des travaux



2026
Livraison

Annexe 2



Composition du capital social

ASSOCIES	CATEGORIE D'ACTIONS	POURCENTAGE DE DETENTION EN CAPITAL/DROIT DE VOTE
566988	S1	1.4%
566570	S1	1.8%
566626	S1	1.7%
566588	S1	1.6%
566568	S1	8.2%
566571	S1	1.9%
566566	S1	0.7%
566569	S1	0.6%
566621	S1	0.0%
566589	S1	0.0%
566581	S1	0.0%
568673	S2	1.4%
568680	S2	1.7%
566566	S2	0.9%
568645	S2	1.5%
568650	S2	0.9%
568646	S2	1.3%
568677	S2	1.3%
568675	S2	1.2%
568843	S2	0.8%
568649	S2	0.6%
568651	S2	0.9%
568679	S2	1.6%
568648	S2	3.8%
568647	S2	6.3%
572873	S3	1.3%
572884	S3	0.7%
572880	S3	1.9%
572871	S3	0.8%
572869	S3	1.4%
572872	S3	0.6%
572870	S3	0.6%
572876	S3	0.6%

Composition du capital social (suite)

ASSOCIES	CATEGORIE D'ACTIONS	POURCENTAGE DE DETENTION EN CAPITAL/DROIT DE VOTE
572867	S3	1.3%
572875	S3	0.6%
572834	S3	0.6%
572849	S3	3.2%
572848	S3	3.2%
572878	S3	3.2%
572840	S3	3.2%
572868	S3	1.2%
572874	S3	1.3%
276198	A1	1.5%
576201	A1	0.6%
576206	A1	0.8%
576195	A1	0.9%
576662	A1	0.8%
576192	A1	1.5%
276200	A1	0.6%
576196	A1	0.6%
576197	A1	1.4%
576207	A1	0.7%
576193	A1	0.6%
576194	A1	0.6%
577517	A2	0.8%
577515	A2	0.9%
577553	A2	3.1%
577520	A2	0.6%
577519	A2	0.6%
577518	A2	0.6%
584673	A3	0.9%
584676	A3	1.2%
584679	A3	0.6%
584681	A3	6.2%
584685	A3	1.8%
584672	A3	0.6%
584665	A3	3.1%

Annexe 3



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

Mme Shao-Tchin CHAN

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

M. Bern von MANTEUFFEL

Nature du mandat exercée	Entité concernée
Membre 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 4



Tableau des délégations en matière 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 2022	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	Oui	Augmentation de capital social de 815.600 euros par émission de 4.078 action de préférence S3 (Décisions du Gérant du 04/04/2022)
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	Oui	Augmentation de capital social de 338.600 euros par émission de 1.693 action de préférence A1 (Décisions du Gérant du 19/07/2022)
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	Oui	Augmentation de capital social de 211.600 euros par émission de 1.058 action de préférence A2 (Décisions du Gérant du 06/10/2022)
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	Oui	Augmentation de capital social de 458.000 euros par émission de 2.290 action de préférence A3 (Décisions du Gérant du 11/01/2023)
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 5



Tableau des délais de paiements

Exercice clos le 31 décembre 2022 :

Factures reçues et émises non réglées au 31 décembre 2022 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 reçues non réglées						Article D 441 - I - 2° : Factures émises non réglées					
	Au 31 décembre 2022 dont le terme est échu						Au 31 décembre 2022 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>(indicatif)</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	2	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
Montant TTC total des factures concernées	20,341.42	-	-	-	9,170.82	9,170.82	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (HT)	6.72%	0.00%	0.00%	0.00%	3.03%	3.03%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)												-
*												
Nombre de factures exclues						-						-
Montant total des factures exclues (HT)						-						-
(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	o Délais contractuels : (préciser) x Délais légaux : 30 jours fin de mois						o Délais contractuels : (préciser) x Délais légaux : 30 jours fin de mois					

Annexe 6



Caractéristiques environnementales et/ou sociales

<p>Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou sociale, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.</p> <p>La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.</p>	<p>Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable? [cocher et compléter comme il convient; le pourcentage représente les investissements durables]</p> <p><input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%</p> <p><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie</p> <p><input type="checkbox"/> Dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> Non</p> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Ayant un objectif social</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables.</p>
--	--	--



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes?

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Le fonds MIMCO GRAND-DUCAL promeut les caractéristiques suivantes :

- Délivrer des actifs performants du point de vue énergétique
- Délivrer des actifs confortables qui proposent des services qui améliorent le bien-être et le confort des occupants
- Contraindre les preneurs et entreprise de travaux afin d'avoir une approche commune des enjeux environnementaux et sociétaux en systématisant la présence de clauses dans les cahiers des charges de travaux, la signature de baux avec des annexes environnementales ou en mettant à disposition des preneurs d'un guide de gestes écoresponsables.

Aucun indice de référence n'a été désigné pour atteindre ces caractéristiques. Une notation minimale des caractéristiques ESG a été définie pour chaque typologie d'actifs dans le cadre de la mise en place d'une démarche ISR. Le suivi de la performance extra-financière se traduit par l'élaboration d'un outil permettant d'évaluer les actifs immobiliers du fonds du point de vue Environnemental, Social et de Gouvernance (« Grille de notation ESG »).

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Lors de son processus d'investissement et de gestion, la Société prend en compte et suit des indicateurs de durabilité pilotés dans le cadre d'une grille d'évaluation en vue de mesurer la réalisation des caractéristiques environnementales, sociales ou de gouvernance. Le fonds utilise ainsi une liste de 32 indicateurs dont le détail est disponible dans notre note méthodologique partagée sur notre site internet.

Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser et comment l'investissement durable contribue-t-il à ces objectifs ?

Ce produit ne vise pas à contribuer à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend partiellement réaliser ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Ce produit ne vise pas à contribuer à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

En sa qualité de gérant d'actifs immobilier de fonds labélisés ISR, MIMCO Asset Management a identifié 3 indicateurs concernant les principales incidences négatives (Principal Adverse Impacts – « PAI »). Ces 3 indicateurs bénéficient d'une hiérarchisation élevée parmi les incidences négatives identifiées :

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- L'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles** : il est prohibé par notre politique d'exclusion et sera ainsi suivi lors de notre comité d'investissement.
- L'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique** : il fait partie intégrante de la stratégie d'investissement de nos fonds dont l'approche Best in Progress promeut l'amélioration de la performance globale des actifs dans le temps grâce à des rénovations profondes. La comparaison de cet indicateur dans le temps pourrait ne donner toutefois aucune indication sur la qualité des rénovations effectuées compte tenu du fait que plusieurs cycles d'investissements sont prévus dans le fonds tout au long de sa durée de vie. Nos grilles de notation internes des critères ESG nous permettent de suivre la performance énergétique de nos bâtiments, leur éventuelle production d'énergie renouvelable et leur possession d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) permettant entre autres un contrôle optimal des services de chauffage, ventilation et conditionnement de l'air. Le critère « Performance Énergétique » inclus dans notre Grille de notation ESG sera le plus pertinent pour mesurer la bonne tenue de cet objectif.
- L'investissement dans des actifs immobiliers qui ne sont pas équipés d'installations de tri des déchets ni couverts par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets** : il est un thème particulièrement suivi qui fait l'objet de critères présents dans nos grilles d'évaluation internes. Notre critère « Flux de déchets » et « Réemploi » présent dans le calcul de notre note ESG sur nos investissements sera le plus pertinent pour mesurer la bonne tenue de cet objectif.

Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ?

Le fonds n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Oui

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité. Le fonds applique dans un premier lieu la politique d'exclusion de MIMCO AM.

La société de gestion analyse ensuite les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme décrit dans sa politique d'investissement, charte ISR et Note méthodologique du fond, en intégrant notamment des éléments relatifs à l'efficacité énergétique, à l'intensité des consommations énergétiques, ou encore au taux d'artificialisation. En tout, 32 indicateurs ESG sont pris en comptes.

Des informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont disponibles dans le rapport annuel du produit.

Non





Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

L'objectif d'investissement de MIMCO GRAND-DUCAL 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 »).

Le fonds 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.

MIMCO GRAND-DUCAL a deux objectifs généraux :

1. Agir auprès des parties prenantes clés (preneurs et entreprises de travaux) pour les contraindre en les plaçant au centre de sa stratégie ISR. Par exemple en systématisant la présence de clauses dans les cahiers des charges de travaux, la signature de baux avec des annexes environnementales, la mise à disposition des preneurs d'un guide de gestes écoresponsables.
2. Délivrer des actifs contribuant à la transition énergétique (des caractéristiques environnementales performantes et à la pointe) et répondant aux besoins sociaux (des localisations stratégiques, des espaces de vie accueillants et confortables)

La mise en place de cette démarche ISR et le suivi de la performance extra-financière se traduisent par l'élaboration d'un outil permettant d'évaluer les actifs immobiliers du fonds du point de vue Environnemental, Social et de Gouvernance (ESG).

La stratégie de MIMCO GRAND-DUCAL se base donc sur une grille d'évaluation qui s'appliquent aux actifs détenus par le fonds. Elles permettent de définir une note ESG initiale sur 100 (1ère note de l'actif obtenue à l'acquisition) et une note cible pour chaque actif (note visée à la livraison).

Quelles sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?

Le fonds MIMCO GRAND-DUCAL place cette démarche ESG au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion. Pour chaque actif immobilier ou constituant le sous-jacent immobilier d'un actif du portefeuille, le fonds vise, au moment de l'acquisition, un ESG Score d'au moins 69.5/100 pour les projets résidentiels.

Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissement avant l'application de cette stratégie d'investissement ?

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement.

Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?

Le fonds n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une bonne gouvernance en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales. Toutefois, dans le cadre de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes, le fonds suit un certain nombre d'indicateurs concernant la bonne gouvernance des Promoteurs et Prestataires de travaux, Acquéreurs, Gestionnaires d'immeubles et Locataires.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;

- des dépenses d'investissement (CapEx)

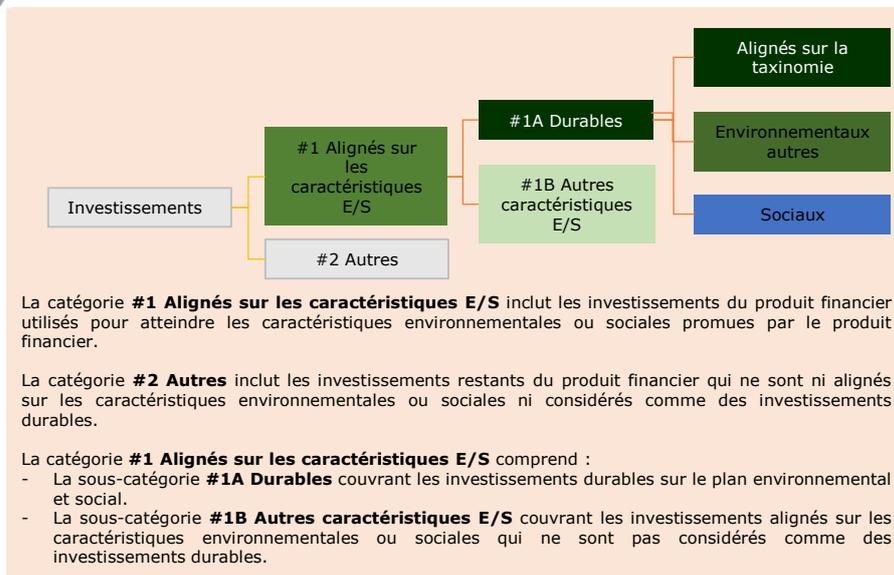
Pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;

- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.

Pour être conforme à la taxinomie de l'UE, les critères applicables au gaz fossile comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne l'énergie nucléaire, les critères comprennent des règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en Carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- La sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables sur le plan environnemental et social.
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

Au moins 75 % des investissements seront utilisés pour répondre aux caractéristiques environnementales ou sociales promues.

Par ailleurs, ces actifs immobiliers pourront être détenus directement ou indirectement par l'intermédiaire de sociétés qui pourront prendre la forme de sociétés de personnes ou de sociétés de capitaux. La Société pourra prendre des participations en capital (parts ou actions) majoritaires ou minoritaires, souscrire des titres financiers donnant accès au capital (tels que des obligations convertibles en actions (OCA), etc.) et des titres participatifs ou consentir des avances en comptes courant (les « Sociétés Cibles Immobilières »). Les Actifs Immobiliers pourront bénéficier d'une ou plusieurs garantie(s) ou sûreté(s).

Afin de placer des sommes en attente d'investissement, de loger des sommes disponibles au cours du processus de désinvestissement et/ou pour assurer la liquidité nécessaire au fonctionnement courant de la Société, cette dernière pourra investir dans des actifs liquides prenant la forme de bons de Trésor, de titres de créance négociables, d'obligations émises ou garanties par un État Membre de l'Union Européenne, d'actions, de parts, de titres de créance ou de titres financiers donnant accès au capital d'OPCVM ou de FIA monétaires ou immobiliers, d'instruments du marché monétaire (ex : certificats de dépôts), y compris aux fins de placer les liquidités disponibles (par exemple : dépôts à terme, dépôts à vue effectués auprès d'un établissement de crédit dont le siège est établi dans un état membre de l'Union Européenne).

Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Le fonds ne dispose pas d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE.

Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conforme à la taxinomie de l'UE ?

Oui :

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne serait pas aligné sur la taxinomie de l'UE.



Quelle est la part minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif social.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et les garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Autres » correspondent à la trésorerie du fonds, dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers.

Il n'existe pas de garanties environnementales ou sociales minimales pour ces catégories d'actifs.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

● **Comment l'indice de référence est aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Non applicable

● **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?**

Non applicable

● **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable

● **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :
<https://www.mimco-am.com/solution/mimco-grand-ducal/>

Annexe 7



Rapport complémentaire du Commissaire aux comptes sur l'émission d'actions de préférence de catégorie S3 avec suppression du droit préférentiel de souscription

MIMCO Grand-Ducal

Société en commandite par actions
au capital de 1 335 600 euros
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

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 France et membre
de la Compagnie régionale de
Versailles et du Centre
RCS Nanterre B 632 013 843
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport complémentaire du Commissaire aux comptes sur l'émission d'actions de préférence de catégorie S3 avec suppression du droit préférentiel de souscription

MIMCO Grand-Ducal

A l'Associé commandité, aux Associés commanditaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application des dispositions de l'article R.225-116 du code de commerce, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport du 19 novembre 2021 sur l'augmentation du capital par émission d'actions de préférence de catégorie S3 avec suppression du droit préférentiel de souscriptions des associés commanditaires d'un montant maximum de 1 600 000 euros (hors prime d'émission) réservée aux investisseurs et aux « personnes désignées », décidée par votre assemblée générale mixte des associés commanditaires et l'associé commandité du 30 novembre 2021.

Cette assemblée avait délégué à votre Gérant le pouvoir de fixer les modalités définitives de l'opération. Votre Gérant a utilisé cette délégation lors de la séance du 31 janvier 2022 pour procéder à une augmentation du capital d'un montant maximum de 1 600 000 euros (hors prime d'émission), par l'émission d'actions de préférence S3 de la société d'une valeur nominale de 200 euros chacune.

Il appartient au Gérant d'établir un rapport complémentaire conformément aux articles R.225-115 et R.225-116 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées de la situation financière intermédiaire au 31 décembre 2021, sur la suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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. Ces diligences ont notamment consisté à vérifier :

- la sincérité des informations chiffrées tirées de la situation financière intermédiaire établie sous la responsabilité du Gérant au 31 décembre 2021, selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que la dernière situation financière intermédiaire. Cette situation financière intermédiaire a fait l'objet de notre part de travaux consistant à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers, à vérifier qu'elle a été établie selon les mêmes principes comptables et les mêmes méthodes d'évaluation et de présentation que ceux retenus pour l'élaboration de la dernière situation financière intermédiaire et à mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et de l'associé commandité ;
- les informations données dans le rapport complémentaire du gérant sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité des informations chiffrées tirées de cette situation financière intermédiaire et données dans le rapport complémentaire du Gérant ;
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par votre assemblée générale mixte des associés commanditaires et de l'associé commandité du 30 novembre 2021 et des indications fournies aux associés ;
- le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant ;
- la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital appréciée par rapport aux capitaux propres ;

- la suppression du droit préférentiel de souscription sur laquelle vous vous êtes précédemment prononcés.

Neuilly-Sur-Seine, le 31 janvier 2022

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



Vasken Nerguiz
Associé

Rapport complémentaire du Commissaire aux comptes sur l'émission d'actions de préférence de catégorie A1 avec suppression du droit préférentiel de souscription

MIMCO Grand-Ducal

Société en commandite par actions
au capital de 2 151 200 euros
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

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 France et membre
de la Compagnie régionale de
Versailles et du Centre
RCS Nanterre B 632 013 843
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport complémentaire du Commissaire aux comptes sur l'émission d'actions de préférence de catégorie A1 avec suppression du droit préférentiel de souscription

MIMCO Grand-Ducal

A l'Associé commandité, aux Associés commanditaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application des dispositions de l'article R.225-116 du code de commerce, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport du 19 novembre 2021 sur l'augmentation du capital par émission d'actions de préférence de catégorie A1 avec suppression du droit préférentiel de souscriptions des associés commanditaires d'un montant maximum de 1 600 000 euros (hors prime d'émission) réservée aux investisseurs et aux « personnes désignées », décidée par votre assemblée générale mixte des associés commanditaires et l'associé commandité du 30 novembre 2021.

Cette assemblée avait délégué à votre Gérant le pouvoir de fixer les modalités définitives de l'opération. Votre Gérant a utilisé cette délégation lors de la séance du 12 mai 2022 pour procéder à une augmentation du capital d'un montant maximum de 1 600 000 euros (hors prime d'émission), par l'émission d'actions de préférence A1 de la société d'une valeur nominale de 200 euros chacune.

Il appartient au Gérant d'établir un rapport complémentaire conformément aux articles R.225-115 et R.225-116 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées de la situation financière intermédiaire au 31 mars 2022, sur la suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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. Ces diligences ont notamment consisté à vérifier :

- la sincérité des informations chiffrées tirées de la situation financière intermédiaire établie sous la responsabilité du Gérant au 31 mars 2022, selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que la dernière situation financière intermédiaire. Cette situation financière intermédiaire a fait l'objet de notre part de travaux consistant à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers, à vérifier qu'elle a été établie selon les mêmes principes comptables et les mêmes méthodes d'évaluation et de présentation que ceux retenus pour l'élaboration de la dernière situation financière intermédiaire et à mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et de l'associé commandité ;
- les informations données dans le rapport complémentaire du gérant sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité des informations chiffrées tirées de cette situation financière intermédiaire et données dans le rapport complémentaire du Gérant ;
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par votre assemblée générale mixte des associés commanditaires et de l'associé commandité du 30 novembre 2021 et des indications fournies aux associés ;
- le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant ;
- la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital appréciée par rapport aux capitaux propres ;

- la suppression du droit préférentiel de souscription sur laquelle vous vous êtes précédemment prononcés.

Neuilly-Sur-Seine, le 12 mai 2022

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Vasken Nerguiz
Associé

Rapport complémentaire du Commissaire aux comptes sur l'émission d'actions de préférence de catégorie A2 avec suppression du droit préférentiel de souscription

MIMCO Grand-Ducal

Société en commandite par actions
au capital de 2 489 800 euros
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

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 France et membre
de la Compagnie régionale de
Versailles et du Centre
RCS Nanterre B 632 013 843
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport complémentaire du Commissaire aux comptes sur l'émission d'actions de préférence de catégorie A2 avec suppression du droit préférentiel de souscription

MIMCO Grand-Ducal

A l'Associé commandité, aux Associés commanditaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application des dispositions de l'article R.225-116 du code de commerce, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport du 19 novembre 2021 sur l'augmentation du capital par émission d'actions de préférence de catégorie A2 avec suppression du droit préférentiel de souscriptions des associés commanditaires d'un montant maximum de 1 600 000 euros (hors prime d'émission) réservée aux investisseurs et aux « personnes désignées », décidée par votre assemblée générale mixte des associés commanditaires et l'associé commandité du 30 novembre 2021.

Cette assemblée avait délégué à votre Gérant le pouvoir de fixer les modalités définitives de l'opération. Votre Gérant a utilisé cette délégation lors de la séance du 31 août 2022 pour procéder à une augmentation du capital d'un montant maximum de 1 600 000 euros (hors prime d'émission), par l'émission d'actions de préférence A2 de la société d'une valeur nominale de 200 euros chacune.

Il appartient au Gérant d'établir un rapport complémentaire conformément aux articles R.225-115 et R.225-116 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées de la situation financière intermédiaire au 30 juin 2022, sur la suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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. Ces diligences ont notamment consisté à vérifier :

- la sincérité des informations chiffrées tirées de la situation financière intermédiaire établie sous la responsabilité du Gérant au 30 juin 2022, selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que la dernière situation financière intermédiaire. Cette situation financière intermédiaire a fait l'objet de notre part de travaux consistant à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers, à vérifier qu'elle a été établie selon les mêmes principes comptables et les mêmes méthodes d'évaluation et de présentation que ceux retenus pour l'élaboration de la dernière situation financière intermédiaire et à mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et de l'associé commandité ;
- les informations données dans le rapport complémentaire du gérant sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité des informations chiffrées tirées de cette situation financière intermédiaire et données dans le rapport complémentaire du Gérant ;
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par votre assemblée générale mixte des associés commanditaires et de l'associé commandité du 30 novembre 2021 et des indications fournies aux associés ;
- le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant ;
- la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital appréciée par rapport aux capitaux propres ;

- la suppression du droit préférentiel de souscription sur laquelle vous vous êtes précédemment prononcés.

Neuilly-Sur-Seine, le 31 août 2022

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



Vasken Nerguiz
Associé

Rapport complémentaire du Commissaire aux comptes sur l'émission d'actions de préférence de catégorie A3 avec suppression du droit préférentiel de souscription

MIMCO Grand-Ducal

Société en commandite par actions
au capital de 2 701 400 euros
87 boulevard Haussmann
75008 Paris

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 France et membre
de la Compagnie régionale de
Versailles et du Centre
RCS Nanterre B 632 013 843
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport complémentaire du Commissaire aux comptes sur l'émission d'actions de préférence de catégorie A3 avec suppression du droit préférentiel de souscription

MIMCO Grand-Ducal

A l'Associé commandité, aux Associés commanditaires,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application des dispositions de l'article R.225-116 du code de commerce, nous vous présentons un rapport complémentaire à notre rapport du 19 novembre 2021 sur l'augmentation du capital par émission d'actions de préférence de catégorie A3 avec suppression du droit préférentiel de souscriptions des associés commanditaires d'un montant maximum de 1 600 000 euros (hors prime d'émission) réservée aux investisseurs et aux « personnes désignées », décidée par votre assemblée générale mixte des associés commanditaires et l'associé commandité du 30 novembre 2021.

Cette assemblée avait délégué à votre Gérant le pouvoir de fixer les modalités définitives de l'opération. Votre Gérant a utilisé cette délégation lors de la séance du 17 novembre 2022 pour procéder à une augmentation du capital d'un montant maximum de 1 600 000 euros (hors prime d'émission), par l'émission d'actions de préférence A3 de la société d'une valeur nominale de 200 euros chacune.

Il appartient au Gérant d'établir un rapport complémentaire conformément aux articles R. 225-115 et R. 225-116 du code de commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées de la situation financière intermédiaire au 30 septembre 2022, sur la suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

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. Ces diligences ont notamment consisté à vérifier :

- la sincérité des informations chiffrées tirées de la situation financière intermédiaire établie sous la responsabilité du Gérant au 30 septembre 2022, selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que la dernière situation financière intermédiaire. Cette situation financière intermédiaire a fait l'objet de notre part de travaux consistant à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers, à vérifier qu'elle a été établie selon les mêmes principes comptables et les mêmes méthodes d'évaluation et de présentation que ceux retenus pour l'élaboration de la dernière situation financière intermédiaire et à mettre en œuvre des procédures analytiques ;
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par l'assemblée générale mixte des associés commanditaires et de l'associé commandité ;
- les informations données dans le rapport complémentaire du gérant sur le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité des informations chiffrées tirées de cette situation financière intermédiaire et données dans le rapport complémentaire du Gérant ;
- la conformité des modalités de l'opération au regard de la délégation donnée par votre assemblée générale mixte des associés commanditaires et de l'associé commandité du 30 novembre 2021 et des indications fournies aux associés ;
- le choix des éléments de calcul du prix d'émission et son montant ;
- la présentation de l'incidence de l'émission sur la situation des titulaires de titres de capital appréciée par rapport aux capitaux propres ;
- la suppression du droit préférentiel de souscription sur laquelle vous vous êtes précédemment prononcés.

Neuilly-Sur-Seine, le 16 novembre 2022

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Vasken Nerguiz
Associé



MIMCO

Asset
Management

Un engagement collectif focus sur la revitalisation immobilière

**LA SCA – Statut « Autre FIA »
MIMCO Grand-Ducal**

Société en commandite par actions – Statut « Autre FIA »
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