



MIMCO GRAND-DUCAL

SCA de droit français focus
sur le développement
immobilier au Grand-Duché
de Luxembourg



MIMCO

Asset
Management

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

FACTEURS DE RISQUES / AVERTISSEMENTS

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des actions 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 actions.

Risques en capital

Le Fonds n'apporte aucune garantie de protection en capital. Le capital investi n'est pas garanti et peut ne pas être restitué ou ne l'être que partiellement.

(a) Risques liés à la gestion discrétionnaire : Le Fonds peut ne pas être investi à tout moment sur les marchés ou les actifs les plus performants. La performance du Fonds peut être inférieure à l'objectif de gestion et la Valeur Liquidative des Actions peut avoir une performance négative.

(b) Risques d'évaluation : Les évaluations des investissements permettent de déterminer les dépréciations à enregistrer sur les lignes de participations dans la mesure où leur valeur réévaluée serait inférieure à leur valeur comptable.

(c) Absence de rachat des Actions : Le rachat des actions n'est possible qu'après une période de blocage. A l'issue de cette période, il n'existe pas de certitude que le rachat pourra être obtenu.

(d) 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.

(e) Risque de sursouscription et de non-service de certaines demandes de souscriptions : Si le montant des demandes de souscription est supérieur au montant de l'opération dans laquelle un Investisseur souhaite investir, les Investisseurs seront servis en fonction de l'arrivée de leurs bulletins de souscription, et sur la base de leur engagement de souscription subsidiaire. La souscription peut être clôturée avant la fin de la période de souscription concernée. Dans ce cas, il existe un risque que les demandes de souscriptions reçues à la fin de la période de souscription ne soient pas satisfaites.

(f) Risques liés à l'effet de levier : La Société pourra avoir recours à l'endettement. Les opérations à effet de levier sont par nature sujettes à un degré élevé de risque financier. Le levier permet d'accroître les espoirs de gain mais accentue également les risques de perte.

(g) Risques inhérents à tout investissement en capital : La performance du Fonds est directement liée à la performance des entreprises dans lesquelles le Fonds est investi, laquelle est soumise à de nombreux aléas.

(h) Risques d'illiquidité des Actifs de la Société : Le fonds est un fonds de capital investissement qui sera investi dans des titres non cotés sur un marché d'instruments financiers. Ces titres sont peu ou pas liquides. Il ne peut donc être exclu qu'il éprouve des difficultés à céder ses investissements dans les délais et à un niveau de prix souhaité.

(i) Risques liés à l'estimation de la valeur des entreprises cibles : Il existe un risque que les valeurs liquidatives ne reflètent pas la valeur exacte du portefeuille du Fonds.

(j) Risques liés aux caractéristiques des investissements réalisés par la Société : Le Fonds sera investi principalement dans des sociétés luxembourgeoises. L'évolution défavorable de l'environnement économique, politique ou social au

Luxembourg est donc susceptible d'affecter négativement la valeur du portefeuille du Fonds. En outre, le Fonds investira uniquement dans le secteur de l'immobilier. Toute évolution défavorable affectant ce secteur d'activité ou un secteur d'activité qui lui est lié pourrait avoir un impact sur le rendement du Fonds.

(k) Risques liés à l'activité du Fonds et/ou des entreprises cibles : Les activités que souhaite développer le Fonds peuvent rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté. Les activités immobilières exercées par le Fonds, au travers de ses investissements, peuvent être source de contentieux.

(l) Risque de taux : Le risque financier résulte de la sensibilité des actifs du Fonds à l'exposition ou à la non-exposition à certains taux, notamment inflation, et aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts.

(m) Risque de contrepartie : Le défaut de paiement d'une contrepartie de marché peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la Société.

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

(o) Risques liés au secteur d'investissement : Aucune assurance ne peut être donnée quant à la performance d'un secteur d'investissement spécifique.

(p) Risques juridiques et fiscaux : Il ne peut être garanti que la structure du Fonds et/ou de tout investissement sera fiscalement optimale pour un investisseur déterminé ou qu'un résultat fiscal particulier sera atteint.

L'évolution des textes applicables au Fonds pourrait avoir des conséquences juridiques, fiscales ou financières négatives pour le Fonds et les investisseurs.

(q) Risques liés au terrorisme et autres infractions : Le Fonds pourra être contraint de demander aux investisseurs, y compris aux investisseurs potentiels, de lui fournir des informations additionnelles afin de vérifier, notamment, leur identité et celle de leurs bénéficiaires économiques ainsi que l'origine des fonds utilisés pour investir dans le Fonds. Toute souscription peut être refusée si ces informations ne sont pas fournies, ou après étude des informations reçues. Ces informations peuvent être transmises aux autorités gouvernementales compétentes.

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 Document d'Information. Ce document est disponible auprès de MIMCO Asset Management, 87 Boulevard Haussmann 75008 Paris. Les informations contenues dans ce document sont fournies par MIMCO Asset Management.

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.

MIMCO Grand-Ducal

MIMCO Asset Management, basée à Paris et filiale du groupe d'investissement MIMCO Capital, est une société de gestion de portefeuille agréée au titre de la directive AIFM par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le numéro GP-21000018 et spécialisée dans le Private Equity immobilier et le Capital Investissement.

MIMCO AM s'appuie sur l'expertise de l'ensemble des équipes et partenaires du groupe, contribuant ainsi à développer, restructurer et revitaliser des opérations immobilières de plus en plus complexes.

À travers son véhicule d'investissement MIMCO Grand-Ducal, MIMCO AM intervient sur l'intégralité de la chaîne de valeur immobilière : sourcing, structuration juridique, asset et property management.

Une signature environnementale forte

MIMCO Grand-Ducal réalise des opérations de développement immobilier afin de répondre aux attentes des nouveaux usages et modes de vie urbains, principalement au centre de Luxembourg-Ville.

Avec son ancrage local, MIMCO AM se positionne prioritairement sur le marché résidentiel et le marché de bureaux ou sur des opérations à restructurer, le tout avec une approche responsable de ses investissements.

La volonté d'identifier les meilleures opportunités immobilières avec une vision à long terme, mais également de créer et promouvoir des espaces de vie et de travail fonctionnels, à l'identité unique ainsi qu'à forte valeur ajoutée tout en étant respectueux de l'environnement, est inscrit dans son ADN.



TRACK RECORD DU GROUPE AU 2^E TRIMESTRE 2021

+26

Collaborateurs expérimentés
du groupe

+435 Millions EUR

Actifs immobiliers sous gestion
et en cours de développement

+245 000 m²

Superficie gérée
par le groupe MIMCO

MIMCO
GRAND-DUCAL



UNE STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT SUR LES ZONES LES PLUS ATTRACTIVES DU LUXEMBOURG

Une connaissance pointue du territoire grand-ducal

C'est avec une connaissance approfondie et une expérience pointue du marché immobilier luxembourgeois que MIMCO AM s'attache à anticiper les besoins et sélectionne soigneusement les opérations de développement afin de répondre parfaitement aux exigences de la demande tout en optant pour la structure de détention optimale pour l'investisseur.

Les projets-références du groupe au Luxembourg



SANDWEILER Sandweiler

Résidentiel
Commerces / Bureaux
+17.000 m²
CA de l'opération
115 Millions EUR



FIRST Kirchberg

Résidentiel
950 m²
CA de l'opération
14 Millions EUR



WOOD PARK Bridel

Résidentiel
3.050 m²
CA de l'opération
33 Millions EUR



AUBÉPINE Belair

Résidentiel
415 m²
CA de l'opération
5.6 Millions EUR

Investir au Luxembourg

Données économiques - Les économies mondiales sont confrontées à des multiples défis, tant sur le plan économique et social que politique. Le Grand-Duché peut compter sur sa stabilité et les perspectives économiques positives du pays, en atteste le triple A attribué par les agences de notation internationales Fitch, DBRS et Standard & Poor's.

Données du marché - Le Luxembourg attire chaque année de nouveaux investisseurs, notamment les particuliers fortunés, de par son environnement fiscal attractif. En matière de croissance du Produit Intérieur Brut (PIB), les prévisions du gouvernement et des instances internationales telles que le Fonds Monétaire International (FMI) restent optimistes.

Un marché de l'immobilier très dynamique

Malgré un secteur de la construction résidentielle qui observe un doublement des effectifs employés depuis 20 ans, le développement de nouveaux logements au Luxembourg ne suit pas le rythme d'augmentation naturel de la population, proche de 2 %/an. Selon le STATEC, approximativement 3.000 logements sont livrés chaque année, alors que la demande s'établit à plus du double.

Une administration stable et efficace

Au Luxembourg, les règles de constructibilité d'un terrain figurent dans le Plan d'Aménagement Général (PAG) et/ou Particulier (PAP). L'administration respectant systématiquement les règles d'urbanisme, cela sécurise l'obtention de l'autorisation et permet ainsi de valider plus rapidement le financement pour l'acquisition d'un foncier. Cette stabilité administrative est un avantage majeur dans le processus opérationnel d'un projet immobilier.

1^{er}

Pays ayant le PIB par habitant le plus élevé au monde en 2020 (FMI)

2^e

Place mondiale dans la gestion des fonds d'investissements avec plus de 5.200 Md € AUM en 2020 (CSSF)

3^e

Économie la plus résiliente du monde en 2021 (FM Global Resilience Index)

24,9 %

Du PIB dette publique en 2020* (STATEC)

5,9 %

Chômage de la population en mai 2021 (STATEC)

13,6 %

Hausse du prix au m² de l'immobilier en 2020 – Moyenne T1/T2/T3 (Luxemburger Wort)

+5 %

Augmentation annuelle du prix de l'immobilier depuis 2009 (STATEC)

AAA

Notation du Grand-Duché de Luxembourg en 2020 (Fitch, DBRS et Standard & Poor's)

*Deuxième niveau européen le plus bas



Focus sur le marché luxembourgeois



Actifs « value-added » à fort potentiel de création de valeur



Développement et restructuration d'opérations immobilières



Actifs prioritaires : Immobilier résidentiel et restructuration de l'Immobilier de bureaux

Stratégie d'investissement du fonds

L'objectif principal du FIA MIMCO Grand-Ducal réside dans la croissance du capital à court/moyen terme, en capitalisant sur les opportunités d'investissement existant dans les secteurs immobiliers au Luxembourg.

MIMCO Grand-Ducal envisage une stratégie d'investissement dans des actifs fonciers ayant pour vocation à devenir prioritairement des projets de développements immobiliers dans le secteur résidentiel, de bureaux, et de commerces, ou des biens immobiliers offrant des opportunités en matière de restructuration.

Le FIA offrira aux investisseurs une exposition à des actifs immobiliers diversifiés et de qualité couvrant notamment le marché luxembourgeois avec des actifs dits « value-added » offrant un potentiel de création de valeur et qui seront acquis sur le marché tant par le biais d'adjudications, de partages successoraux ou en raison d'arbitrages rendus par les propriétaires.

La vente des actifs composant le portefeuille sera envisagée afin de dégager une plus-value ponctuelle.

EN RÉSUMÉ

- Une localisation stratégique en Europe, au cœur de la Grande Région ;
- Une croissance de la population unique en Europe avec l'arrivée chaque année d'environ 12.000 nouveaux résidents : +20% entre 2010 et 2019 (BCEE) ;
- Une stabilité politique et économique hors du commun ;
- Des infrastructures de premier plan et une sécurité élevée des biens et des personnes.

CARACTÉRISTIQUES DU PLACEMENT

Société de gestion	MIMCO Asset Management S.A.S. (MIMCO AM) Agrément AMF n° GP-21000018
Émetteur	MIMCO Grand-Ducal
Forme juridique	Société en Commandite par Actions - statut « Autre FIA »
Domicile et juridiction du fonds	France
Investisseurs éligibles	Fonds exclusivement réservé aux investisseurs professionnels et assimilés professionnels en France, répondant aux conditions de l'article 423-27-1 du Règlement général de l'AMF, à savoir ceux susceptibles d'investir au minimum 100.000 EUR
Taille cible des engagements	La Société de Gestion vise un montant total des Engagements sur le FIA d'une valeur maximum de 20.000.000,00 EUR
Date de lancement	30/09/2021
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
Objectif de distribution	In-fine
Minimum de souscription classe A / S	250.000 EUR
Date de prise d'effet	Entrée en jouissance + 90 jours
Banque dépositaire / Teneur de registre	ODDO BHF France
Commissaire aux comptes	Grant Thornton France
Commissaire aux comptes ad 'hoc sur les avantages particuliers conférés	Hermesiane SAS
Recours à l'emprunt	Plafonné à 80 % des Actifs du fonds (levier de 5)
Frais de souscriptions	2 % Catégorie A (voir Document d'Information)
Frais de rachat anticipé	6% dégressifs (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)
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)

FISCALITÉ

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client. Il est susceptible d'être modifié ultérieurement. Il est donc recommandé aux Investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales, domiciliaires et comptables qui leur sont applicables.

Plus-values personnes physiques :

Dividendes reçus du Fonds : PFU (30%)

Plus-values de cession des titres du Fonds : PFU (30%)

Plus-values personnes morales :

Taux d'IS à 26,5% (2021) et 25 % (2022) sous réserve de la détention < 5 % et / ou de moins de 2 ans.

Régime mère-fille (5% des dividendes soumis à l'IS sous réserve d'une détention > ou = 5% et de plus de 2 ans.

Impôt sur la Fortune Immobilière :

Eu égard au programme d'activité du Fonds, les investisseurs détenant (directement ou indirectement avec les autres membres de leur foyer fiscal au sens de l'IFI) moins de 10 % du Fonds et des SPV ne seront pas soumis à l'IFI sur la valeur des titres du Fonds.

Placement Éligible à l'article 150-0 B TER.

Entre 7% et 8%

Objectif de Revenu Prioritaire sur la durée du fonds (voir Document d'Information)



8 ans

Objectif de durée minimum de placement recommandée

Les objectifs de rendement annoncés sont fondés sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par MIMCO AM et ne constituent en aucun cas une promesse de rendement. Ils sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et l'investissement comporte des risques de perte en capital.



Un engagement collectif focus sur la revitalisation immobilière

LA SCA MIMCO GRAND-DUCAL

Société en commandite par actions
Siège social :
87 Boulevard Haussmann – 75008 Paris

SOCIÉTÉ DE GESTION AIFM MIMCO ASSET MANAGEMENT

Agrément n° GP-21000018 délivré par l'AMF
Agréée au titre de la directive AIFM
RCS Paris : 898 003 124
Siège social : 87 Boulevard Haussmann –
75008 Paris
Tél. : +33 1 44 70 04 36
E-mail : partners@mimco-am.com

BANQUE DÉPOSITAIRE, TENEUR DE REGISTRE

ODDO BHF
12 Boulevard de la Madeleine - 75009 Paris
Tél. : +33 1 44 51 85 00

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Grant Thornton France
29 rue du Pont - 92200 Neuilly-Sur Seine
Tél. : +33 1 41 25 85 85

COMMISSAIRE AUX COMPTES AD 'HOC SUR LES AVANTAGES PARTICULIERS CONFÉRÉS

Hermesiane SA
89 Boulevard Haussmann - 75008 Paris
Tél. : +33 1 47 46 81 44



MIMCO

Asset
Management