



Bâtir l'avenir.

Opportunité d'investissement

48 Notre-Dame des Victoires

Paris, France

Réhabilitation d'un actif emblématique du
2^e arrondissement

Obligations Premium B

Visuel non contractuel

Document confidentiel

Facteurs de risques / Investissements (1/4)

Le groupe MIMCO (« MIMCO »), la société SA MIMCO NDV (la « Société »), la société 48 NDV (le « SPV ») et leurs partenaires feront leurs meilleurs efforts afin de mener à bien l'opération jusqu'à sa revente ou son refinancement. Néanmoins, l'actif connaîtra les évolutions et aléas du marché. Les principaux risques auxquels vous vous exposez en devenant obligataire de la Société, sans que cette liste soit limitative, sont les suivants :

Risques en capital

MIMCO, la Société, Le SPV et leurs partenaires, n'apportent 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

Bien que la stratégie d'investissement soit déterminée avant la signature des statuts de la Société ou les émissions obligataires intervenues ou à intervenir, et que l'investisseur souscrive à des obligations en connaissance de cette stratégie et des objectifs, la gestion repose sur l'anticipation de l'évolution du marché. La stratégie pourra varier suivant les aléas du marché, des autorisations administratives et des financements. La performance de la Société et/ou du SPV peut être inférieure à l'objectif de gestion. La valeur des obligations peut avoir une performance négative.

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 de la Société et/ou du SPV.

Absence de rachat des obligations

Un investisseur ne peut obtenir le rachat de ses obligations avant le terme qui lui est applicable conformément à la documentation de la société, à la documentation de souscription, et aux termes et conditions des obligations.

A l'issue de toute période de blocage qui pourrait être prévue à la documentation de souscription, et aux termes et conditions des obligations, il n'existe pas de certitude qu'un investisseur pourra obtenir le remboursement du capital et intérêts de ses obligations.

Risque de durée

L'investissement dans l'actif objet des présentes peut prendre plusieurs années pour arriver à maturité. En conséquence, alors que la performance de la Société et/ou du SPV peut être satisfaisante sur le long terme, la performance des premières années peut être médiocre, voire nulle.

Risques d'illiquidité des actifs de la Société

La Société investira directement ou indirectement dans l'actif ou dans la société détenant l'actif objet des présentes. Ses titres seront alors peu ou pas liquides. Par suite, et bien que la Société et le SPV aurent pour objectif de co-organiser la cession de cet investissement dans les meilleures conditions, il ne peut être exclu qu'elle éprouve des difficultés à céder un tel investissement dans les délais et à un niveau de prix souhaité.

Risques liés à l'immobilier

L'actif dans lequel investira la Société directement ou indirectement se situe en France. Par conséquent, l'évolution défavorable de l'environnement économique, politique ou social en France est susceptible d'affecter négativement le marché de l'immobilier et la valeur de la Société et/ou du SPV.

En outre, compte tenu de la stratégie d'investissement de la Société et/ou le SPV, celle-ci investira dans un seul secteur d'activité sous-jacent : 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 et/ou du SPV.

Risques liés à l'activité de la Société et/ou du SPV

L'activité que souhaite développer la Société et/ou le SPV peut rétrospectivement avoir fait l'objet d'une analyse erronée des opportunités de marché par les dirigeants et ne pas rencontrer le succès commercial escompté.

Facteurs de risques / Investissements (2/4)

Risque de marché

Une analyse erronée des opportunités du marché peut conduire à des décisions stratégiques peu rentables, comme la sous-estimation de la demande ou la surestimation des prix de vente ou de location.

Risques liés au refus du permis de construire

L'Investisseur reconnaît que le dépôt d'une demande de permis de construire ne garantit pas son obtention. En cas de refus, des retards imprévus et des coûts supplémentaires peuvent survenir, notamment en raison de la nécessité de modifier le projet ou de soumettre une nouvelle demande. Ces retards et surcoûts pourraient affecter la rentabilité et le rendement escompté de l'investissement. L'Investisseur est informé que de tels refus peuvent entraîner une incertitude juridique et financière, y compris la possibilité d'un recours administratif ou judiciaire, ainsi qu'une diminution de la valeur du projet ou de sa viabilité.

Risques pour l'Investisseur en cas de recours sur le permis de construire

L'Investisseur doit être conscient des risques associés à l'existence de recours potentiels ou réels contre le permis de construire obtenu pour le projet immobilier. Ces risques peuvent inclure les éléments suivants : la suspension ou l'annulation du permis, entraînant un arrêt total du projet ou des retards significatifs qui affecteront la rentabilité et le calendrier de l'opération. Des coûts notamment juridiques et urbanistiques supplémentaires pourraient être engagés pour défendre le permis, et l'incertitude juridique pourrait affecter la valorisation de l'actif. Cette situation pourrait également diminuer la liquidité de l'investissement et exposer le SPV à des recours prolongés, retardant encore plus la réalisation du projet et réduisant le potentiel de rentabilité de l'opération notamment pour la Société.

Risque lié au refus de la mairie concernant la ou les déclarations préalables de travaux

Dans le cadre de la demande de la ou des déclarations préalables de travaux qui seraient déposées auprès de la Mairie de Paris, l'Investisseur reconnaît être informé que la soumission du dossier ne garantit pas une acceptation systématique de la demande.

En cas de refus, la mairie pourrait notifier le demandeur, en précisant de manière motivée les raisons du refus ou, le cas échéant, les modifications à apporter au projet. Cette décision pourrait également faire l'objet d'un recours.

L'Investisseur reconnaît être informé qu'un tel refus pourrait entraîner des retards imprévus et/ou des surcoûts liés à la modification du projet ou au dépôt d'une nouvelle demande ce qui pourrait également entraîner une diminution du rendement escompté pour l'investisseur.

Risques liés au recours contre la ou les déclarations préalables de travaux

L'Investisseur reconnaît que toute décision de refus concernant une déclaration préalable de travaux peut faire l'objet d'un recours administratif ou judiciaire. Ce recours peut entraîner des retards, des frais juridiques supplémentaires et une incertitude quant à l'issue de la procédure, pouvant impacter négativement le calendrier, les coûts et le rendement attendu dans le projet, voire la viabilité même du projet.

Risque opérationnel dans la réhabilitation

Les projets de réhabilitation immobilière peuvent être confrontés à des retards imprévus, des surcoûts de construction ou des difficultés liées à la conformité aux normes réglementaires, ce qui peut augmenter les coûts et les délais.

Risques liés à l'effet de levier

La Société et/ou le SPV a recours et pourra avoir recours à l'endettement pour le financement de l'opération. Les opérations à effet de levier sont par nature sujettes à un degré élevé de risque financier. Les fluctuations du marché peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la Société et/ou du SPV, mais également les risques de perte. Le recours à l'endettement expose la Société et/ou le SPV 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 ou refus de réengagement de la banque au terme de l'emprunt accordé.

Facteurs de risques / Investissements (3/4)

Le levier permet d'accroître les espoirs de gain, mais accentue également les risques de perte. En cas d'évolution défavorable du segment de marché concerné par l'investissement, l'effet de levier peut accentuer, à due concurrence une éventuelle baisse de la valeur de la Société et/ou du SPV et conduire à un actif net négatif susceptible d'entraîner la liquidation de la Société et/ou du SPV.

Risque lié à la non-obtention des financements

En cas de non-obtention du financement bancaire et autres financements (junior / sénior / mezzanine) nécessaires à la réalisation de l'opération, l'émetteur se réserve le droit (i) de procéder au rachat anticipé des obligations déjà émises, à un prix fixé par les conditions d'émission et (ii) de renoncer à l'émission des obligations souscrites et non encore émises, ce qui pourrait entraîner une diminution ou une absence du rendement pour les obligataires et souscripteurs.

Risques liés aux financements

Tout prêt bancaire, et autres financements (junior / sénior / mezzanine), contractés par le SPV devront être remboursés en priorité sur toutes les autres créances, y compris toute émission obligations par le SPV et/ou tout prêt d'associés ou apport en compte-courant dans la Société. En conséquence, en cas de liquidation ou de difficulté financière du SPV, la Société et donc l'Investisseur pourraient se retrouver dans une situation où ils ne récupèrent pas la totalité de l'investissement, voire aucune partie, si les actifs du SPV sont insuffisants pour rembourser le prêt bancaire et autres financements (junior / sénior / mezzanine).

Risque lié aux garanties exigées par la banque

La banque, en tant que créancier, peut demander à mettre en place une hypothèque sur le bien immobilier, un nantissement des parts du SPV ou des sociétés le détenant directement ou indirectement, ou encore une fiducie sureté sur ces mêmes parts, afin de sécuriser le remboursement du prêt ou d'une créance. En cas de défaillance du SPV, la banque pourra saisir les actifs garantis — que ce soit le bien immobilier ou les parts sociales nanties ou placées sous fiducie — et les vendre pour récupérer le montant dû.

L'investisseur reconnaît qu'il risque de perdre tout ou partie de son investissement si les actifs garantis sont liquidés pour rembourser la dette. En effet, si la valeur des actifs du SPV est insuffisante pour couvrir la créance, l'investisseur pourrait ne pas récupérer l'intégralité de son investissement ni les revenus espérés.

Risque de taux

Le risque financier résulte de la sensibilité de l'actif de la Société et/ou du SPV à l'exposition ou à la non-exposition à certains taux, notamment l'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 et/ou du SPV.

Risques de commercialisation et de location

La commercialisation et la location des biens réhabilités peut rencontrer des obstacles, tels que des problèmes de financement pour les acheteurs ou locataires, des désaccords avec les clients concernant la qualité des travaux ou des litiges contractuels.

Risques juridique et contentieux

L'activité immobilière peut entraîner des litiges avec les entrepreneurs, les clients, ou les autorités locales, liés à des malfaçons, des retards ou des divergences sur les permis et les réglementations, augmentant ainsi le risque juridique.

Risques fiscaux

Bien qu'il soit prévu de structurer la Société et l'investissement 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 l'investissement sera fiscalement optimale pour un investisseur déterminé ou qu'un résultat fiscal particulier sera atteint. La modification des textes en vigueur applicables à ce type de sociétés ou d'actifs 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 et dans la documentation de souscription reflètent l'état du droit au jour de leur

Facteurs de risques / Investissements (4/4)

établissement, et sont susceptibles d'évoluer significativement. Par conséquent, les investisseurs doivent prendre tous conseils utiles auprès d'un professionnel qualifié sur les incidences d'un investissement, MIMCO, la Société, le SPV, leurs partenaires ou leurs représentants respectifs ne pouvant à ce titre encourir de responsabilité.

L'ensemble des informations contenues dans ce document peut être amené à changer sans avertissement préalable. Toute reproduction ou utilisation sans autorisation (même partielle) de ce document engagera la responsabilité de l'utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites.

Ce document ne revêt aucun caractère contractuel. Le capital n'est pas garanti.

Ce document ne constitue pas une offre de contrat, une sollicitation, un conseil ou une recommandation en vue de l'achat ou de la vente du produit qui y est décrit. Ce document est donné à titre purement indicatif. Ce produit ne peut pas faire l'objet de démarchage bancaire ou financier. Les informations fournies par des tiers proviennent de sources que nous pensons fiables mais nous ne pouvons en garantir l'exactitude.

L'offre présentée constitue une offre au public dispensée de l'établissement d'un prospectus au sens du Règlement n° 207/1129. Conformément à l'article L. 411-2-1 2° du Code monétaire et financier, la présente offre est destinée à des investisseurs acquérant des titres financiers pour un montant total par investisseur et par offre distincte d'au moins 100 000 euros tel que précisé par l'article 211-2 II du Règlement général de l'AMF. Le présent document à caractère promotionnel n'a pas fait l'objet d'une approbation ou d'une reconnaissance quelconque d'une autorité administrative et/ou de régulation et n'est soumise à aucune réglementation spécifique en régulant son contenu ou sa forme.

La présente offre est proposée aux investisseurs suivants : investisseurs de détail et investisseurs professionnels.

Dans l'hypothèse où l'une des stipulations d'un document contractuel susvisé ne serait pas cohérente et/ou serait contraire à la description qui en est faite dans le présent document à caractère promotionnel, la stipulation de ce document contractuel prévaudra sur le contenu du présent document à caractère promotionnel.

L'Émetteur est responsable du caractère complet, exact et équilibré des informations fournies. MIMCO PLATFORM, en qualité d'agent lié, et TYLIA Invest, en qualité de Prestataire de Services d'Investissement, contrôlent la cohérence, la clarté et le caractère équilibré de ces informations.

Ceci est une présentation commerciale à destination des conseillers en investissement financiers partenaires et des investisseurs de MIMCO Platform.

L'investisseur doit en particulier procéder à sa propre analyse et à sa propre évaluation de toutes les considérations liées à un investissement dans les titres émis et des risques liés à l'Émetteur et au Projet, les éléments prévisionnels du Projet et doit consulter ses propres conseillers financiers ou juridiques quant à la pertinence d'un tel investissement au regard de sa situation personnelle. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et il est susceptible d'être modifié ultérieurement. L'investisseur doit prendre connaissance de la documentation d'information présentant la description du projet et les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans la Notice d'information au paragraphe « Risques ». La Notice d'information est disponible sur www.mimco-platform.com.

Document non contractuel mis à jour le 07/01/2025.

Avec le temps, de nouveaux risques pourront apparaître et ceux présenter pourront évoluer.

Sommaire

- 01 — Synthèse de l'opération
- 02 — Le groupe MIMCO
- 03 — Notre partenaire opérationnel
- 04 — Présentation de l'opportunité
- 05 — Focus sur le marché des bureaux Paris QCA
- 06 — Caractéristiques de l'investissement

01.

Synthèse de l'opération

Synthèse de l'opération*

48 Notre-Dame des Victoires



Réhabilitation d'un actif de bureaux emblématique du 2^e arrondissement d'une surface plancher d'environ 7 417 m², situé en plein cœur de Paris.

48 Rue Notre-Dame des Victoires 75002 Paris – France

Description du projet

- Acquisition de l'ancien site de la Banque de France, un immeuble de bureaux libre de tout locataire en R+7 développant plus de 7 000 m²
- Localisation stratégique du projet situé en plein cœur du quartier central des affaires à proximité immédiate du Palais Brongniart
- Restructuration complète de l'immeuble créant ainsi un centre d'affaires haut de gamme pouvant accueillir un ou des locataires de premier rang
- Fort potentiel de création de valeur lors de la revente de l'actif à la suite d'importants travaux permettant la prise à bail d'un ou de plusieurs locataires
- Sortie du projet envisagée par une vente en bloc de l'immeuble à un investisseur institutionnel

Chiffres clés prévisionnels du projet

7 417 m ²	Surface de plancher estimée	33,7 M€	Marge brute estimée hors coût des fonds propres
30 mois	Durée de l'opération estimée	73%	Effet de levier bancaire envisagé (LTC)

Caractéristiques de l'investissement



Type d'investissement	Émission obligataire
Classe d'obligation	Premium B
Rendement annuel**	11%
Maturité projetée	30 mois, plus 2 x 6 mois d'extension possible au choix de l'émetteur
Minimum de souscription	100 000 € (cent mille euros)
Paie ment des coupons	In fine
Montant cible total de l'émission obligataire pour les deux levées de fonds ***	30 000 000 € (trente millions d'euros) dont 7 990 000 € (sept millions neuf cent quatre-vingt dix mille euros) maximum pour les obligations Premium A
Premier seuil de transfert	3 000 000 € (trois millions d'euros)
Gestionnaire	MIMCO Real Estate, RCS Paris 952 123 156

(*) Données partagées à titre indicatif

(**) Le rendement correspond aux intérêts des obligations, définis dans le contrat d'émission des titres. Il dépend de la santé financière de la société émettrice et de la réussite du projet. Le capital et le rendement ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et l'investissement comporte des risques de perte en capital.

(***) Il est expressément convenu que l'émetteur se réserve la faculté d'augmenter le montant cible de l'opération, et ce, dans le but de remplacer la dette junior, dans l'hypothèse où celle-ci ne serait pas obtenue ou si les conditions associées sont jugées insatisfaisantes.

Voir contrat d'émission obligataire

02.

Le groupe MIMCO

Unissons-nous pour bâtir l'avenir.

Dans un monde qui ne cesse de se transformer, avec l'évolution des usages et des modes de vie, MIMCO crée de la valeur en veillant à maintenir le patrimoine en cohérence avec les attentes du marché et les besoins des utilisateurs.

Nous adaptons l'immobilier à son époque, notamment par l'utilisation de la technologie et dans le respect des dernières normes énergétiques, pour lui permettre de traverser durablement le temps, tout en minimisant son impact sur l'environnement.



United Nations
Global Compact



Activité*

Notre équipe consolidée de plus de 55 **professionnels chevronnés** possède une expérience de l'intégralité de la chaîne immobilière (sourcing, acquisition, structuration juridique, asset management, property management, etc.), ainsi qu'un vaste historique de performances sur l'ensemble du spectre risque-rendement.

Grâce à la pluridisciplinarité de nos équipes implantées sur trois pays et la force de notre réseau de partenaires, nous offrons à nos clients l'accès à un large choix de produits d'investissement à l'échelle pan-européenne.

Nous mettons également le digital et les nouvelles technologies au cœur de nos démarches en proposant une expérience d'investissement fluide et simplifiée grâce à notre plateforme digitale d'investissement MIMCO Platform.

+1,2Mrd €

Actifs immobiliers et opérations en cours de développement gérés au travers de différentes structures

+55

Collaborateurs engagés répartis dans trois pays

+50

Actifs détenus par le groupe et ses filiales

+8,5Mrd €

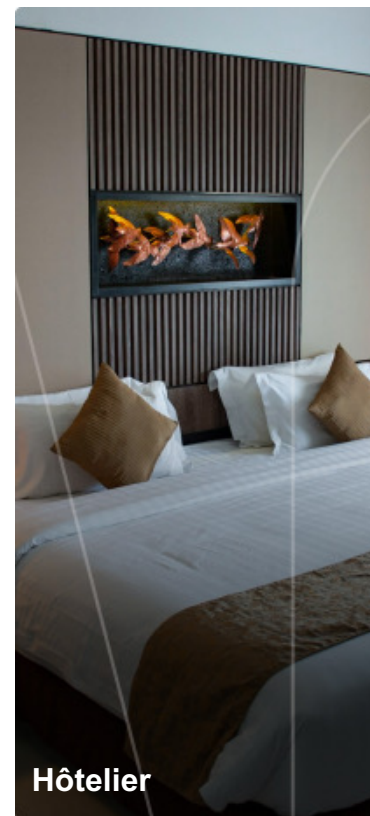
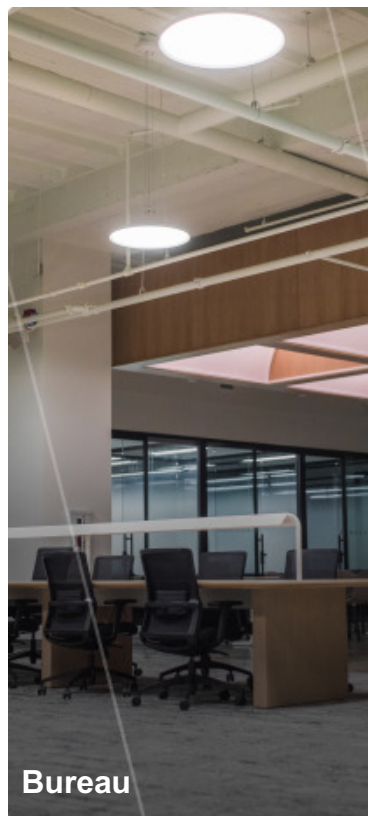
Track record cumulé par les associés fondateurs

+440k

Mètres carrés en cours de développement.

Une pluri-expertise du marché immobilier pan-européen

Avec plus de 55 experts de l'immobilier répartis au Luxembourg, Allemagne et France, le groupe MIMCO dispose d'une expertise plurielle du marché immobilier pan-européen.



Des opérations de références, dans toute l'Europe*.



The Butler | Bertrange, Luxembourg

Développement d'un projet mixed-use au concept unique "Hotel & Office" à Luxembourg.

30 718 m²	Surface brute totale
53%	Surface pré-louée sur 30ans
c. 100M€	Total acquisition + travaux



N°150 Champs-Élysées | Paris, France

Mandat d'asset management pour la restructuration d'un ensemble immobilier prestigieux.

18 000 m²	Surface du bâtiment existant
20 000 m²	Surface utile après restructuration
c. 600M€	Total acquisition



Reserva Benahavís | Benahavís, Espagne

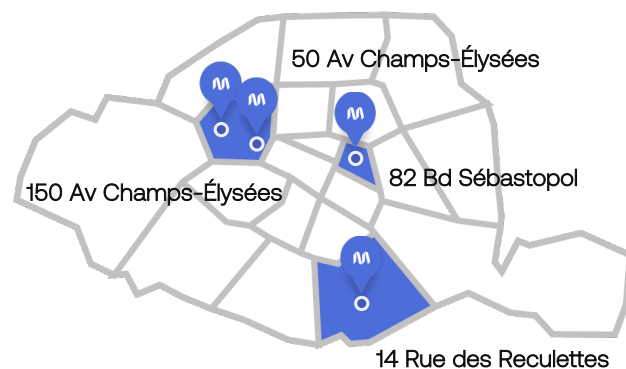
Développement d'une résidence hôtelière 5 étoiles gérée par un groupe hôtelier reconnu.

143	Appartements modernes
45,2 M€	Marge brute estimée
1T 2027	Livraison estimée du programme

Un track-record reconnu à Paris*

Fort de son expérience et d'une expertise reconnue en sourcing à Paris, le groupe MIMCO est déjà impliqué dans plusieurs projets immobiliers d'envergure dans la capitale française. Il y intervient sur divers types d'actifs : hôtellerie, bureaux et commerces.

Paris



50 Champs-Élysées | Paris

Projet de réhabilitation d'un local commercial idéalement situé sur la plus iconique des avenues parisiennes.

291 m² Surface commerciale

18,2 M€ Prix d'acquisition**

46,2 M€ Valeur de sortie (net vendeur) estimée



82 Sébastopol | Paris

Restructuration et reconversion d'un immeuble d'angle Haussmannien en résidence hôtelière 4 étoiles.

2 168 m² Surface de plancher

20,5 M€ Prix d'acquisition**

48,3 M€ Valeur de sortie estimée

Équipe de Direction



**Bernd Von
Manteuffel**

CEO &
Cofounder
Europe



**Christophe
Nadal**

CEO &
Cofounder
Europe



**Louis
Milse**

Director, Member
of the Executive
Board
Germany



**Paul-Eric
Perchaud**

Managing
Director
France



**Alexandra
Nadal**

Executive
Director
Europe



**Céline
Grosjean**

Head of
Legal
Luxembourg



**Benjamin
Launay**

Head of Fund
Management
Luxembourg



**François
Guiot**

Investment &
Corporate Finance
Director
Luxembourg



**Sébastien
Depp**

Project &
Development
Director
Luxembourg



**Christophe
Bever**

Finance
Director
Europe



**Christophe
Coutteau**

Business
Development
Director
Europe

03.

Notre partenaire opérationnel

Notre partenaire opérationnel



Fondée en 2018 par Eric Bendavid, **Foncière Renaissance** est une société familiale spécialisée dans l'investissement immobilier en France, principalement à Paris et en région parisienne, avec un portefeuille d'actifs estimé à environ 900 M€.

Le groupe s'appuie sur plus de 15 ans d'expérience du marché immobilier français et mobilise un large réseau de partenaires de confiance, incluant banques, architectes, avocats, et entreprises de travaux, afin de mener à bien ses opérations dans les meilleures conditions.

Principales activités assurées par Foncière Renaissance

- Obtenir des permis de construire complexes et repositionner les actifs grâce à des programmes architecturaux ambitieux.
- Structurer des financements grâce à des relations solides avec les principales banques françaises et des partenaires alternatifs.
- Valoriser les actifs à travers des projets de restructuration répondant aux attentes des utilisateurs et aux normes environnementales les plus exigeantes.



Eric Bendavid | Associé-Fondateur

Eric Bendavid est associé-fondateur de la société Foncière Renaissance à Paris.

Acteur-clé dans le secteur de l'immobilier tertiaire, il a une longue expérience entrepreneuriale avec une culture du résultat et des compétences opérationnelles. Il a effectué l'ensemble de sa carrière dans le secteur immobilier tertiaire (Développement, Asset Management, Property Management).

Tout d'abord gérant de multiples Sociétés Civiles Immobilières et parallèlement à ses activités en 2010 il s'associe en tant que directeur général à la tête de la société SAS Foncière BEAUVAU qui compte à ce jour plus de 270 000 m² de surface locative, un patrimoine de plus de 540 Millions d'euros d'actifs et un revenu locatif de plus de 31 Millions d'euros. Aujourd'hui, Eric Bendavid est président de la société Foncière Renaissance.

Foncière Renaissance : principaux projets*

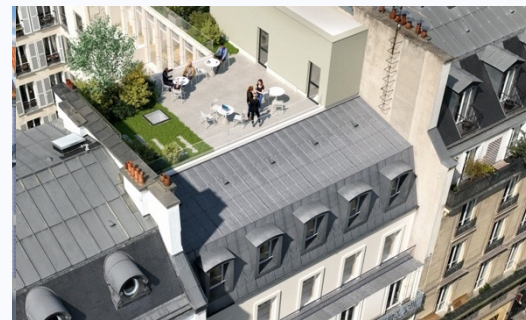


40 Georges V | Paris 8, France

Acquisition en juin 2024 pour 125 M€ d'un immeuble mixte de 8 000 m² situé dans le 8^e arrondissement de Paris.

Labélisation visée : BREEAM Very Good.

Dépôt du permis de construire effectué le 16 décembre 2024. Durée du projet estimée à 3 ans.



73 rue de Miromesnil | Paris 8, France

Acquisition et restructuration d'un hôtel particulier avec surélévation et création d'un rooftop végétalisé à proximité de la Gare Saint-Lazare.

Labélisation visée : BREEAM Very Good.

Livraison prévue pour le 2T 2025.

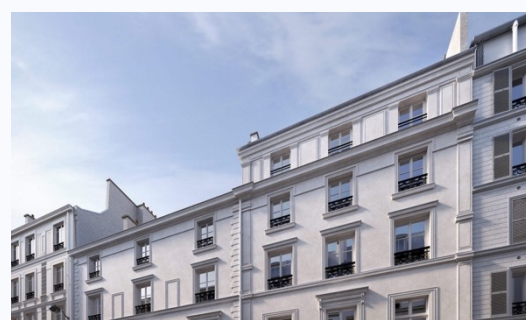


48 rue de Provence | Paris 9, France

Acquisition et restructuration lourde d'un immeuble de bureaux situé à proximité des Grands Magasins et de l'Opéra Garnier.

Projet labellisé BREEAM Very Good.

Immeuble vendu à un utilisateur en février 2022.



37 rue de Bellefond | Paris 9, France

Acquisition et restructuration lourde d'un immeuble de bureaux situé à proximité de la Gare du Nord.

Projet labellisé BREEAM Very Good.

Immeuble loué à Morning dans le cadre d'un bail 12 ans fermes. Vendu en mars 2023 à la Société de la Tour Eiffel.

04.

Présentation de l'opportunité

Synthèse du projet Notre-Dame des victoires

L'opération consiste en l'acquisition d'un immeuble détenu en pleine propriété en R+7 développant environ 7 417 m² de surface de plancher, vendu en l'état, libre de tout locataire, pour un montant de 90 000 000 € (soit 12 134€/m²).

- Un permis de construire a été déposé en amont de l'acquisition et devrait être obtenu et purgé de tout recours fin 2T 2025. L'immeuble étant déjà à usage de bureaux, aucun changement d'usage n'a été demandé dans le PC
- Les travaux prévus permettront une restructuration complète de l'actif et le transformeront en un immeuble de bureaux haut de gamme.
- Le cout total des travaux est de 35M€ soit 4 700 €/m².
- Pendant les travaux, la recherche locative commencera avec pour objectif un loyer de >1 000€/m² et un bail avec une durée d'engagement ferme longue.
- Une fois le ou les locataires sécurisés, une vente en bloc sera envisagée à destination d'un investisseur institutionnel recherchant des immeubles parisien « Ultra Prime » dans une stratégie « Core » de détention long terme.



Chiffres clés prévisionnels du projet*

7 417 m²

Surface de plancher
projetée

30 mois

Durée de l'opération
estimée

90 M€

Prix d'acquisition net
vendeur

33,7M€ (21,8%)

Marge brute estimée hors
coût des fonds propres.

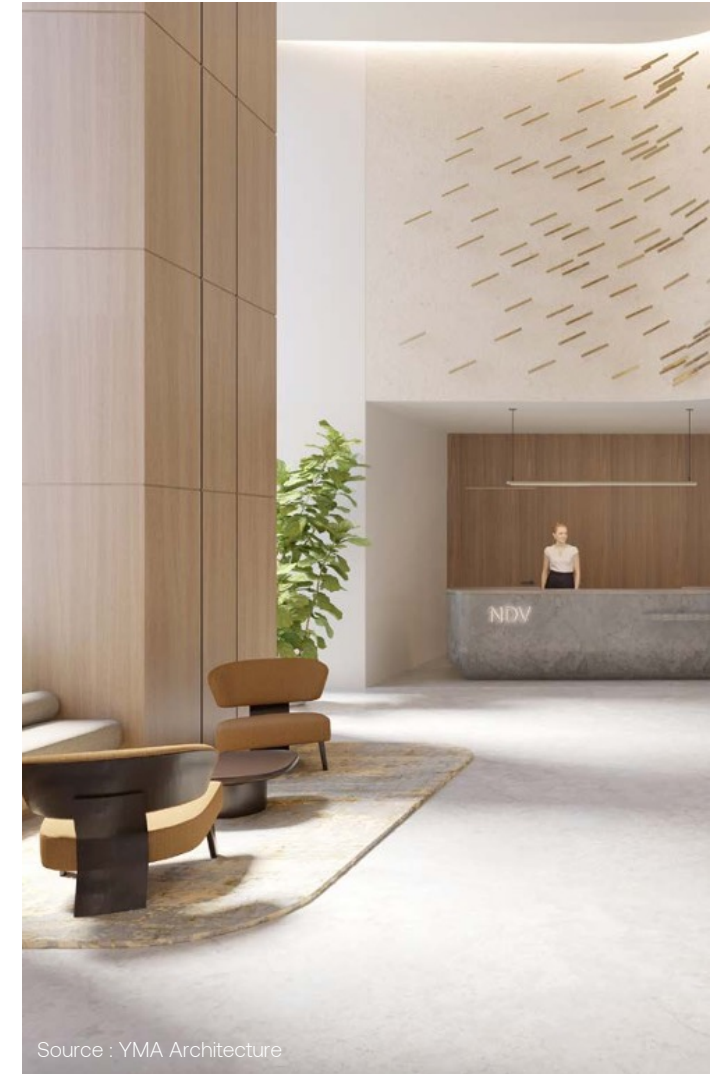
* Données chiffrées partagées à titre indicatif

04 - Présentation de l'opportunité



Visuels non contractuels

04 – Présentation de l'opportunité



Visuels non contractuels

Une localisation stratégique au cœur du QCA

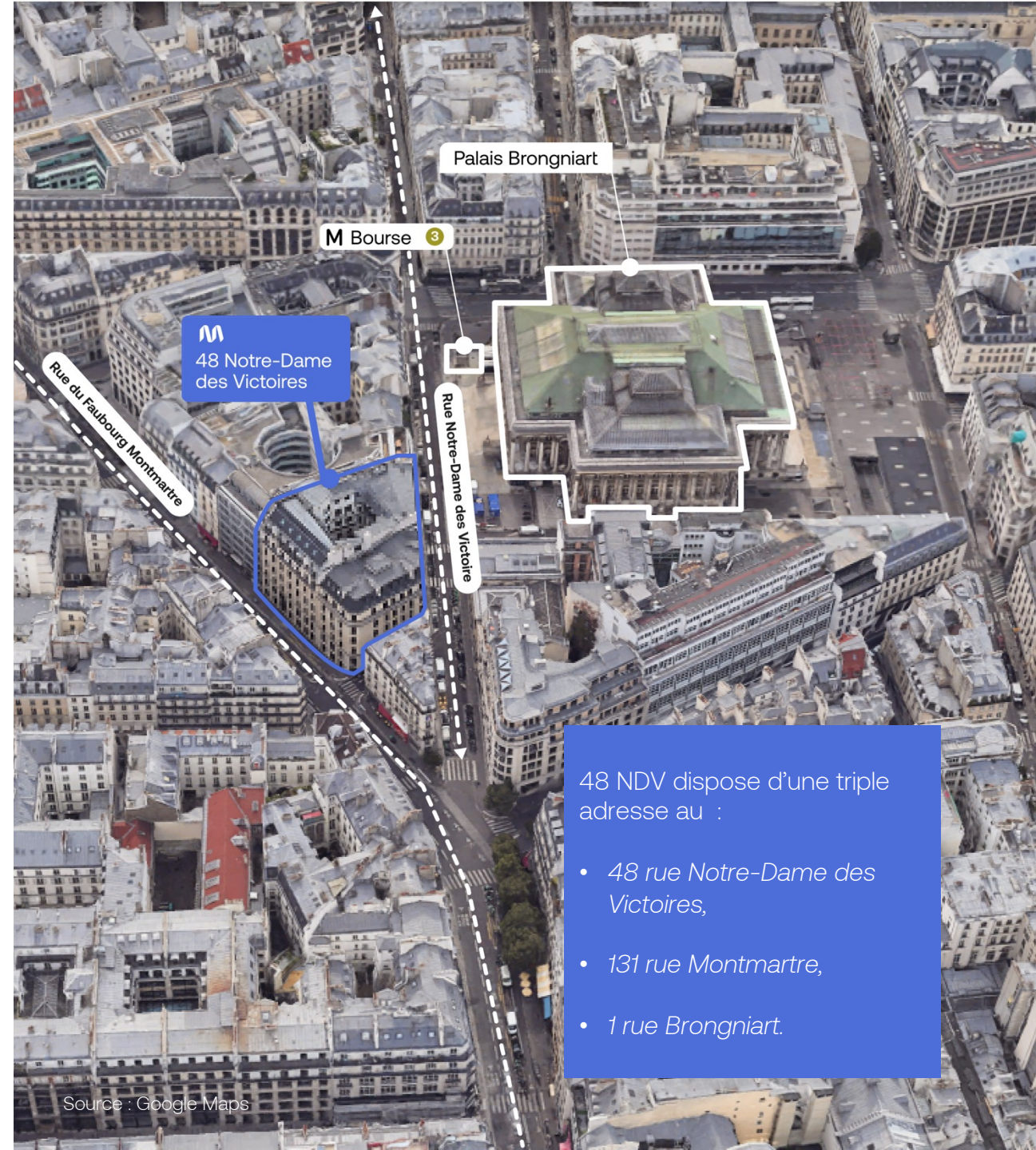
Un environnement aussi dynamique que prestigieux

La localisation de cet actif, extrêmement recherchée, bénéficie d'une forte demande en raison de sa proximité avec les principaux pôles économiques, le Palais Brogniart et les centres culturels et touristiques de la capitale.

Le projet se distingue également par ses vues imprenables, sa configuration en angle et son puit de lumière central offrant un cadre de travail et de vie privilégié.

Une accessibilité optimale

Le projet offre une accessibilité optimale avec la proximité de la station de métro Bourse (ligne 3) et des stations Grands Boulevards (lignes 8, 9) et Opéra (lignes 3, 7, 8 et RER A).



Focus sur le deuxième arrondissement de Paris

Le 2^e arrondissement de Paris, situé au cœur du Quartier Central des Affaires, est l'un des quartiers les plus prisés de la capitale. Sa localisation stratégique permet un accès immédiat aux principaux pôles économiques et culturels, tels que l'Opéra Garnier, le Palais Brogniart et le musée du Louvre. Très bien desservi par les transports en commun, il facilite les déplacements dans toute la ville.

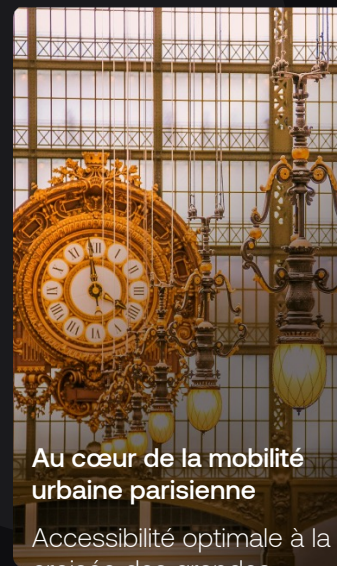
Alliant patrimoine historique et modernité, cet arrondissement offre un environnement idéal pour les professionnels comme pour ses habitants. Son mélange d'activités culturelles et économiques attire une clientèle cosmopolite et exigeante, en quête de proximité avec le cœur battant de Paris.

Place de la Bourse	2 min	🚶
4 Stations de métro	5 min	🚶
Place des Victoires	8 min	🚶
Bourse du Commerce	8 min	🚶



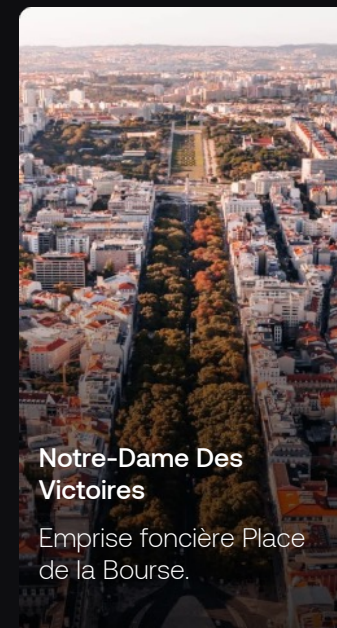
Source : Google Maps

Localisation du projet Opéra Jardin du Palais Royal Points d'intérêts



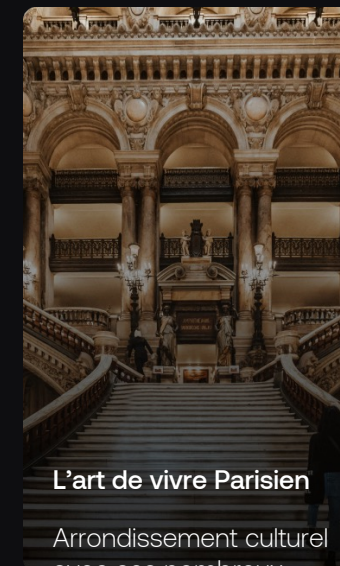
Au cœur de la mobilité urbaine parisienne

Accessibilité optimale à la croisée des grandes gares parisiennes.



Notre-Dame Des Victoires

Emprise foncière Place de la Bourse.

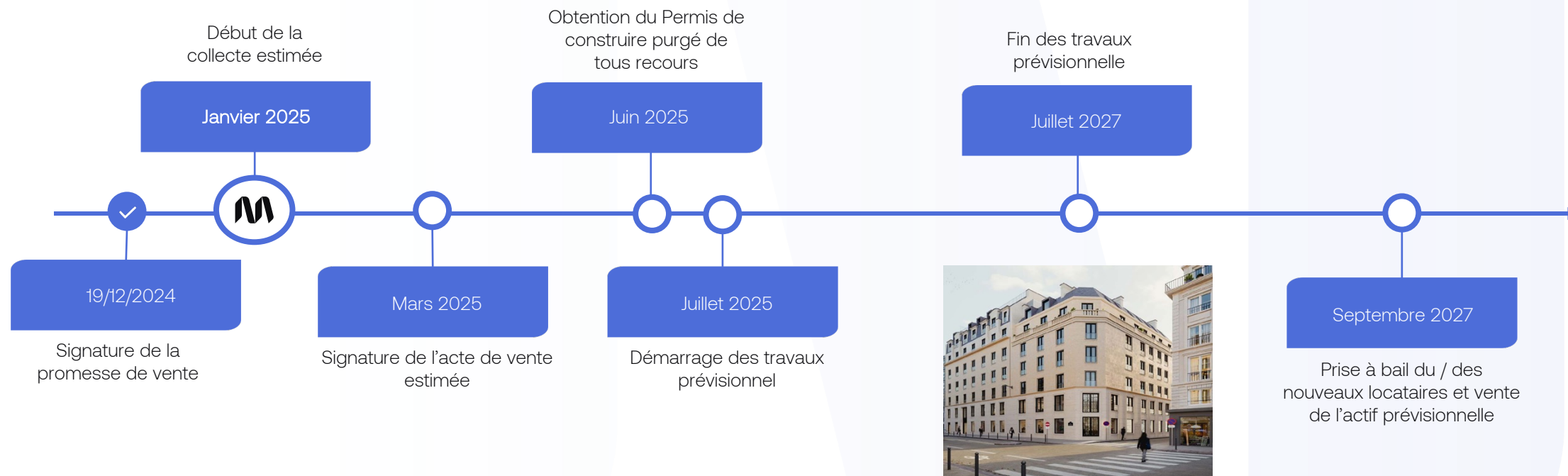


L'art de vivre Parisien

Arrondissement culturel avec ses nombreux théâtres et musées.

Calendrier prévisionnel de l'opération*

*Les dates ci-dessous sont indiquées à titre prévisionnel et sont amenées à évoluer en fonction du projet.



Business plan de l'opération prévisionnel

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

SURFACES TOTALES	7 170 m²	
	Prix (en €)	Prix au m²
Vente en bloc de l'immeuble (franchises de loyer déduites)	188 289 797 €	26 259 €/m ²
CHIFFRE D'AFFAIRES ESTIMÉ	188 289 797 €	26 259 €/m²
Coût d'acquisition	94 600 000 €	13 193 €/m ²
Construction et honoraires techniques	35 092 920 €	4 894 €/m ²
Dépenses opérationnelles	4 735 755 €	660 €/m ²
Frais bancaires et autres frais	20 149 316 €	2 810 €/m ²
PRIX DE REVIENT ESTIMÉ	154 577 991 €	21 558 €/m²
Marge brute projetée de l'opération après effet de levier bancaire et avant impôts	33 711 806 €	4 702 €/m²
<i>en % du Prix de revient</i>	<i>21,8%</i>	

Principaux termes et conditions des financements envisagés

Compte-tenu du volume et de l'attrait du projet, nous avons déjà reçu plusieurs offres et « term sheet » de banques françaises et européennes de premier plan pour nous accompagner sur le financement de l'actif.



Objet du financement

Partie du prix d'acquisition de l'immeuble et des travaux de restructuration



3,00%

Marge bancaire estimée sur la base d'un taux variable Euribor 3 mois pour la dette Senior



30 mois*

Durée du crédit projetée

* Crédit « in fine »

Organisme prêteur	En cours de consultation
Montant du crédit envisagé (Senior et Junior)	110 000 000 € (cent dix millions d'euros)
Durée projetée	3 ans + 1 an d'extension possible
Type de crédit envisagé	Remboursement « in fine » au plus tard à la vente de l'immeuble ou la date d'échéance
Principales garanties projetées	Hypothèque légale du prêteur de deniers Cession Dailly Nantissement des comptes

Une dette mezzanine pourra être contractée pour compléter les besoins en equity requis dans le cadre des financements bancaires. L'émetteur pourra également ajuster à la hausse le montant de la collecte de 30 000 000 € objet des présentes pour substituer cette dette mezzanine ou procéder à une émission obligataire complémentaire.

05.

Focus sur le marché des bureaux Paris QCA

Centre économique et culturel majeur

Le 2^e arrondissement de Paris, cœur du Quartier Central des Affaires (QCA), se distingue par un marché des bureaux particulièrement dynamique et attractif. Sa localisation stratégique attire une clientèle variée, des start-ups aux grandes entreprises internationales, recherchant une adresse prestigieuse et centrale.

Avec des loyers parmi les plus élevés de Paris et une offre limitée, le marché se caractérise par une forte compétition. Très bien desservi par les transports en commun et offrant un cadre de vie attractif avec une diversité de commerces, services et lieux culturels, cet arrondissement répond aux attentes des entreprises en quête d'efficacité et de bien-être pour leurs équipes.

Face à une demande croissante pour des espaces flexibles et écoresponsables, le 2^e arrondissement reste un pôle incontournable du marché des bureaux parisiens.

Overview du marché du bureau parisien*

Paris QCA Opéra

Ce quartier d'affaires abrite de nombreuses entreprises de secteurs à forte valeur ajoutée, ainsi que les sièges sociaux de grands groupes français et internationaux. On y retrouve des marques de luxe, des établissements financiers, des cabinets d'avocats et des sociétés internationales, qui privilégient des immeubles de qualité situés dans des adresses prestigieuses.

« Bénéficiaire de bureaux haut-de-gamme dans un quartier attractif est devenu un véritable levier de performance et un vecteur de productivité » JLL

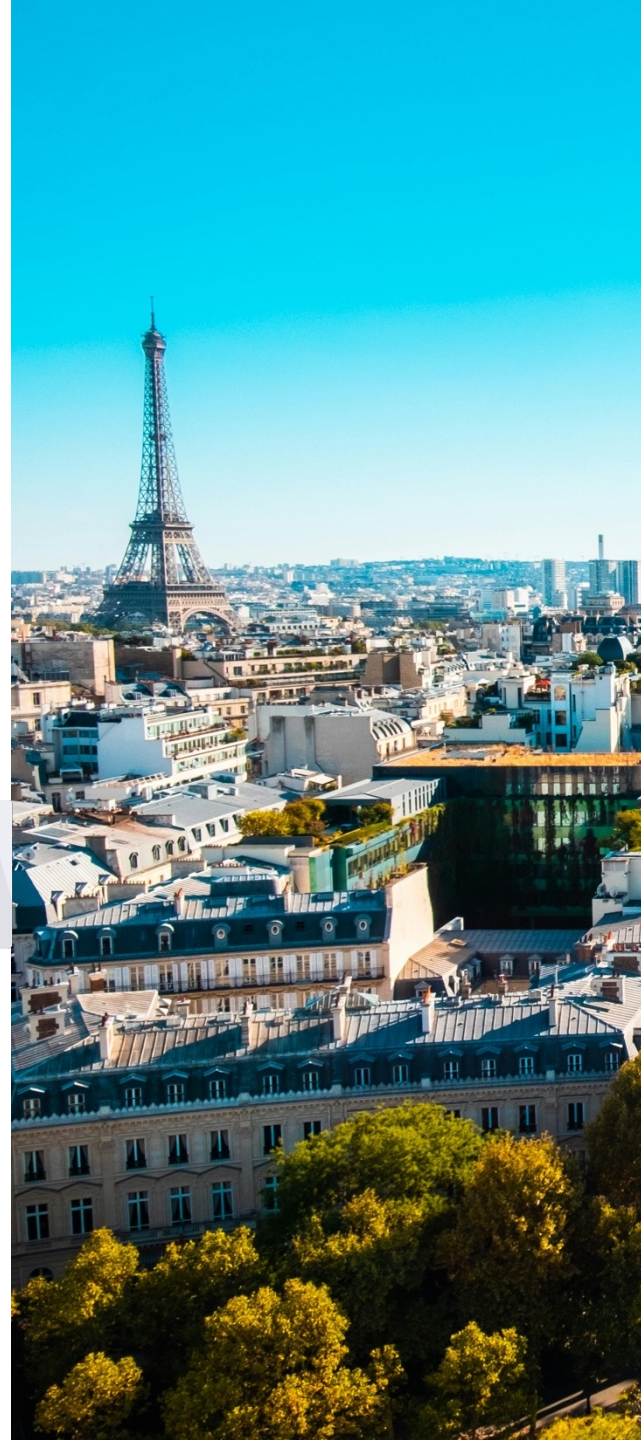
<1%

Taux de vacance pour
les actifs premium
neufs ou restructurés*

91%

Des actifs neufs ou restructurés
sont préloués avant leur livraison
dans Paris QCA*

*Source : JLL



Un marché sous-offreur*

211 000 m² de bureaux
livrés dans les 3
prochaines années
avec une demande
placée de 460 000 m²
par an.

Comparatif marché*

Transactions locatives immeubles restructurés
>1000m² Paris QCA Opéra



86 Boulevard Haussmann | Paris 8, France

9 200 m²

Loyer facial 1 100 €

1



96 Boulevard Haussmann | Paris 8 France

16 000 m²

Loyer facial 1 100 €

2

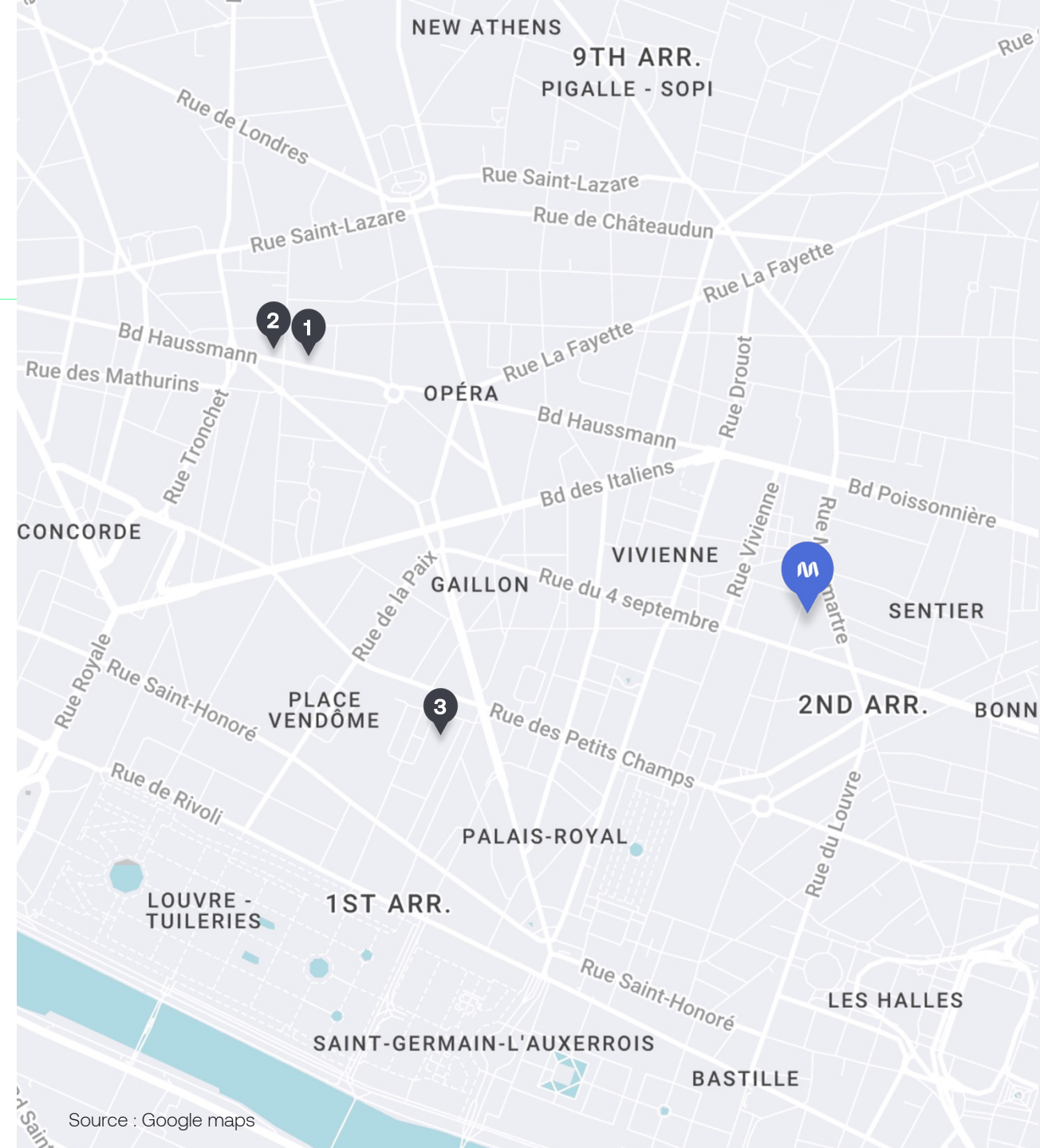


Marché St-Honoré | Paris 1, France

15 800 m²

Loyer facial 1 200 €

3



Comparatif marché*

Derniers investissements bureaux prime
>2000m² Paris QCA Opéra

	 48 Notre-Dame des Victoires Paris 2**	 Vernet Galilée Paris 8***	 18 Aguesseau Paris 9***	 25/27 Pyramides Paris 1***
Date de signature	-	T1 2023	T2 2024	T4 2023
Surface	Environ 7 170 m ²	4 300 m ²	2 819 m ²	2 030 m ²
Prix de vente Acte En Main (AEM)	200 M€ (estimé)	133 M€	80 M€	50 M€
Taux	3,60% (estimé)	2,95%	3,20%	3,25%
Prix AEM / m ²	27 995 € / m ² estimé	30 500 € / m ²	29 000 € / m ²	25 000 € / m ²
Loyer	1 100 € / m ² estimé	900 € / m ²	930 € / m ²	820 € / m ²
Durée résiduelle du bail restante (WALB)	-	10 ans	9 ans	2 ans
Locataire	-	LVMH	Snapchat	Crédit Mutuel

* Données chiffrées partagées à titre indicatif, visuels non contractuel

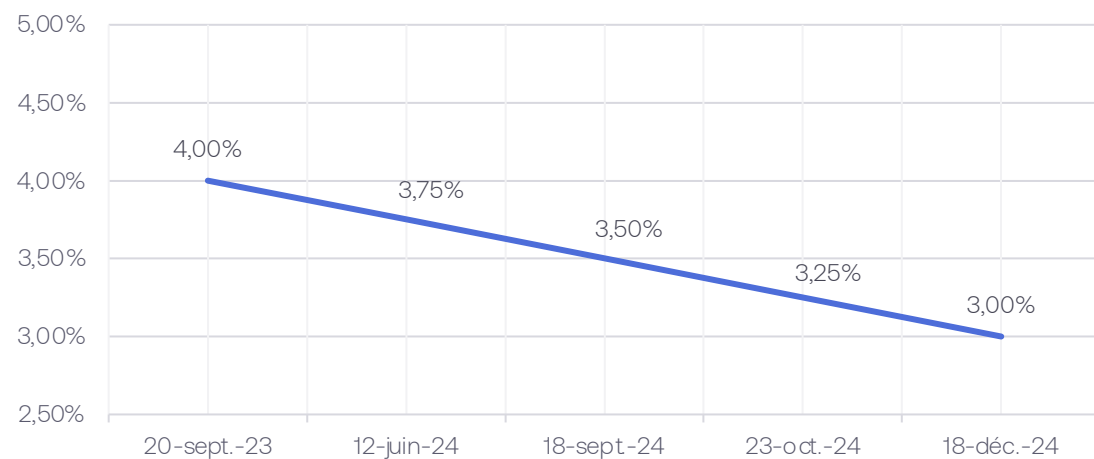
** Hypothèses du Business plan projetées

*** Source : JLL

Des taux directeurs BCE sur une trajectoire positive*

Évolution du taux directeur BCE

Source : BCE



La baisse du taux directeur de la Banque Centrale Européenne (BCE) vise à stimuler l'économie en facilitant l'accès au crédit. Cette mesure monétaire accommodante encourage l'investissement et la consommation pour soutenir la croissance et l'inflation.

* Données chiffrées partagées à titre indicatif, visuels non contractuel

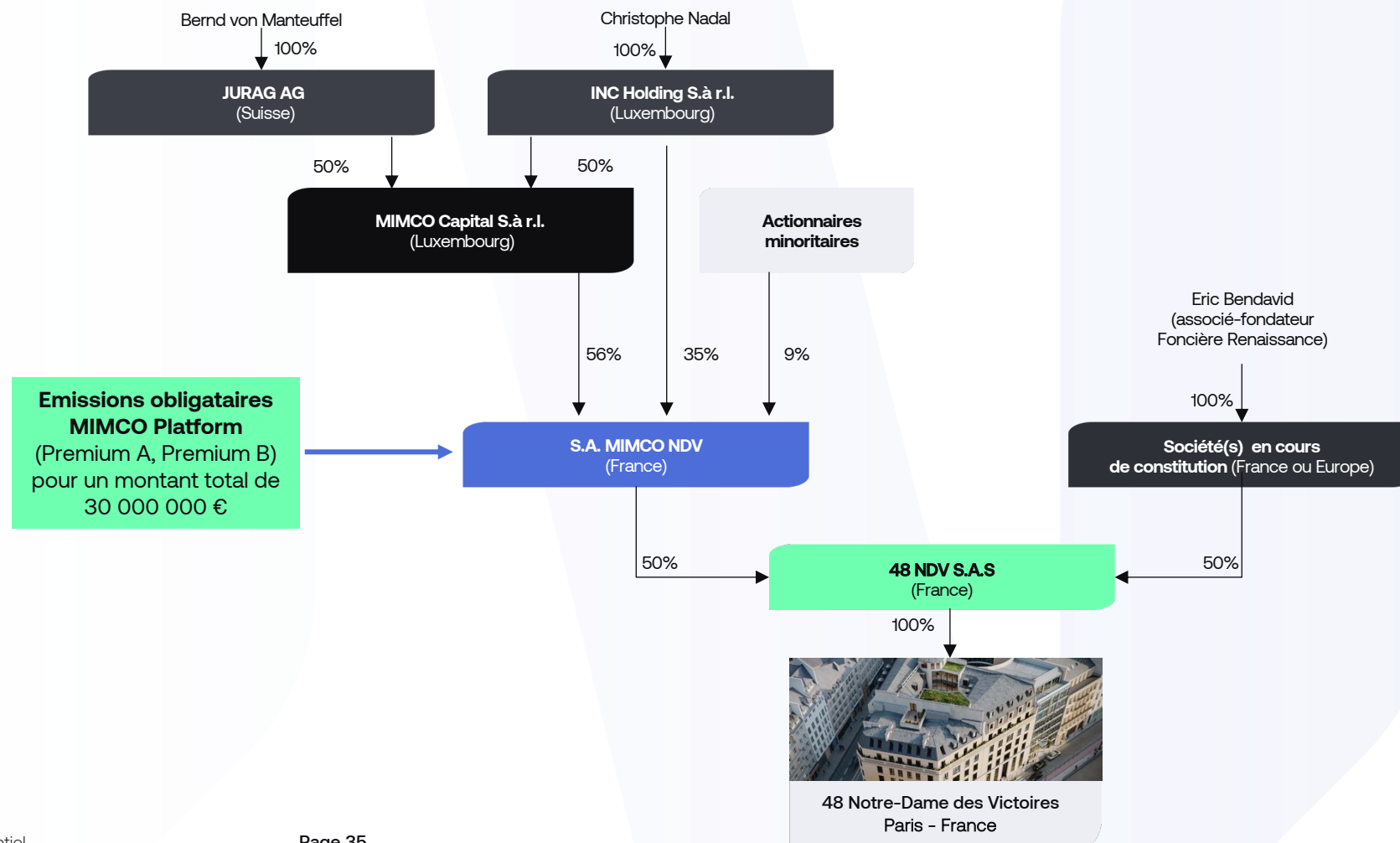


06.

Caractéristiques de l'investissement

Organigramme prévisionnel de l'opération

L'émetteur et la Société pourront intercaler d'autres sociétés françaises ou européennes entre la Société et ses actionnaires pour les besoins du financement ou de fiscalité, sans modifier les bénéficiaires effectifs au sens de la loi.



Résumé de l'investissement*



30 000 000 €**
Montant cible de la collecte des deux offres



11%***
Taux de rendement annuel, avec paiement des coupons in fine



30 mois
Maturité + 2 fois 6 mois prolongation possible au choix de l'émetteur

* Données partagées à titre indicatif, se référer à la documentation de souscription pour avoir l'intégralité des informations relatives à l'investissement.

** 30 000 000 € dont 7 990 000 € maximum pour les obligations Premium A. Etant ici précisé que le premier seuil de transfert est fixé à 3 000 000 € et que le solde pourra être débloqué à la discrétion de l'émetteur jusqu'à atteindre le montant total de collecte. Le Seuil Minimum de Succès est fixé à 20 000 000 € (« Seuil Minimum de Succès ») et désigne le montant des souscriptions devant être atteint à l'issue de la Période de souscription. Si le Seuil Minimum de Succès n'est pas atteint, l'émetteur aura la faculté de racheter les obligations déjà émises et de renoncer à émettre celles souscrites et non émises.

*** Le rendement correspond aux intérêts des obligations, définis dans le contrat d'émission des titres. Il dépend de la santé financière de la société émettrice et de la réussite du projet. Le capital et le rendement ne sont pas garantis. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et l'investissement comporte des risques de perte en capital.

Etant ici précisé qu'une dette mezzanine pourra être contractée pour compléter les besoins en equity requis dans le cadre des financements bancaires. L'émetteur pourra également ajuster à la hausse le montant de la collecte de 30 000 000 € objet des présentes pour substituer cette dette mezzanine ou procéder à une émission obligataire complémentaire.

Il est rappelé que l'intégralité de la documentation disponible sur la plateforme doit être prise en compte pour toute décision d'investissement.

Emetteur des Obligations, objet de cette présentation	S.A. MIMCO NDV Société anonyme à conseil d'administration au capital de 37 000 euros dont le siège social est situé 87 Boulevard Haussmann 75008 Paris. RCS – en cours de constitution
Utilisation	L'émetteur possèdera 50% des parts de la société 48 NDV S.A.S. La société 48 NDV S.A.S fera l'acquisition de l'immeuble situé au 48 Notre-Dame des Victoires 75002. Les fonds serviront notamment (i) à rembourser l'indemnité d'immobilisation et l'ensemble des frais y attachés versée à la promesse de vente (ii) puis au paiement de partie du prix d'acquisition de l'immeuble situé au 48 Notre-Dame des Victoires 75002 Paris (iii) au paiement des divers frais liés à l'opération et besoin en fonds propres de la Société et du SPV (iv) et partie des coûts liés à la réhabilitation de l'immeuble.
Nature de l'offre	Emission d'Obligations Simples
Montant minimum de souscription	Obligation « premium B »: 100 000 € (cent mille euros)
Montant Nominal par Obligation	1.000 € (mille euros)
Durée de maturité projetée	30 mois après la date d'émission / prolongation de 2 fois 6 mois possible au choix de l'émetteur
Taux de rendement annuel	11% (onze pour cent) non capitalisés
Date d'émission des obligations	Au plus tard le 15 ^{ème} jour du mois suivant le transfert des fonds sur le compte de l'émetteur
Calcul des intérêts	A compter du 1 ^{er} du mois suivant la date d'émission des obligations.
Paiement des intérêts	In fine



Bâtir l'avenir, plus qu'un engagement,
une mission collective.

MIMCO Real Estate

87 Bd Haussmann, 75008 Paris, France

Au capital de 10 000 €
RCS Paris 952 123 156

V01/25



Discutez de ce projet avec
[notre équipe commerciale](#)