



MIMCO®

Bâtir l'avenir.

Reporting 48 Notre-Dame-des-Victoires

S2 2025

48 Notre-Dame-des-Victoires, 75002 Paris, France

Document confidentiel

Disclaimer

Les informations contenues dans ce document d'information relatif à ce club deal sont fournies à titre d'information uniquement et ne constituent pas une offre ou une sollicitation à investir. Bien que nous nous efforçons de fournir des données précises et à jour, nous ne garantissons pas l'exactitude, la fiabilité ou l'exhaustivité des informations présentées. Les opinions et analyses reflètent notre point de vue au moment de la rédaction et peuvent être modifiées sans préavis.

Les investissements dans ce type de projet comportent des risques, y compris la perte partielle ou totale du capital investi, aucune garantie ne peut être par ailleurs donnée quant à la réalisation des objectifs de cet investissement.

Les performances passées ne garantissent pas les résultats futurs. Les décisions prises sur la base des informations contenues dans ce document sont de la seule responsabilité des destinataires.

En utilisant ce document, vous reconnaisez avoir pris connaissance de cette clause de non-responsabilité et acceptez de dégager les auteurs et organisateurs de toute responsabilité en cas de perte, dommage ou autre conséquence résultant de l'utilisation des informations fournies.

Toute reproduction, diffusion ou utilisation de ce reporting, de son contenu, du logo MIMCO ou de tout autre attribut de la marque MIMCO, même partielle, sans autorisation préalable, engage la responsabilité de son utilisateur et sera susceptible d'entraîner des poursuites.

01

Le Projet

Rappel du projet et chiffres clés*

Le projet 48 Notre-Dame-des-Victoires consiste en la réhabilitation d'un ancien immeuble de bureau idéalement situé dans le 2^e arrondissement de Paris, à quelques mètres du palais Brongniart.

L'immeuble développe 7 417 m² de surface répartis sur 7 étages, organisés autour d'un patio central. Sa configuration en angle lui offre une grande visibilité ainsi que des vues dégagées sur Paris. Plus adapté à l'air du temps, il sera entièrement repensé pour proposer une nouvelle expérience de travail, mêlant qualité d'usage, modernité et performance environnementale.

Transformation d'un immeuble de bureaux obsolète, ancien site de la Banque de France, idéalement situé dans le quartier central des affaires.

Une vente en bloc à un investisseur institutionnel est envisagée dans une logique de détention longue en stratégie « Core », ciblant les immeubles parisiens classés « Ultra Prime ».



Financé via MIMCO Platform

Chiffres clés estimatifs*

7 417 m²

Surface de plancher projetée

30 mois

Durée de l'opération estimée

90 M€

Prix d'acquisition net vendeur

35,7M€ (23,4%)

Marge brute estimée hors coût des fonds propres

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

02

Note de gestion



02.1
Synthèse



02.3
Commercialisation



02.2
Travaux



02.4
Planning prévisionnel

Synthèse

Depuis son acquisition le **1er avril 2025**, l'immeuble situé au **48 rue Notre-Dame des Victoires** (Paris 2^e) poursuit son repositionnement en immeuble de bureaux prime.

Les travaux préparatoires ont commencé à l'acquisition en avril 2025 et sont terminés début novembre 2025.

Le permis a été obtenu et est purgé de tout recours depuis le 4 octobre 2025.

La société PETIT, filiale de Vinci spécialisée dans la rénovation et la restructuration de bâtiments, a été sélectionnée comme maître d'œuvre pour le projet. Le contrat devrait être signé au T1 2026.

Un permis modificatif, pour la création notamment de deux terrasses au R+7 et d'une entrée magistrale sur rue, sera déposé au T1 2026.

Sur le plan commercial, les échanges menés avec les principaux brokers (CBRE, BNP, JLL et Newmark) confirment la pertinence du **loyer cible de 1100 €/m²/an**, en ligne avec les dernières transactions du QCA.

JLL et Newmark ont été retenus pour la commercialisation locative de l'actif. Un mandat devrait prochainement être regularisé.



Suivi des travaux

- ✓ Le programme de travaux représente un budget total de **35,1 M€**, soit **4 700 €/m²** (honoraires inclus). Plusieurs certifications environnementales seront visées.
- ✓ Les travaux préparatoires (désamiantage, curage, dépollution) sont achevés depuis début novembre 2025 .
- ✓ **PETIT-Vinci** a été sélectionnée comme entreprise générale.

Principales optimisations du projet (PCM) :

- Entrée principale élargie et mise en valeur côté Place de la Bourse.
- Façade retravaillée pour un rythme plus dynamique, tout en respectant l'esprit architectural d'origine.
- Conservation de la dalle du RDC pour créer un espace de convivialité avec une offre Food and Beverages.
- Circulations verticales optimisées (ascenseurs déplacés).
- Création de deux terrasses au 7^e étage, esprit jardin d'hiver.
- Local vélo agrandi.
- Verrière retravaillée dans un esprit plus contemporain.



Source : YMA Architecture



Curage de l'actif



Suivi de la commercialisation*

- ✓ Le process de commercialisation a débuté avec la préparation de tous les supports marketing (brochure, plans, visuels premium...).

Recommandations des brokers :

- ✓ CBRE, BNP et JLL ont été consultés : tous confirment un loyer cible de 1100 €/m²/an.
- ✓ Un mandat co-exclusif avec JLL et Newmark est en cours de signature validant un loyer cible de 1100€/m²/an.

Broker	Loyer estimé (€ / m ² / an)
BNP	1050
CBRE	1100
JLL	1100
Newmark	1100
Business Plan	1100

* Données partagées à titre indicatif



Comparables de marché*

* Données partagées à titre indicatif
Source : MIMCO & Foncière Renaissance

Secteur	Date	Adresse	Arr.	Surface (m ²)	Preneur	Propriétaire / Bailleur	Loyer (€/m ² /an)
PARIS QCA Etoile	nov.-25	61-65 rue de Courcelles	PARIS 08	3 800	EY	PRAEMIA REIM	1117
PARIS QCA Etoile	nov.-25	153 rue Saint-Honoré (Louvre Saint-Honoré)	PARIS 01	1 750	PINTEREST	SWISS LIFE	1135
PARIS QCA Opéra	sept.-25	28-32 rue de Monceau (Capital 8)	PARIS 08	3 225	HAVEA GROUP	INVESCO RE	1200
PARIS QCA Opéra	sept.-25	28-32 rue de Monceau (Capital 8)	PARIS 08	1 359	SERB	INVESCO RE	1100
PARIS QCA Etoile	sept.-25	153 rue Saint-Honoré (Louvre Saint-Honoré)	PARIS 01	1 124	RSA	SWISS LIFE	1150
PARIS QCA Etoile	sept.-24	73 rue de Miromesnil	PARIS 08	1 152	FOND SOUVERAIN ARABIE SAOUDITE	RENAISSANCE	1300
PARIS QCA Etoile	janv.-25	112 avenue Kléber	PARIS 16	1 600	MASTERCARD	UNION INVESTMENT	1200
PARIS QCA Opéra	aout.-25	21 boulevard de la Madeleine	PARIS 01	21 000	DATA DOG	NORGES BANK IM	1250
PARIS QCA Etoile	juin-25	151 rue Saint Honoré	PARIS 01	1 591	LA CAISSE (CDPQ)	SOCIETE FONCIERE LYONNAISE	1100
PARIS QCA Opéra	mars-25	32 rue de Monceau	PARIS 08	629	IVO CAPITAL PARTNERS	INVESCO	1100
PARIS QCA Opéra	mars-25	35 Boulevard de Sébastopol	PARIS 01	922	PASS CULTURE	NC	1052
PARIS QCA Etoile	févr.-25	104-106 boulevard Haussmann	PARIS 08	1 980	WINSTON & STRAW	SOCIETE FONCIERE LYONNAISE	1050
PARIS QCA Opéra	janv.-25	11 rue Louis Le Grand	PARIS 02	3 250	VAN CLEEF & ARPELS	JP MORGAN	1050

Suivi du calendrier prévisionnel

Les échéances envisagées ci-dessous sont indiquées à titre informatif et sont susceptibles de varier en fonction de l'évolution du projet.





Merci.

S.A MIMCO NDV
au capital de 37 000,00 EUR
RCS Paris 978 828 630
Adresse : 62 rue de Miromesnil - 75008 Paris
Email : office@mimco-platform.com
www.mimco-platform.com