

**NOTE DE
GESTION
Juin 2020**



**MIMCO
Capital**



Disclaimer

Les informations communiquées dans ce document n'ont pour but que de présenter les compétences de MIMCO Capital dans le domaine de l'immobilier.

Elles n'ont en aucun cas pour objet :

- de constituer une offre ou une sollicitation de vente de parts ou actions du/des Fonds, par quiconque exerçant sur un quelconque territoire dans lequel une telle offre, sollicitation ou distribution serait qualifiée d'illégale ou dans lequel la personne responsable de ladite offre ou sollicitation n'est pas autorisée à le faire, ou à toute personne auprès de qui une telle offre ou sollicitation est illégale ;
- de présenter le(s) Fonds d'investissement géré(s) ou mis en place par le groupe MIMCO Capital de manière exhaustive.

Les Fonds mentionnés ne sont autorisés à une commercialisation, notamment en dehors de leur pays d'origine, que suivant de nombreuses restrictions et conditions d'éligibilité, réglementaires ou statutaires, non décrites ou simplement évoquées de façon très sommaire dans ce document, qui encadrent la souscription ou l'acquisition des actions de ces Fonds, leurs modalités de présentation et de diffusion par des intermédiaires (en fonction notamment du lieu de résidence de l'investisseur), les conditions d'éligibilité liées à l'investisseur (notamment en fonction de ses connaissances en matière financière, de sa surface financière, de leur statut réglementé ou non, de leur catégorisation variable d'un pays à l'autre...) ou au montant d'investissement minimum requis par la documentation des Fonds. La commercialisation ne peut être faite que sur la base de l'étude de la documentation complète des Fonds et par des personnes qualifiées pour en assimiler les risques.

D'une façon générale, les Fonds ne s'adressent qu'à des investisseurs professionnels.

Les risques, commissions et possibilités de placement conseillés pour les Fonds sont indiqués en détail dans la documentation d'informations des Fonds et doivent être mis à la disposition du souscripteur avant toute souscription ou acquisition. La documentation officielle n'est accessible qu'auprès de MIMCO Capital ou de partenaires expressément autorisés par MIMCO Capital.

La valeur des placements de ces Fonds et les revenus en découlant peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse et ne sont en aucun cas garantis. Le montant initialement investi peut ne pas être récupéré.

Il incombe aux professionnels de la gestion de patrimoine ou de la gestion d'actifs, de connaître et de respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires en vigueur dans tout territoire concerné sur lequel ils sont autorisés à exercer.

Les informations figurant dans ce document sont protégées par le droit d'auteur et tous les droits sont réservés. Elles ne peuvent être ni reproduites, ni copiées, ni redistribuées en totalité ou en partie.

MIMCO Capital décline toute responsabilité en cas de perte ou dommage résultant de l'utilisation ou de la confiance accordée aux informations fournies, y compris, mais non exclusivement, toute perte de bénéfice ou tout autre dommage direct ou consécutif notamment en cas d'accès à la documentation sans l'accord de MIMCO Capital.

EVEREST ONE

L'objectif principal du Fonds Everest One est la constitution d'un patrimoine immobilier en Allemagne à travers des investissements prioritairement dans l'immobilier commercial et de bureaux, puis d'une façon plus opportuniste d'hôtels, établissements de santé et d'immobilier résidentiel.

Actualités du fonds Everest One

La collecte (equity) de Everest One s'élève à 35 Millions d'euros au 30/06/2020.

Acquisitions

Le fonds a fait au mois de juillet 2020, l'acquisition d'un portefeuille de 2 actifs situés dans les villes de Bitterfeld-Wolfen et Plauen.

L'investissement représente 6.4 Millions d'euros acte en mains (AEM) et délivre un rendement de 7,88 % AEM. La surface totale représente 7.258 m2 utiles.

Bitterfeld-Wolfen : Il s'agit d'un bâtiment d'une surface de 4.110 m2 avec comme unique locataire l'enseigne B1 Discount Baumarkt, qui est spécialisée dans les articles de bricolage discount. Le loyer HT/HC/an est de 290.000 €.

Plauen : Il s'agit d'un bâtiment d'une surface de 3.148 m2 avec comme unique locataire l'enseigne Thomas Philipps Sonderposten, qui est spécialisée dans les articles pour le jardin, ménage, loisirs et pour les animaux de compagnie. Le loyer HT/HC/an est de 216.000 €.

Nouvelles acquisitions

o Ensemble immobilier

Le fonds est en exclusivité d'étude pour l'acquisition d'un centre commercial en centre-ville d'une ville importante située dans le Land de Bavière, en Allemagne de l'Est.

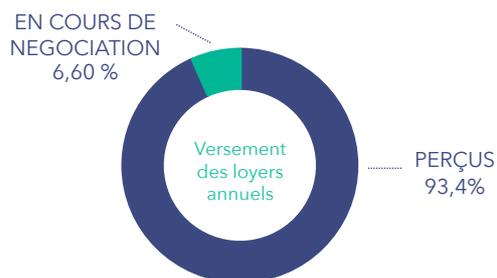
La superficie de cet ensemble immobilier est d'environ 26.885 m2, à laquelle viennent s'ajouter des bâtiments de bureaux d'une superficie d'environ 2.402 m2, loués à des entreprises technologiques de premier ordre.

L'investissement pour cet ensemble immobilier représente plus de 43 Millions d'euros.

État du patrimoine au 30/06/2020

Le patrimoine du fonds Everest One s'élève à 28 Millions d'euros au 30/06/2020. Lors du second trimestre 2020, suite à l'épidémie de Covid-19, des négociations ont été engagées avec les locataires afin d'effectuer un report de loyers pour la période de fermeture.

Pour la période de avril à juin 2020, 458.803 € ont été payés et 186.207 € sont en cours de négociation sur un montant total de 645.010 € de loyers bruts perçus par Everest One lors du 2^{ème} trimestre 2020, ce qui représente annuellement 6,60% de loyers non perçus.



o Immeuble commercial

Le fonds est en exclusivité d'étude pour l'acquisition d'un centre commercial situé dans la ville de Brandenburg an der Havel dans le Land de Brandenburg au Nord-Est de l'Allemagne.

Il s'agit d'un centre commercial avec divers locataires (notamment Rewe, Mediamarkt, C&A) sur une superficie de 14.400 m2, le WALT étant d'environ 7 ans.

L'investissement représente + de 50 Millions d'euros.

Synthèse

Au 30 juin 2020, le fonds est investi à 100 % dans l'immobilier commercial et diversifié sous deux catégories : les actifs « Core » *, à hauteur de 27 % et les actifs « Value-Added » ** à hauteur de 73 %.

* **Core** : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

** **Value-Added** : Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important.



BUILDIM 19

BUILDIM a pour objectif d'investir dans des opérations immobilières ou des immeubles à restructurer à forte valeur ajoutée correspondant à la stratégie d'investissement.

BUILDIM investit principalement au Grand-Duché de Luxembourg, qui est un marché immobilier en plein croissance.

Actualités du fonds BUILDIM 19

La collecte (equity) de BUILDIM 19 s'élève à 10.4 Millions d'euros au 30/06/2020.

Acquisitions

o **Projet Gladbeck**

Suite à la signature de l'acte du shopping center de Gladbeck en juin 2019, le fonds BUILDIM a commencé le chantier de restructuration en janvier 2020, pour une durée d'environ 12 mois.



MIMCO Capital a signé avec l'enseigne REWE un bail de 15 ans ferme pour un montant de 456.000 EUR HT/HC/AN sur une surface d'environ 3.800 m2.

MIMCO Capital a également signé avec l'enseigne ROSSMANN un bail de 10 ans ferme pour un montant de 115.600 EUR HT/HC/AN sur une surface d'environ 876 m2.

MIMCO Capital a également signé avec l'enseigne ACTION un bail de 10 ans ferme représentant un montant de 164.000 EUR HT/HC/AN sur une surface d'environ 1.800 m2.

Grâce à la signature des différents baux, la valorisation de l'actif au 30 juin 2020 est de 10 Millions d'euros pour une acquisition AEM à 7.5 Millions d'euros.

o **Projet Belair**

Suite à la signature de l'acte authentique fin octobre 2019, le fonds BUILDIM a décidé, avec le co-développeur de l'opération, de modifier les plans du projet. La modification des plans est en cours et ils seront déposés en septembre 2020. La démolition de la maison existante a commencé et sera terminée à la fin du mois de juillet 2020.

o **Projet Linster**

Suite à la signature de l'acte authentique fin octobre 2019, le fonds BUILDIM, en co-développement avec des promoteurs/constructeurs de grande renommée détenus par deux familles luxembourgeoises, est en train d'établir les plans du futur bâtiment de bureaux et commerces d'une superficie de 15.500 m2 et représentant un volume d'environ 110 Millions d'euros situé dans la zone de Bourmicht à Luxembourg Bertrange. Celui-ci sera labélisé BREEAM. Plusieurs discussions sont en cours pour une cession en VEFA avec des institutionnels (compagnies d'assurance et banques).



o **Projet Kirchberg**

Le fonds BUILDIM est en phase finale d'acquisition d'un bâtiment situé dans le quartier du Kirchberg, à Luxembourg. Ce projet de restructuration a une durée prévisionnelle de travaux de 18 mois.

Le bâtiment, qui abrite à ce jour des bureaux, abritera, après sa restructuration, 18 appartements pour une superficie totale de 1.069 m2, représentant un volume d'environ 14.1 Millions d'euros.

Synthèse

Au 30 juin 2020, le fonds a investi à hauteur de 55 % au Luxembourg et à hauteur de 45 % en Allemagne.

Ces actifs sont **100 % « Value-Added »** *.

ALLEMAGNE
45%

LUXEMBOURG
55%



Répartition des investissements par pays

* **Value-Added** : Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important.

MERCUREIM EF1

Pour rappel, le fonds Mercureim EF1 a clôturé au 31/01/2019 avec plus de 42 millions d'euros d'équity. Par suite du grand succès rencontré auprès des investisseurs, la clôture de la collecte est intervenue avec plus de 6 mois d'avance.

La période d'investissement, quant à elle, a été clôturée au 31/12/2019.

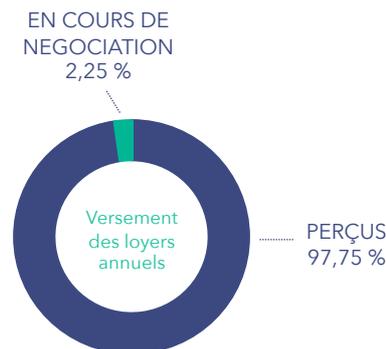
Actualités du fonds Mercureim EF1

État du patrimoine au 30/06/2020

Le patrimoine du fonds Mercureim s'élève à 105 Millions d'euros au 30/06/2020.

Lors du second trimestre 2020, suite à l'épidémie de Covid-19, des négociations ont été engagées avec les locataires afin d'effectuer un report de loyers pour la période de fermeture.

Pour la période de avril à juin 2020, 2.685.556,00 € ont été payés et 265.151,60 € sont en cours de négociation sur un montant total de 2.950.707,60 € de loyers bruts perçus par Mercureim EF1 lors du 2^{ème} trimestre 2020, ce qui représente annuellement 2,25 % de loyers non perçus.



Actualités du patrimoine au 30/06/2020

o Lübben



Lors du 2^{ème} trimestre 2020, des négociations ont permis de louer les dernières cellules vacantes de l'actif situé à Lübben.

À partir du 1er août 2020, l'actif sera loué à 100%.

o Magdeburg

Sur l'actif situé à Magdeburg, la négociation avec une grande chaîne de supermarché est en cours de finalisation pour la location d'un espace vacant de 1.000 m². Des discussions sont en cours pour la vente de l'actif d'ici à la fin de l'année 2020.

o Moers

Concernant l'actif situé à Moers, des négociations sont en cours avec une entreprise d'habillement pour louer 420 m² d'espace vacant.



o Dorsten et Zweibrücken



Sur les deux actifs de Dorsten et Zweibrücken, des travaux de restructuration /

rénovation sont en cours d'études.

Leur démarrage est prévu pour la fin d'année 2020.

Toute l'équipe MIMCO Capital vous remercie pour votre confiance et se tient à votre disposition pour toute information.

Nous vous prions de croire, Chers actionnaires, Chers partenaires, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.



MIMCO
Capital

MIMCO Capital S.à r.l. au capital de 100.000 EUR
RCS Luxembourg n° B231153 • Autorisation d'établissement n° 10102768/0
Adresse : 25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
Email : office@mimcocapital.com – www.mimcocapital.com