

NOTE DE GESTION - MARS 2020

Chers actionnaires, Chers partenaires,

De par son ampleur majeure et son caractère inédit, l'épidémie de Coronavirus COVID-19 bouleverse particulièrement nos modes de vie et notre société et dans ces moments difficiles pour chacun, nous espérons sincèrement que vous-même ainsi que vos proches vous portez bien.

Concernant MIMCO Capital, nous tenons à vous rassurer et vous confirmer que la gestion de notre groupe a toujours été faite selon un principe de prudence. Notre structuration et notre trésorerie nous permettent de faire face.

ACTUALITÉS COVID-19

Notre présence en Allemagne et au Luxembourg, deux pays cités en exemple pour leur gestion de la crise tant d'un point de vue sanitaire qu'économique, est un gage de sécurité supplémentaire. Face à cette situation inédite, les états allemands et luxembourgeois ont pris des mesures de soutien très rapidement pour les entreprises, que ce soit un allègement et un report de leurs impôts et taxes, des avances de trésorerie, une garantie de financement ou encore du chômage partiel pour soutenir le paiement des salaires et la sécurité des salariés. Ce sont autant de mesures qui viennent encore renforcer nos solides fondations.

Situation en Allemagne

Il est important de mettre en lumière la gestion de la crise de la part de l'Allemagne, qui justifie encore plus le positionnement stratégique et géographique des actifs de MIMCO Capital Outre-Rhin.

D'un point de vue sanitaire, elle est érigée en exemple avec sa mise en place de tests systématiques dès le départ (500.000 par semaine contre 2.000 par jour en France), lui permettant d'afficher le nombre de morts le plus faible de ses voisins européens et un taux de létalité largement inférieur à 0,5%. Il est également mis en avant son nombre de lits record en Europe, lui permettant de faire face à la prolifération des cas et également au rapatriement des malades français. La discipline allemande est un exemple également et prend tout son sens en cette période de confinement.

Ensuite, d'un point de vue économique, l'Allemagne pourtant souvent critiquée pour son dogmatisme et son orthodoxie, et ce même en début d'année par la Présidente de la BCE, Christine LAGARDE, démontre tout l'intérêt d'avoir une gestion saine de ses finances publiques. Grâce à cette rigueur, le bon élève budgétaire peut largement mieux « absorber » ce choc que d'autres pays.

Elle a, à cet égard, lancé un plan massif de soutien à l'économie de 1.100 milliards d'euros – un plan dont elle a les moyens grâce à la gestion rigoureuse de son budget (excédents budgétaires, excédents commerciaux, dette/PIB < 60% vs 100% pour la France, etc.). Ce plan est sans précédent depuis 1945. Il représente près d'un tiers de la richesse totale produite par le pays en un an. Il s'articule autour de 3 axes :

- Création d'un fonds de secours pour les grandes entreprises de 600 milliards d'euros sous forme de garantie de financement, participation dans les entreprises et de soutien de la Banque Publique d'investissement ;
- Augmentation de 357 milliards d'euros de la puissance de feu de la Banque Publique d'investissement ;
- Rallonge budgétaire fédérale de 100 milliards pour différentes mesures d'aides aux petites entreprises.

Encore plus aujourd'hui, l'Allemagne prouve que le fait de pratiquer une gestion saine des finances publiques peut permettre de faire face à une crise d'une ampleur inattendue. À la sortie de cette crise, l'Allemagne, élève modèle, sortira encore plus forte et mieux armée que tous les autres pays européens.

Situation au Luxembourg

Le Luxembourg, pays à la gestion quasi-germanique avec une absence de déficits et une dette sur PIB très faible, montre également une résilience très forte dans la gestion de cette crise et sortira certainement parmi les grands gagnants à la fin de cette dernière. Concernant nos chantiers en cours, le Grand-Duché a demandé à stopper les chantiers du bâtiment pour deux mois. Ce délai peut être très largement absorbé et n'engendrera pas de décalage de la maturité du fonds BUILDIM 19.

Concernant plus particulièrement nos actifs en Allemagne, notre portefeuille très diversifié avec des locataires de tout secteur d'activité est aussi un bouclier important. Des locataires tels que REWE (grande distribution alimentaire), les sociétés internationales présentes dans le parc de bureaux, l'administration allemande ou encore la pharmacie poursuivent tout de même leurs activités. Bien entendu, pour d'autres locataires plus directement impactés par cette crise sanitaire, nous avons suspendu les loyers et pris les mesures idoines. Nous sommes en discussion avec les locataires afin d'organiser le rattrapage des loyers à la sortie de cette période. Grâce à notre gestion « germanique », nous sommes armés pour parer à cette situation et accompagner nos locataires.

Valorisations

Vous constaterez à la lecture des bulletins d'informations Mercureim EF1 et Everest One qu'ils affichent des VL très positives au 31/12/2019. À ce stade, il n'y a pas d'impact significatif à attendre sur les valeurs d'expertises au 31 mars 2020 et les valeurs liquidatives du 1^{er} trimestre devraient être stables. Les dividendes des fonds Everest One et Mercureim EF1 pour le premier trimestre 2020 ont été maintenus.

Dès la mi-mars, nous nous sommes organisés pour assurer une continuité totale de toutes nos activités et dans ce cadre, notre équipe reste totalement mobilisée et à votre disposition par téléphone ou par e-mail pour toute demande d'information.

Si vous le souhaitez, nous vous proposons de programmer un rdv téléphonique afin d'échanger et de pouvoir répondre à toutes vos questions.

Dans l'attente de pouvoir nous revoir très prochainement, nous vous remercions vivement de votre confiance et vous souhaitons, à vous ainsi qu'à vos proches, beaucoup de courage, de solidarité et de résilience pour surmonter le challenge auquel nous faisons face.

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.

Dans le but de maintenir la distribution des dividendes, nous avons décidé de réduire les management fees sur le 1^{er} trimestre 2020 afin de vous prouver notre engagement total à vos côtés. Notre priorité reste la satisfaction de nos actionnaires et de nos partenaires.

Actualités du fonds Everest One

La collecte (equity) de Everest One s'élève à 22.3 Millions d'euros au 31/12/2019.

Acquisitions

Le fonds a fait l'acquisition au 4^{ème} trimestre 2019 d'un retail park et loisirs situé à Lippstadt dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à proximité de Dortmund et Münster. L'ensemble commercial se situe en centre-ville de Lippstadt et la zone bénéficie d'une excellente attractivité.

L'investissement représente plus de 20 Millions d'euros acte en mains (AEM) et délivre un rendement de 6,78% AEM. La surface totale représente 13.388 m2 utiles et est composée d'une partie cinéma gérée par le groupe Canadien « Cinéplex » et d'une partie retail park avec plusieurs enseignes reconnues telles que Deichmann, KIK, Tedi, Takko. L'ensemble immobilier bénéficie également d'un grand parking public géré par APCOA, l'opérateur de parking n°1 en Europe.

Le WALT sur cet actif est supérieur à 8 années. Des discussions avec l'ensemble des locataires sont en cours pour le report des loyers des mois de mars et avril.

Un bail est en cours de signature avec une enseigne alimentaire pour un local de 700 m2.

État du patrimoine au 31/03/2020

Le patrimoine du fonds Everest One s'élève à 28 Millions d'euros au 31/03/2020.

Nouvelles acquisitions

- **Supermarché + galerie commerciale**
Le fonds est également en phase d'acquisition d'un actif situé à Greiz dans le land de Thuringe au centre-Est de l'Allemagne. L'investissement représente plus de 7 Millions

d'euros acte en mains (AEM) et délivre un rendement de 10,03% AEM. La surface totale représente 8.963m² utiles, elle est composée d'un supermarché avec comme locataire Kaufland et d'une partie avec plusieurs autres commerces.

- **Immeuble commercial et de bureaux**

Le fonds est en exclusivité d'étude pour l'acquisition de deux bâtiments pour une superficie totale de 19.449 m², l'actif étant situé dans la ville de Bad Mergentheim, dans le land de Bade-Wurtemberg au centre de l'Allemagne. Le locataire pour la partie commerciale est l'enseigne TOOM, qui fait partie du groupe REWE (61,2 Milliards d'euros de chiffre d'affaires en 2018) et celui pour la partie bureaux est le siège de la société internationale BARTEC, qui est spécialisée dans le domaine technologique de la sécurité industrielle. Cet actif est catégorisé « Core » du fait de son WALT de plus de 7 années. Cette acquisition apportera un cash-flow stable et sécurisé pour les prochaines années. L'investissement pour cet actif représente plus de 18 Millions d'euros.

- **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 46 Millions d'euros.

Synthèse

Au 31 mars 2020, le fonds est investi à 100 % dans l'immobilier commercial et diversifié sous deux catégories :

- La catégorie « Core » à hauteur de 27% (Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années avec un potentiel de valorisation faible) ;
- La catégorie « Value-Added » à hauteur de 73 % (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 9.7 Millions d'euros au 31/12/2019.

Acquisitions

- **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.

Pour rappel, cette acquisition d'un montant de 7.1 Millions d'euros pour une surface de 14.447 m² prévoit une opération de restructuration avec un budget travaux de 7 Millions d'euros.

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 ACTION un bail de 10 ans ferme pour un montant de 164.000 EUR/HT/HC/AN sur une surface d'environ 1.800 m².

- **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 à la fin du premier semestre 2020.

- **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).

- **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, aura après la restructuration 18 appartements pour une superficie totale de 1.069 m², représentant volume d'environ 14.1 Millions d'euros.

Synthèse

Au 31 décembre 2019, le fonds a investi à hauteur de 55 % au Luxembourg et à hauteur de 45 % en Allemagne. Ces actifs sont 100 % « Value-Added » (Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important).

MERCUREIM EF1

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

Mercureim EF1 a généré une belle performance, avec une valeur liquidative qui est passée de 1€ à 1,88€ soit +88% au 31 décembre 2019.

Suite à l'arbitrage d'un premier actif, le fonds Mercureim EF1 va procéder à la réduction du capital et pour cela va effectuer le rachat à hauteur de 6% des parts pour l'ensemble des investisseurs.

Malgré la suspension de certains loyers, et grâce à notre trésorerie solide, les dividendes seront maintenus sur les deux prochains trimestres T2 et T3 2020. Au-delà, nous referons un point suivant l'évolution de cette crise liée à l'épidémie COVID-19.

Actualités du fonds Mercureim EF1

Lors du premier trimestre 2020, le fonds MERCUREIM EF1 a finalisé deux acquisitions :

- La première, celle d'un centre commercial situé en centre-ville de Zweibrücken, avec notamment les enseignes C&A et Cap Market, a été finalisé pour un montant de 6.3 Millions d'euros AEM. Cet actif affiche un rendement à l'acquisition supérieur à 8% AEM et présente un potentiel d'augmentation de la masse locative de plus de 30%.
- La seconde, celle d'un centre commercial situé en centre-ville de Dorsten, avec notamment l'enseigne TOOM, a été finalisée pour un montant de 13.5 Millions d'euros AEM. Il est prévu un budget travaux de restructuration d'environ 2 Millions d'euros. Des discussions sont en cours avec ACTION pour la prise au bail d'une superficie d'environ 3.000 m². Cet actif affiche un rendement à l'acquisition supérieur à 10% AEM.

Après ces deux acquisitions, le fonds Mercureim EF1 clôture sa période d'investissement avec un patrimoine qui s'élève à plus de 105 Millions d'euros.

Cession d'actif - Erfurt

Le groupe DVI a acquis l'actif pour un montant de 12.1 Millions d'euros net vendeur en reprenant les parts de la société dédiée « Mercureim EF1 Dritte GmbH & Co.Kg ».

Ce type de transaction permet de ne pas verser de pénalités de remboursement anticipé du financement bancaire et de bénéficier d'une fiscalité réduite par rapport à une vente d'immeuble directe.

Pour mémoire, l'actif d'Erfurt avait été acquis en août 2018 auprès d'une filiale de la Deutsche Bank, à un prix de 9.7 millions d'euros tous frais inclus.

La plus-value de cette opération est supérieure à 2 millions d'euros sur 15 mois de détention. Ce résultat étant bien au-delà de nos prévisions, la cession a eu lieu le 6 novembre 2019. Cette réalisation vient considérablement renforcer les prévisions TRI du fonds Mercureim EF1.

Il a été décidé par le Conseil de Gérance en date du 2 décembre 2019, conformément aux articles 7 et suivants et 10.4. à 10.8. du Prospectus du Fonds, de procéder au remboursement partiel du capital de l'ensemble des actionnaires à hauteur de 6% sur base de la VNI du 31/12/2019.

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
Le Management