

NOTE DE GESTION - NOVEMBRE 2019

Chers actionnaires, Chers partenaires,

Veillez trouver ci-après l'actualité des fonds Everest One, BUILDIM 19 et Mercureim EF1 exclusivement investis en Allemagne et au Luxembourg.

EVEREST ONE

L'objectif principal de 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 12.4 millions € au 30.09.2019.

Acquisitions

Le fonds a fait l'acquisition d'une surface commerciale louée à l'enseigne « Roller » située à Alsfeld en Allemagne de l'Ouest dans le Land Hesse (5^{ème} Land doté du PIB le plus important d'Allemagne). L'enseigne Roller reste très solide, elle est présente dans les locaux depuis 1984, le loyer est sous-évalué de plus de 25%, ce qui entraîne également un prix métrique en dessous du marché qui ressort à l'acquisition à 633 € /m2 acte en mains.

MIMCO Capital a finalisé l'acquisition pour le compte de son fonds « Everest One SICAV- FIAR », 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, 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.

Par ailleurs, une exclusivité d'étude avancée est en cours pour l'acquisition d'un centre commercial de plus de 32M€ en Allemagne pour le Q4 2019.

Le patrimoine du fonds Everest One devrait s'élever à +de 60M€ au 31.12.2019.

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 Collecte (equity)

Les cofondateurs/CEO ont investi 1 million d'euros à titre personnel.
Collecte nette au 30.09.2019 = 8.400.000,00 €

Acquisition Shopping center Gladbeck au 17.06.2019

Acquisition pour 7.1M€ d'une opération de restructuration de 14.447 m2 du centre commercial Gladbeck avec un budget travaux de 6.5M€.

- MIMCO Capital a signé avec l'enseigne REWE un bail de 15 ans ferme pour un montant de 500.000 EUR/HT/HC/AN sur une surface de 2.500 m2.
- Des discussions sont en cours avec plusieurs autres enseignes, et notamment avec l'enseigne ACTION pour 1.500 m2. Les travaux débuteront en octobre pour une durée prévue de 24 mois.

Acquisition opération résidentielle Luxembourg Belair au 21.06.2019

Le fonds BUILDIM a signé le développement d'un immeuble résidentiel haut de gamme dans le quartier très prisé de Luxembourg Belair.
Montant de l'opération phase n°1 environ 4.8M€.

Acquisition opération bureaux/commerces Linster au Luxembourg au 31.10.2019

Co-développement d'un projet foncier avec des promoteurs/constructeurs de grande renommée détenu par deux familles luxembourgeoises. L'ancien site Linster situé dans la zone Bourmicht est une opération d'envergure prime location à Luxembourg Bertrange.

- 15.500 m2 de bureaux labellisés et commerces représentant un volume de +110M€. Plusieurs discussions en cours pour une cession en VEFA avec des institutionnels (compagnies d'assurance et banques).

MERCUREIM EF1

Mercureim a clôturé au 31.01.2019 le fonds Mercureim EF1 avec 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 1,83€, soit +83% en 2 ans et demi.

Actualités du fonds Mercureim EF1

L'acquisition d'un centre commercial avec les enseignes C&A et Cap Market en centre-ville de Zweibrücken est en cours pour 6.3M€ 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%.

Après cette acquisition, les investissements du fonds Mercureim EF1 seront terminés et le patrimoine s'élèvera à plus de 114M€.

Cession d'actif - Erfurt

Après des discussions avec une foncière immobilière allemande très importante dénommée Deutsche Immobilien Gruppe (DVI), recherchant à développer rapidement son parc de bureaux, MIMCO Asset Management Berlin leur a proposé d'acheter de façon opportuniste les immeubles de bureaux situés à Erfurt détenus par Mercureim EF1.



Le groupe DVI a répondu favorablement à nos attentes en offrant 12.100.000,00 EUR 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.

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