

1 AVRIL 2020

MIRABAUD GRAND PARIS

POINT D'ACTUALITÉ /

Olivier Seux - Directeur de l'Immobilier

Je vous prie de trouver ci-dessous un point d'actualité sur Mirabaud Grand Paris (MGP) et l'impact de la crise sanitaire actuelle.

Le plan de marche mis en œuvre par l'équipe Mirabaud depuis le premier closing du fonds MGP, en septembre dernier, a permis l'absence totale d'impact de la crise sur des projets en portefeuille, aucun investissement n'ayant été décaissé à fin mars.

L'examen de plusieurs projets se poursuit, dont notamment un projet de développement de plusieurs logements haut de gamme à Versailles, en partenariat avec l'un des majors du secteur. Sur ce dossier, Mirabaud a remis une offre dans le cadre d'un second tour de consultation, et nous sommes dans l'attente d'une décision d'attribution de l'affaire de la part du vendeur. Il s'agit d'un projet à long terme, dans lequel les logements ne seront pas mis sur le marché avant 2023. L'investissement maximum du fonds serait de 10 M€, susceptible d'être réduit en fonction des financements bancaires mobilisables sur le projet.

Trois autres projets en immobilier résidentiel sont en cours d'examen : l'un porte sur un projet situé à Garches (Yvelines) et pourrait faire l'objet d'une décision d'investissement début avril (investissement maximum de près de 5 M€). L'autre affaire porte sur la réalisation d'une partie du village olympique prévu pour 2024 (investissement d'environ 15 M€). Enfin, Mirabaud étudie un nouveau dossier relatif à l'acquisition d'un foncier à Joinville le Pont (Val de Marne), en vue de développer un programme résidentiel (investissement de l'ordre de 5 M€). L'équipe MGP analyse précisément l'impact que pourrait avoir la crise sanitaire, et plus largement le ralentissement économique, sur ces projets.

En immobilier tertiaire, deux projets en cours d'examen avant la crise, sont gelés. Le premier porte sur l'acquisition, puis la transformation du siège français du groupe American Express à Rueil Malmaison (Hauts de Seine) ; Mirabaud est associé à l'un des premiers groupes de construction mondiaux dans ce projet, dont le montant d'investissement pour MGP serait de l'ordre de 12 M€ ; Mirabaud travaille par ailleurs un projet sur le site de La Défense, en partenariat avec la filiale de promotion de l'un des principaux groupes bancaires français. Il s'agit de l'acquisition et du redéveloppement d'un ensemble de bureaux (montant d'investissement à préciser).

Un premier appel de fonds a été réalisé auprès des investisseurs en décembre 2019. En fonction de l'avancement des dossiers en cours, un nouvel appel de fonds pourrait intervenir en juin ou juillet 2020.

Sur la poursuite de la levée de fonds, un accord a été trouvé avec le groupe CBRE, premier broker en immobilier au niveau mondial. Dans le cadre de cet accord, CBRE accompagne Mirabaud dans la levée de fonds, et présente MGP à ses clients investisseurs.

La communication autour du fonds et l'approche des investisseurs débiteront lorsque le marché immobilier retrouvera un volume d'activité suffisant.



L'analyse de Mirabaud quant à l'impact de la crise actuelle sur les perspectives de déploiement du fonds est la suivante :

- La dynamique du segment résidentiel est inchangée : le besoin d'accélérer la production de logements demeure ; il est lié à la baisse tendancielle de la taille des foyers ;
- Le niveau des prix du résidentiel répond à un déséquilibre offre / demande dans les zones tendues ; il est permis par des conditions de crédit et de taux d'intérêt favorables, que les autorités monétaires s'emploient à préserver (action de la BCE, injection de 750 milliards d'euros dans les marchés)
- L'expérience de l'équipe en 2008 / 2009 montre un ralentissement brutal des ventes, auquel a succédé une reprise et un rattrapage très marqué ; la recherche de fonciers par les promoteurs est alors devenue la priorité. Ceci constitue évidemment une opportunité ;
- En tertiaire, la situation est plus nuancée, avec des niveaux de loyers qui pourraient se trouver sous pression dans le cadre d'un ralentissement économique trop prononcé.
- L'ensemble des promoteurs se trouve aujourd'hui confronté à la nécessité de gérer leur trésorerie au plus près.

L'approche que mettra en œuvre l'équipe Mirabaud Grand Paris dans les semaines et mois à venir sera la suivante :

- Accompagnement des promoteurs sur le résidentiel, où la tension de trésorerie de nos partenaires promoteurs crée de réelles opportunités
- Prudence sur les sujets tertiaires, avec un examen particulièrement approfondi des marchés locatifs, et recherche de co-investisseurs afin de diviser les risques.

Nous vous tiendrons régulièrement informés de l'évolution de nos activités.

INFORMATIONS IMPORTANTES

Ce document contient des informations sur placements collectifs de capitaux (ci-après, les « fonds») qui ne sont disponibles à la distribution que dans les pays où ils sont enregistrés. Ce document est réservé à l'usage exclusif de la personne à laquelle il a été remis et ne doit être ni copié, ni transmis à des tiers. Il ne s'adresse en outre pas aux personnes qui ont la nationalité d'un Etat ou leur domicile dans une juridiction dans lesquels il existe des restrictions ou des limitations relatives à la publication, à la diffusion ou à l'utilisation des informations contenues dans ce document.

Le contenu de ce document est purement indicatif et ne saurait en aucun cas être considéré comme représentant un conseil ou une recommandation de souscrire, conserver ou vendre des fonds, une stratégie d'investissement ou tout autre produit d'investissement. Un investissement dans un fonds ou une stratégie d'investissement ne doit être effectué qu'après consultation des dernières versions des documents légaux pertinents, et en particulier, pour des fonds, le prospectus et, si applicable, les documents d'informations clés pour l'investisseurs, qui décrivent les risques liés aux fonds. Il est en outre recommandé à tout investisseur potentiel d'obtenir des conseils professionnels juridiques, fiscaux et financiers avant de prendre une décision d'investissement. Les informations contenues dans ce document ont été tirées de sources jugées fiables. Toutefois, aucune garantie ne peut être donnée quant à leur exactitude ou leur exhaustivité et certaines données peuvent n'être que des estimations. Aucune garantie n'est donnée quant à la réalisation des objectifs et cibles par le gérant du fonds.

Tout investissement comprend des risques. La performance historique ne représente pas un indicateur ou une garantie de performance future. La valeur des fonds peut fluctuer à la hausse comme à la baisse, et il peut arriver que les investisseurs ne récupèrent pas les montants investis.

Ce document est émis par les entités suivantes: au Royaume-Uni: Mirabaud Asset Management Limited, agréée et réglementée par la Financial Conduct Authority sous le numéro de référence 122140. En Suisse: Mirabaud Asset Management (Suisse) SA, 29, boulevard Georges-Favon, 1204 Genève, en qualité de représentant en Suisse. L'Agent payeur en Suisse est Mirabaud & Cie SA, 29, boulevard Georges-Favon, 1204 Genève. En France: Mirabaud Asset Management (France) SAS, 13, avenue Hoche, 75008 Paris. En Espagne: Mirabaud Asset Management (España) S.G.I.I.C., S.A.U.. Le prospectus, les documents d'informations clés pour l'investisseur, les statuts, ainsi que les rapports annuel et semestriel des fonds, le cas échéant, peuvent être obtenus gratuitement auprès des entités susmentionnées.

CE DOCUMENT EST DESTINÉ EXCLUSIVEMENT AUX INVESTISSEURS PROFESSIONNELS