

Bulletin d'information

# Mercureim EF1

### Disclaimer

Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à titre d'information. Mercureim décline toute responsabilité en cas d'altération, déformation ou falsification dont ce document pourrait faire l'objet. Les informations contenues dans ce document sont basées sur des sources que nous considérons fiables au moment de leur publication, mais nous ne garantissons pas qu'elles soient exactes, complètes, valides ou à propos. Ce support non contractuel ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investisseur doit prendre connaissance, avant tout investissement, du prospectus et document d'information du fonds. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Mercureim.

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 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 Fonds d'investissement géré ou mis en place par le groupe MIMCO Capital de manière exhaustive.

Le Fonds mentionné n'est autorisé à une commercialisation, notamment en dehors de son 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 ce 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 du Fonds. La commercialisation ne peut être faite que sur la base de l'étude de la documentation complète du Fonds et par des personnes qualifiées pour en assimiler les risques.

### D'une façon générale, le Fonds ne s'adresse qu'à des investisseurs professionnels.

Les risques, commissions et possibilités de placement conseillés pour le Fonds sont indiqués en détail dans la documentation d'informations du Fonds et doit 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 ce 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.

**Actualités**

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

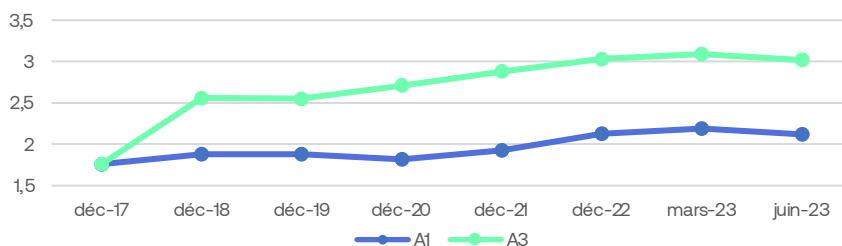
Entre le T2 2022 et le T2 2023, les NAVs sont restées stables pour les actions A1 et A3.

Cependant, une légère baisse de 0,07€ pour les actions A1 et A3 a été observée entre le T1 et le T2 2023. Cette faible diminution de la NAV est expliquée par le fait que le fonds a subi une perte de 346.449€ au cours du premier trimestre, causée par une baisse de valeur des actifs sous-jacents, due à l'augmentation des taux d'emprunt bancaire et ce, malgré un premier trimestre à la hausse.

Etant donné le contexte économique actuel, l'associé commandité a décidé d'adopter une approche prudente sur la valorisation des actifs et dès lors, une légère baisse de la NAV a été actée.

**Évolution des valeurs liquidatives moyennes A1 et A3 en €**

Les valeurs indiquées sont des valeurs liquidatives moyennes. Les NAVs du 31/12/2019, 31/12/2020 et 31/12/2021 sont des NAVs auditées. Les NAVs suivantes ne sont pas encore auditées et sont donc susceptibles de varier à la hausse comme à la baisse. Les valeurs liquidatives ne représentent pas la valeur de rachat. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Elles sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché.

**Last minute**

Le fonds Mercureim EF1 est actuellement pleinement engagé dans son processus de désinvestissement.

Dans le cadre de cette stratégie, des discussions sont à un stade avancé en vue de la cession des actifs localisés à Worms, Syke, Verden et Delmenhorst.

Cette initiative reflète notre engagement continu à optimiser la composition de notre portefeuille et à tirer le meilleur parti des opportunités de désinvestissement, tout en cherchant à maximiser la valeur pour nos investisseurs.

Par ailleurs, au deuxième trimestre 2023, sur l'actif de Schwerin, un nouveau bail de 10 ans est en cours de négociation avec une banque alimentaire allemande.

**Éléments clés au 30/06/2023**

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

**11/2016**

Date de constitution

**24 464 214 €**

Total actif net du portefeuille

**2,12 €**

Valeur liquidative A1

**64 615 676 €**

Valorisation du portefeuille en actifs immobiliers

**3,02 €**

Valeur liquidative A3

**61,34%**Taux d'endettement  
(calculé sur la VBI du fonds)

S'unir pour bâtir l'avenir :  
plus qu'un engagement,  
une mission collective.

**MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR (MERCUREIM EF1)**

Siège social : 4 Rue Robert Stümper, L-2557 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B204861, immatriculée le 16 mars 2016  
Autorisation AMF de commercialisation du produit n° FDS57365

**MERCUREIM S.À R.L.**

Siège social : 26 Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B204486, immatriculée le 16 mars 2016

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

Fuchs Asset Management agréée par la CSSF  
Siège social : 47-49 Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg  
Agréée au titre de la directive AIFM