

Note de gestion

MERCUREIM

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.

De plus, 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, ses 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 mise 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.

Édito

Lors de ce 2^e trimestre 2023, la Deutsche Bundesbank (Banque centrale de la République fédérale d'Allemagne) anticipe la fin de la récession technique en Allemagne avec une reprise économique attribuée à la baisse des prix de l'énergie, la résolution des tensions dans les chaînes d'approvisionnement et la reprise des commandes industrielles. Malgré ces facteurs positifs, l'inflation persiste et le marché immobilier allemand observe une baisse significative de 65,4% par rapport à l'année précédente, avec cependant un volume total d'échanges de 13,3 milliards d'euros et des opportunités non négligeables pour les investisseurs à long terme.

Bien que touchés par la tendance actuelle de baisse du marché, les actifs de commerces, totalisant près de 2,3 milliards d'euros, subissent une diminution de 37% par rapport à 2022, ce qui les positionne comme la classe d'actifs la plus résiliente en Allemagne en 2023.

Dans ce contexte, notre fonds Mercureim maintient de bonnes performances avec un taux d'occupation de 88,02% au T2 2023 et un WALT de 4,39 années.

*MIMCO Capital
Le Management*

Stratégie du fonds

Mercureim EF1 investit dans l'immobilier de rendement, à travers des biens principalement situés en Allemagne. Le fonds privilégie des actifs présentant un fort potentiel de création de valeur à travers des projets de mise aux normes du marché.

Depuis son lancement en mars 2016, le fonds a effectué un sourcing d'opportunités d'investissement passant par la recherche « off-market » d'actifs sous-évalués.

Que ce soit des immeubles de bureaux ou des locaux commerciaux tels que centres commerciaux ou concessions automobiles, l'ensemble des biens acquis présente de beaux fondamentaux.

Ces derniers permettent à la structure de générer des revenus locatifs immédiats. Le sourcing efficient a permis à la plupart des biens de bénéficier d'une évaluation indépendante supérieure au coût total d'acquisition.

Opérations du fonds



Chiffres clés

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



Assets en portefeuille



Valorisation du portefeuille Mercureim
inscrite comptablement au 30 juin 2023

Actualités des assets

Cet actif récemment acquis a bénéficié d'une restructuration complète, afin de le rendre plus attractif et d'en maximiser la valeur. La fin des travaux est prévue pour décembre 2023. Au deuxième trimestre 2023, l'actif a atteint un taux d'occupation de 100% avec un WALT de 8 ans, ce qui lui assure des revenus sécurisés et réguliers sur le long terme.



Pendant le deuxième trimestre 2023, les équipes de gestion immobilière ont activement œuvré à la location des derniers espaces vacants, qui ne représentent désormais plus que 8,8% de la superficie totale utilisable. La propriété immobilière actuellement sur le marché suscite un intérêt considérable en raison de sa capacité à répondre de manière optimale aux besoins locaux, en offrant diverses catégories d'espaces, notamment des bureaux, des cabinets, des commerces et des zones de stockage.



Au cours du deuxième trimestre 2023, les équipes de property management ont continué leur travail afin de louer les derniers espaces vacants de cet actif. L'actif, actuellement à la vente, attire l'attention d'investisseurs sur le marché.



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