

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

Au cours du troisième trimestre de 2023, la Banque Centrale Européenne (BCE) a relevé son taux directeur de 25 points de base à la fin de septembre pour poursuivre la réduction des niveaux d'inflation constatés. Sur le plan macroéconomique, cette augmentation devrait directement influencer le marché immobilier en exacerbant la faible dynamique des transactions observée au cours des trimestres précédents. Cependant, une stabilisation, voire une baisse progressive des coûts de financement est prévue pour le dernier trimestre de l'année, ce qui suggère une reprise significative des transactions à partir du début de l'année 2024.

La dynamique du marché de l'immobilier commercial allemand est restée relativement faible au troisième trimestre, mais une légère reprise a été observée par rapport aux trimestres précédents. Globalement, environ 23 milliards d'euros ont été investis cumulativement dans des transactions d'actifs spécifiques et de portefeuilles à la fin du mois de septembre. Comparativement à l'année précédente, les investissements ont connu une baisse pas négligeable que la pertinence de cette comparaison soit limitée en raison de l'environnement financier non comparable.

Dans ce contexte, notre fonds Mercureim maintient de bonnes performances avec un taux d'occupation de 86,7% au T3 2023 et un WALT de 4,1 années.

*MIMCO Capital  
Le Management*

## Stratégie du fonds

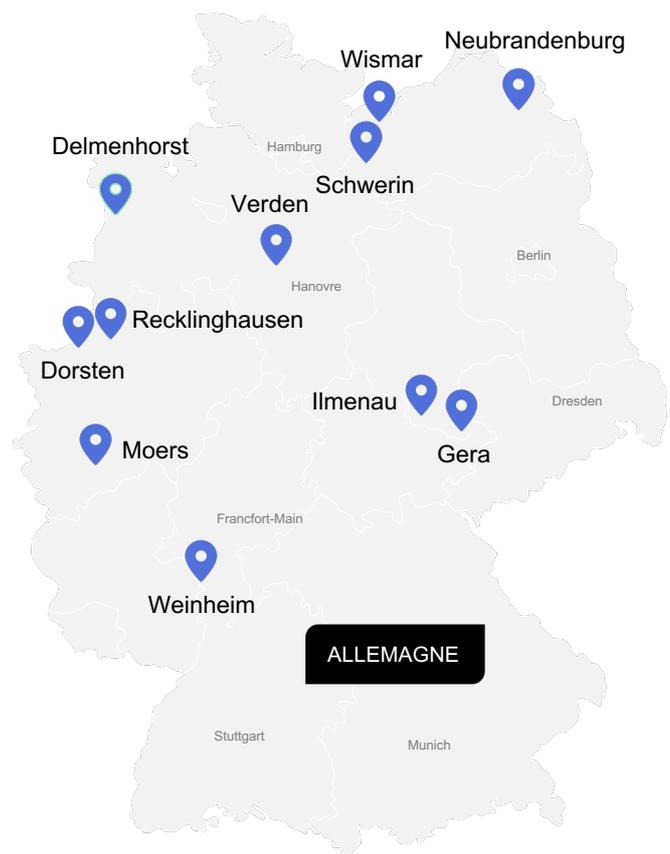
Mercureim EF1 a investi dans l'immobilier de rendement, à travers des biens principalement situés en Allemagne. Le fonds a privilégié des actifs value-add présentant un fort potentiel de création de valeur à travers des projets de mise aux normes du marché.

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 et cédés a présenté de beaux fondamentaux.

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

## Opérations du fonds



<sup>1</sup> [https://www.ecb.europa.eu/stats/policy\\_and\\_exchange\\_rates/key\\_ecb\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html)

<sup>2</sup> <https://www.avisonyoung.de/en-GB/office-and-investment-real-estate-market-report>

<sup>3</sup> BNPP RE Report: Investment Market Q3 2023

### 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 en actifs immobiliers inscrite comptablement au 30 septembre 2023

### Actualités des assets

Cet actif a bénéficié d'une restructuration complète, ceci afin de le rendre plus attractif et d'en maximiser la valeur. La fin des travaux est prévue pour décembre 2023. Depuis le deuxième trimestre 2023, l'actif a atteint un taux d'occupation de 100%, et compte au troisième trimestre 2023 un WALT de 7,8 ans, ce qui lui assure des revenus sécurisés et réguliers sur le long terme



Le travail remarquable des équipes de gestion immobilière s'est concrétisé par des résultats tangibles : durant la période allant du premier au troisième trimestre de 2023, le revenu locatif annuel a enregistré une augmentation significative, passant de 752 941 € à 881 995 €. De plus, au cours du troisième trimestre, nous avons observé la prolongation du bail du cabinet médical d'une surface de 159 m<sup>2</sup> pour une durée supplémentaire de 9 années. L'actif actuellement en vente suscite un intérêt considérable en raison de sa capacité à répondre de manière optimale aux besoins locaux.



Au cours du troisième trimestre, des discussions ont été initiées avec l'une des plus grandes compagnies d'assurance santé allemande concernant la location d'un espace de 4 000 m<sup>2</sup>. De plus, les négociations avec le magasin de décoration entamée au cours du deuxième trimestre 2023 se poursuivent.



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