

Patrimoine

# 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.

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'adressent 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.

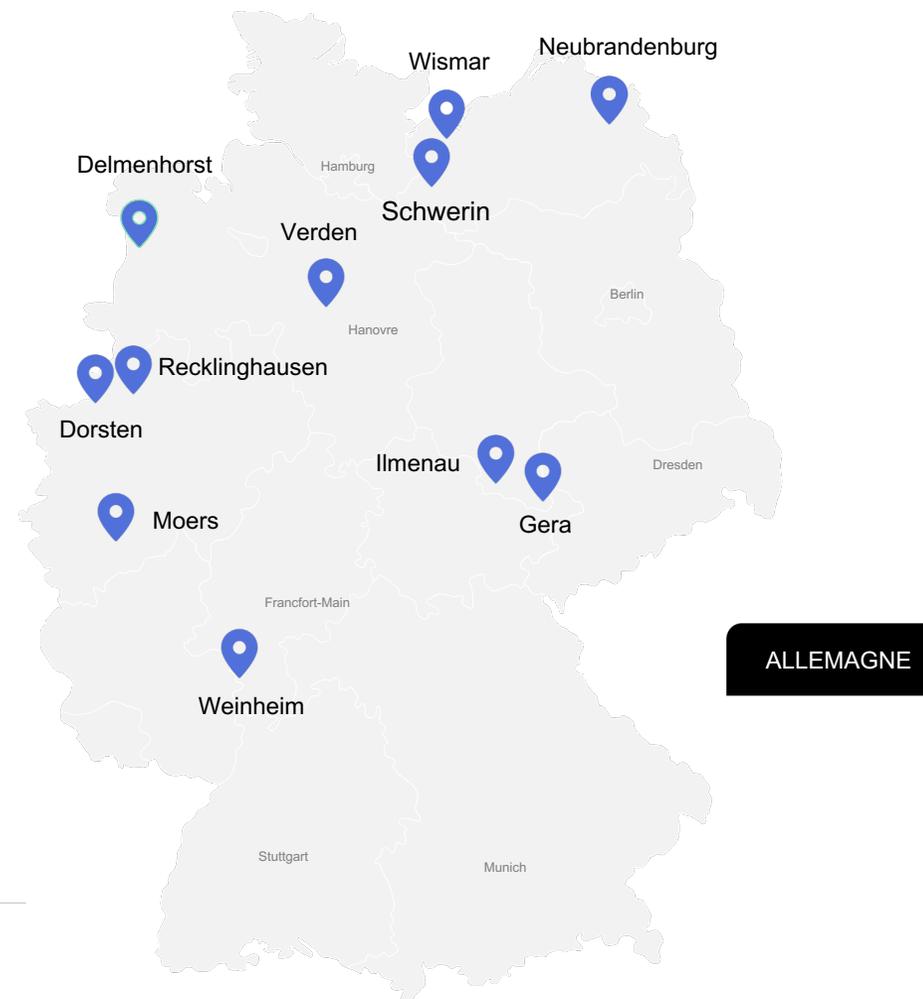
# MERCUREIM EF1 SICAV-FIAR

Le fonds fermé MERCUREIM EF1 a été créé à la fin de l'année 2016 et lancé en 2017 avec l'ouverture de la collecte de fonds en janvier 2017. Le fonds MERCUREIM EF1 a été clôturé au 31/01/2019 **avec 42,3 millions d'euros d'equity**. Suite au grand succès auprès des investisseurs, la collecte de fonds a été clôturée plus de 6 mois à l'avance.

À la fin de sa période d'investissement, **le patrimoine du fonds MERCUREIM s'élevait à plus de 105 M€.**

Depuis le début de sa période de désinvestissement, le fonds a effectué plusieurs cessions d'actifs. Lors du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, le fonds a cédé les actifs situés à Bautzen et Zweibrücken. **La vente des actifs situés à Syke et Worms est intervenue au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2023, pour un total du 3 970 000 €.** Des discussions avec des acquéreurs potentiels sont également engagées pour la cession des actifs situés à Verden, Delmenhorst, Ilmenau et Recklinghausen.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
L'investissement comporte des risques de perte en capital.



# Portefeuille MERCUREIM EF1

## Chiffres clés au 30/09/2023



Les chiffres de cette page représentent une moyenne des données collectées et sont fournis à titre indicatif.



11

Nombre d'immeubles



263

Nombre de locataires



48 547 m<sup>2</sup>

Surface utile



64,6 M€

Valorisation du portefeuille en actifs immobiliers\*



4,0M€

Loyer global sécurisé HT/HC/an



4,1 années

WALT du portefeuille\*\*



86,7%

Taux d'occupation du portefeuille

MIMCO Capital

\* Inscrite comptablement au 30.09.2023

\*\* WALT (Weighted Average Lease Term) : Moyenne pondérée de la durée restante des baux commerciaux

## Mercureim EF1 | Sicav Fiar



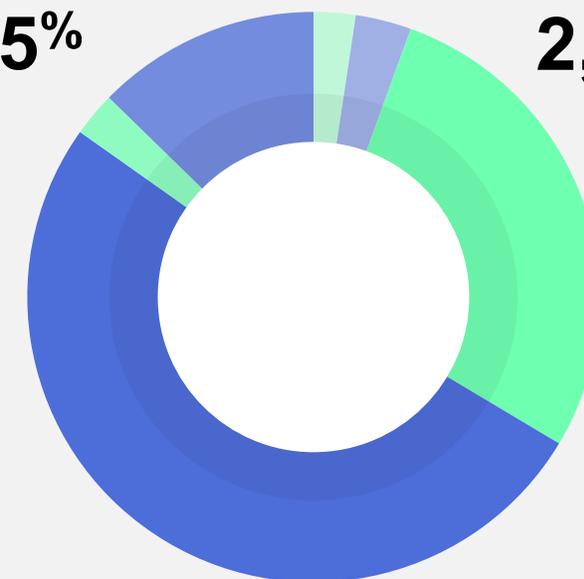
RÉSIDENTIEL

STOCKAGE



3,15%

2,51%



BUREAUX

COMMERCES



28,06%

51,23%



AUTRE

LOCAUX PROFESSIONNELS



2,37%

12,67%

# Actif situé à Schwerin

## Localisation de l'actif

Schwerin, est une ville-arrondissement du nord de l'Allemagne et est la capitale du Land de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale. Avec 95.740 habitants, elle est derrière Rostock la deuxième plus grande ville de la région. L'actif se situe sur une artère principale de la ville, desservie par les transports en commun : tramway, bus, métro et gare sont à proximité.

## Actualité

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. Il offre une diversité d'espaces fonctionnels, comprenant notamment des bureaux, des cabinets, des commerces, ainsi que des zones de stockage.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Mixte

Catégorie d'actif



11 241 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

- 61% bureaux
- 22,1% cabinet
- 6,7% commerces
- 10,2% stockage



### Allianz, Administration

Locataires principaux



881 995 €

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



90,00%

Taux d'occupation



2,2 années

WALT



8 038 930 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

# Portfolio Wismar

## Localisation de l'actif

Ville de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale, chef-lieu d'arrondissement, dans le nord-est de l'Allemagne. Cette ville dynamique accueille 42.785 habitants. Le centre commercial et médical est situé en entrée de ville sur l'axe principal desservant le centre-ville de Wismar. Au cœur d'une zone résidentielle dense, cet emplacement est très bien desservi par les transports en commun et les axes routiers.

## Actualité

Le nouveau locataire de l'espace médical bénéficie d'une réduction de loyer attribuée en raison de son investissement considérable de 250 000€ pour l'aménagement de ce dernier. Les travaux de rénovation devraient être achevés d'ici la fin du quatrième trimestre 2024.

Au cours du troisième trimestre, le bail concernant un espace de 203 m<sup>2</sup>, loué par l'entreprise MVZ Wismar GmbH, a été prolongé jusqu'au 30 septembre 2029.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Mixte

Catégorie d'actif



4 290 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

- 44,9% commerces
- 26,8% autre
- 26,6% cabinet
- 1,7% stockage



### Netto, Apotheke, Sport

Locataires principaux



340 661 €

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



80,94 %

Taux d'occupation



7,3 années

WALT



3 760 347 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

# Actif situé à Recklinghausen

## Localisation de l'actif

Ville située en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, elle est la capitale de l'arrondissement le plus peuplé d'Allemagne, au cœur de la Ruhr, dans une des régions les plus densément industrialisées d'Allemagne. Cet actif est situé dans la zone industrielle de Stadion Hohenhorst. La distance jusqu'au centre-ville de Recklinghausen est d'environ 2 km. L'aéroport de Dortmund Wickede est à environ 40 km et l'aéroport de Düsseldorf est à environ 68 km.

## Actualité

Le bâtiment est vacant suite à la faillite de la société qui occupait l'intégralité des locaux. Les équipes de gestion immobilière sont pleinement mobilisées dans la recherche d'un nouveau locataire pour occuper cet espace.

Parallèlement, des discussions sont en cours concernant la cession de cet actif.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Commercial

Catégorie d'actif



5 255 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative  
• 100% commercial



### En discussion



246 000 €

Loyer de marché estimé



0%

Taux d'occupation



0 années

WALT



2 945 898 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

# Actif situé à Moers

## Localisation de l'actif

Ville située dans le Länd de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, district de Düsseldorf en Allemagne de l'Ouest. Il est le Land allemand le plus peuplé et doté du plus fort poids économique, en partie grâce à la Ruhr. Le centre commercial se situe en plein cœur de la ville sur une artère principale en zone piétonne. Il se situe à proximité des grandes enseignes telles que H&M, Zeeman ou encore Targobank.

## Actualité

Au cours du troisième trimestre 2023, les équipes de property management ont poursuivi leur travail pour louer les derniers espaces vacants, et des négociations sont en cours pour la location d'un espace à un expert automobile.

Il est à noter que des travaux sont prévus, notamment l'installation de têtes de sprinklage dans les faux plafonds. Ces équipements de sécurité ajouteront une valeur supplémentaire à l'actif actuellement en vente.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Mixte

Catégorie d'actif



7 398 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative :

- 92,8% commerces
- 3,6% résidentiel
- 3,6% bureaux



### Saturn, Rossmann

Locataires principaux



1 233 277 €

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



94,3 %

Taux d'occupation



2,7 années

WALT



12 842 433 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

# Actif situé à Neubrandenburg

## Localisation de l'actif

Neubrandenburg est le chef-lieu du district des lacs de Mecklembourg dans le Mecklembourg-Poméranie. L'actif occupe une position centrale entre la mer Baltique et les zones métropolitaines de Stettin à l'est, Rostock au nord-ouest, Berlin au sud et Hambourg à l'ouest. L'autoroute A20 est située à l'est et au nord de Neubrandenburg. Les immeubles sont directement à la jonction de l'autoroute de la ville et de la zone résidentielle Est.

## Actualité

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.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Mixte

Catégorie d'actif



6 500 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative  
• 100% bureaux



### Médecins

Locataires principaux



204 774€

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



43,78 %

Taux d'occupation



1,1 années

WALT



3 871 928 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

# Actif situé à Weinheim

## Localisation de l'actif

Weinheim est une ville du nord-ouest du Land de Bade-Wurtemberg en république Fédérale d'Allemagne qui compte 45.321 habitants. Elle se situe au nord de Heidelberg et au nord-ouest de Mannheim, les trois villes formant le triangle de la région du Rhein-Neckar. Weinheim est la plus grande ville du district de Rhein-Neckar. Weinheim est idéalement située sur l'autoroute fédérale 5 Francfort-Karlsruhe, où commence l'A659 en direction de Viernheim et de Mannheim au niveau de Weinheimer Kreuz.

## Actualité

Cet actif est intégré au portefeuille immobilier des concessions automobiles de la marque BMW/MINI. L'acquisition de ce portefeuille a été effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille. Ceci permettant d'assurer un flux financier sécurisé et régulier sur le long terme.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Commerce

Catégorie d'actif



1 451 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative  
• 100% commerce



### Cloppenburg Automobil SE

Locataire principal



271 040 €

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



100 %

Taux d'occupation



5,5 années

WALT



3 327 720€\*

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI

# Actif situé à Delmenhorst

## Localisation de l'actif

Delmenhorst est une ville du comté d'Oldenburger Land (Basse-Saxe) et appartient à la région métropolitaine de Brême / Oldenburg et à l'association municipale Brême Niedersachsen. Elle compte 82.000 habitants. En Basse-Saxe, Delmenhorst n'est pas seulement l'une des huit villes indépendantes mais occupe également une place parmi les dix plus grandes villes du pays. Delmenhorst est située sur la route 28, qui débouche dans la municipalité de Stuhr (district de Diepholz), située dans le triangle Stuhr, dans l'A1.

## Actualité

Cet actif est intégré au portefeuille immobilier des concessions automobiles de la marque BMW/MINI. L'acquisition de ce portefeuille a été effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille. Ceci permettant d'assurer un flux financier sécurisé et régulier sur le long terme. Des discussions sont en cours concernant la cession de cet actif.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Commerce

Catégorie d'actif



1 089 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative  
• 100% commerces



### Cloppenburg Automobil SE

Locataires principaux



150 000€

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



5,5 années

WALT



1 841 816 €\*

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW//MINI

# Actif situé à Verden

## Localisation de l'actif

Verden est le chef-lieu du district de Verden en Basse-Saxe et une commune indépendante. La ville de Verden compte aujourd'hui 30.000 habitants, elle est située dans la région centrale de Weser sur l'Aller juste avant sa confluence avec la Weser. La ville est idéalement située à proximité d'une importante voie de commerce.

## Actualité

Cet actif est intégré au portefeuille immobilier des concessions automobiles de la marque BMW/MINI. L'acquisition de ce portefeuille a été effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille. Ceci permettant d'assurer un flux financier sécurisé et régulier sur le long terme.

Des discussions sont en cours concernant la cession de cet actif.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Commerce

Catégorie d'actif



1 488 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative  
• 100% commerces



### Cloppenburg Automobil SE

Locataires principaux



140 000€

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



5,5 années

WALT



1 730 005 €\*  
Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW//MINI

# Actif situé à Ilmenau

## Localisation de l'actif

Ilmenau est la plus grande ville du Ilm-Kreis de Thuringe en Allemagne. La ville compte plus de 38.521 habitants. Ilmenau est situé à environ 33 kilomètres au sud-ouest de la capitale provinciale. Il s'agit de la plus grande ville du district d'Ilm et de la huitième plus grande ville de Thuringe. L'université de la ville est la deuxième plus grande en Thuringe après l'université Friedrich Schiller d'Iéna.

## Actualité

Cet actif est intégré au portefeuille immobilier des concessions automobiles de la marque BMW/MINI. L'acquisition de ce portefeuille a été effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille. Ceci permettant d'assurer un flux financier sécurisé et régulier sur le long terme.

Des discussions sont en cours concernant la cession de cet actif.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Commerce

Catégorie d'actif



1 075 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative  
• 100% commerces



### Cloppenburg Automobil SE

Locataires principaux



90 000€

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



5,8 années

WALT



1 117 240 €\*  
Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI

# Actif situé à Gera

## Localisation de l'actif

Gera est une ville de la région de l'est de la Thuringe. Derrière la capitale provinciale d'Erfurt, Gera se situe au deuxième rang de la superficie et de la population. La ville de Gera compte plus de 100.000 habitants. L'Autoroute fédérale A4 (Aachen-Görlitz) relie Gera-Langenberg et Gera-Leumnitz à la zone nord de la ville en direction ouest-est. De nouvelles routes ont été construites dans le centre-ville dans le cadre du Salon fédéral de l'horticulture de 2007.

## Actualité

Cet actif est intégré au portefeuille immobilier des concessions automobiles de la marque BMW/MINI. L'acquisition de ce portefeuille a été effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille. Ceci permettant d'assurer un flux financier sécurisé et régulier sur le long terme.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Commerce

Catégorie d'actif



2 503 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative  
• 100% commerces



### Cloppenburg Automobil SE

Locataires principaux



280 000€

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



5,8 années

WALT



3 488 598 €\*

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW//MINI

# Actif situé à Dorsten

## Localisation de l'actif

La ville de Dorsten est une ville de la Rhénanie-du Nord-Westphalie comptant environ 75.000 habitants. Le centre commercial se trouve au centre de la ville, directement au début de la zone piétonne. Dorsten est une ville riche d'entreprises industrielles du métal, constructeurs de machines, et fabriques textiles. Mais aussi, d'une manière plus générale, d'entreprises du secteur tertiaire, de la logistique, qui contribuent au développement de la ville, de l'économie du tourisme et du loisir à Dorsten.

## Actualité

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.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif au 30/09/2023

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



### Commerce Résidentiel

Catégorie d'actif



### Netto, Action

Locataires principaux



100%

Taux d'occupation



13 653 925 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM



6 257 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative:

- 40,4% cabinet
- 39,4% commerces
- 20,2% résidentiel



408 646€

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



7,8 années

WALT

# 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 aux  
investisseurs professionnels

**MIMCO**<sup>®</sup>  
Capital

[www.mimcocapital.com](http://www.mimcocapital.com)