

**MERCUREIM EF1**  
**NOTE DE GESTION**  
**Mars 2023**



**MIMCO**  
Capital



# Disclaimer

---

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/des 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(s) Fonds d'investissement géré(s) ou mis en place par le groupe MIMCO Capital de manière exhaustive.

Les Fonds mentionnés ne sont autorisés à une commercialisation, notamment en dehors de leur 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 ces 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 des Fonds. La commercialisation ne peut être faite que sur la base de l'étude de la documentation complète des Fonds et par des personnes qualifiées pour en assimiler les risques.

## **D'une façon générale, les Fonds ne s'adressent qu'à des investisseurs professionnels.**

Les risques, commissions et possibilités de placement conseillés pour les Fonds sont indiqués en détail dans la documentation d'informations des Fonds et doivent 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 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.

# MERCUREIM EF1



## ÉDITO

Chers Actionnaires, chers Partenaires,

Bien que le climat économique actuel soit marqué par des perturbations, les données relatives aux biens immobiliers bâtis suscitent un optimisme certain.

En effet, l'augmentation des coûts de construction et des taux d'intérêt bancaire ont retardé la réalisation de nombreux projets immobiliers neufs en Allemagne. La diminution des livraisons, conjuguée à une demande persistante, créent un environnement propice à la croissance des loyers et à l'appréciation des actifs existants.

Dans ce contexte, la stratégie du fonds Mercureim EF1, qui se distingue par sa concentration exclusive sur les biens immobiliers déjà édifiés, s'exprime parfaitement.

En cette période de désinvestissement, nos équipes continuent de travailler assidûment pour tirer parti de ces opportunités. Les actifs du portefeuille Mercureim suscitent l'intérêt des investisseurs qui préfèrent dans ce contexte focaliser leurs investissements sur des biens existants qui génèrent déjà du revenu. On constate également que la demande locative pour les biens détenus dans le portefeuille de Mercureim EF1 reste soutenue.

MIMCO Capital  
Le Management

## ACTUALITÉS DU FONDS MERCUREIM EF1

Les équipes de MIMCO Capital restent activement mobilisées en cette période de désinvestissement. Conformément à la stratégie de désinvestissement, le fonds Mercureim EF1 poursuit son objectif avec des négociations en cours pour la cession des actifs situés à Worms et Syke

Worms



Syke



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



Valorisation du portefeuille  
Mercureim EF1 au 31/03/2023  
(sur participations)

**65.159.550 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 31 mars 2023, le fonds est diversifié sous deux catégories : les actifs « Core », à hauteur de 62% et les actifs « Value-Added »\*\*, à hauteur de 38%.

\***Core** : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible

\*\***Value-Added** : Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important

CORE  
62%



Classification  
investissements

VALUE-  
ADDED  
38%

## ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION

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

### o Moers



Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, un bail pour la location d'un espace de bureaux a été signé. Ainsi, entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2022 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2023, le loyer global moyen HT/HC/an a connu une augmentation de 52.851 €. L'actif, actuellement à la vente, attire l'attention d'investisseurs sur le marché.

### o Schwerin



Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2023, les équipes de property management ont activement travaillé la location des derniers espaces vacants qui ne représentent plus que 11,8% de la surface utile totale. Le bien immobilier actuellement sur le marché suscite l'intérêt, car il répond de manière optimale aux besoins locaux en regroupant diverses catégories d'espaces.

### o Wismar



Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, deux nouveaux baux sont en cours de signature.

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

### o Dorsten



Cet actif se situe au centre d'une zone dense en commerces et habitations et est au bord d'un axe routier important. Un budget travaux d'environ 5,38 millions d'euros est prévu pour la réalisation de la restructuration complète de l'actif. La fin des travaux est prévue pour décembre 2023. Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2023, les premiers locataires ont reçu les locaux après une rénovation majeure.

Toute l'équipe MIMCO Capital vous remercie pour votre confiance et se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions de croire, chers actionnaires, chers partenaires, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.



**MIMCO  
Capital**

**MIMCO Capital S.à r.l. au capital de 1.000.000 EUR**  
RCS Luxembourg n° B231153 • Autorisation d'établissement n° 10102768/0  
Adresse : 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg  
Email : [office@mimcocapital.com](mailto:office@mimcocapital.com) – [www.mimcocapital.com](http://www.mimcocapital.com)

**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