

Patrimoine

MERCUREIM EF1 SICAV-FIAR | MARS 2023





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^e trimestre 2022, le fonds a cédé les actifs situés à Bautzen et Zweibrücken. Lors du 1^{er} trimestre 2023, des discussions sont engagées pour la cession des actifs situés à Syke et Worms.

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

MIMCO Capital

*Actifs en portefeuille en date du 31.03.2023





Portefeuille MERCUREIM EF1

Chiffres clés au 31/03/2023

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



13

Nombre d'immeubles



267

Nombre de locataires



52.898 m²

Surface utile



65,2 M€

Valorisation du portefeuille en actifs immobiliers*



3,8M€

Loyer global sécurisé HT/HC/an



4,1 années

WALT du portefeuille**



86,5%

Taux d'occupation du portefeuille

MIMCO Capital

* Inscrite comptablement au 31.03.2023

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

Mercureim EF1 I Sicav Fiar



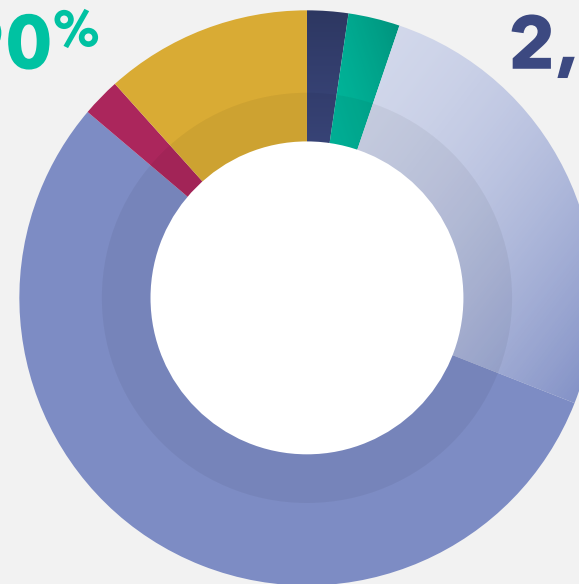
RÉSIDENTIEL

2,90%

STOCKAGE



2,31%



BUREAUX

25,75%

COMMERCES



55,22%



AUTRE

2,18%

LOCAUX PROFESSIONNELS



11,64%



Actif situé à Schwerin

Localisation de l'actif

Schwerin, ville-arrondissement du nord de l'Allemagne, capitale du Land de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale. Avec 95.740 habitants, elle est derrière Rostock la deuxième plus grande ville de la région. Son économie est portée sur le secteur maritime, la construction de machines ainsi que l'énergie et l'industrie alimentaire. L'actif se situe sur une artère principale de la ville, desservie par les transports en commun : tramway, bus, métro et gare à proximité.

Potentiel de valorisation

Durant le 1^{er} 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 un vif intérêt, car il répond de manière optimale aux besoins locaux en regroupant diverses catégories d'espaces, tels que des bureaux, des cabinets, des commerces et des espaces de stockage.



MIMCO Capital



Schwerin

Synthèse de l'actif* au 31/03/2023



Mixte

Catégorie d'actif



11.241 m²

Surface utile approximative:

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



**Allianz,
Administration**

Locataires principaux



752.941 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



88,2%

Taux d'occupation



1,6 année

WALT



8.038.930 €

Prix d'acquisition
estimatif Acte En Mains

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



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.

Potentiel de valorisation

Au cours du 1^{er} trimestre 2023, deux nouveaux baux sont en cours de signature. De plus, l'actif, des discussions sont en cours pour la cession de cet actif.



MIMCO Capital



Synthèse de l'actif* au 31/03/2023



Mixte

Catégorie d'actif



4.290 m²

Surface utile approximative:

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



Netto, Apotheke, Sport

Locataires principaux



334.978 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



88,65%

Taux d'occupation



6 années

WALT



3.760.347 €

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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



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. Elle compte actuellement 115.000 habitants.

Cette propriété est située 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.

Potentiel de valorisation

Le bâtiment est libre suite à la faillite de la société qui en était l'unique locataire.

Les équipes de property management recherchent activement un nouveau locataire, des discussions sont en cours.



MIMCO Capital

Recklinghausen

Synthèse de l'actif* au 31/03/2023



Mixte

Catégorie d'actif



5.255 m²

Surface utile approximative:
• 100% commercial



En discussion



246.000 €

Loyer de marché
estimé



0%

Taux d'occupation



0 année

WALT



2.945.898 €

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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



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. Moers compte 103.725 habitants.

Le centre commercial se situe en plein cœur de la ville sur une artère principale en zone piétonne. A proximité des grandes enseignes telles que H&M, Zeeman ou encore Targobank.

Potentiel de valorisation

Au cours du 1^{er} trimestre 2023, un bail pour la location d'un espace de bureaux a été signé. Ainsi, entre le 4^e trimestre 2022 et le 1^{er} 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.



MIMCO Capital



Synthèse de l'actif* au 31/03/2023



Mixte

Catégorie d'actif



7.398 m²

Surface utile approximative:

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



Saturn, Rossmann, Post Office

Locataires principaux



1.174.077 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



92,8%

Taux d'occupation



3,1 années

WALT



12.842.433 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

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



Actif situé à Neubrandenburg

Localisation de l'actif

Neubrandenburg est le chef-lieu du district des lacs de Mecklembourg dans le Mecklembourg-Poméranie. La troisième plus grande ville de l'État fédéral allemand est l'un des quatre centres principaux et la principale ville du sud-est avec environ 63.043 habitants et une zone de chalandise d'environ 420.000 habitants. Il 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.

Potentiel de valorisation

Au cours du 1^{er} trimestre 2023, les équipes de property management ont travaillé la location des espaces vacants de cet actif.



MIMCO Capital



Synthèse de l'actif* au 31/03/2023



Mixte

Catégorie d'actif



6.500 m²

Surface utile approximative:
• 100% bureaux



Services de la Ville, Médecins

Locataires principaux



167.836 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



42,23%

Taux d'occupation



0,9 année

WALT



3.871.928 €

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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



Actif situé à Worms

Localisation de l'actif

Worms est une ville d'Allemagne, située dans le Land de Rhénanie-Palatinat sur la rive gauche du Rhin et le sud-ouest du pays. Aujourd'hui, la ville est un centre industriel réputé pour ses industries chimiques et métallurgiques. La ville de Worms compte environ 83.850 habitants. À Worms il y a plus de 2.100 entreprises avec 26.600 employés.

Worms est située entre l'autoroute A61 à l'ouest et la Bundesstraße 9 au sud. Par le Pont de Nibelung la ville a une bonne liaison vers la Hesse du sud (District de Darmstadt).

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille, comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



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

Synthèse de l'actif** au 31/03/2023



Commerce

Catégorie d'actif



2.011 m²

Surface utile approximative:
• 100% commerce



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



180.000 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6 années

WALT



2.493.574 €***

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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

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



Actif situé à Syke

Localisation de l'actif

Syke est une ville de Basse Saxe en Allemagne, dans l'Arrondissement de Diepholz. La ville est située à 20 km au sud de Brême. La population est d'environ 24.365 habitants.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI. L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne. Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



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

Synthèse de l'actif** au 31/03/2023



Commerce

Catégorie d'actif



2.340 m²

Surface utile approximative:
• 100% commerce



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



120.000 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6 années

WALT



1.473.574 €***

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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

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



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.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille, comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



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

Synthèse de l'actif** au 31/03/2023



Commerce

Catégorie d'actif



1.451 m²

Surface utile approximative:
• 100% commerce



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



271.040 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6 années

WALT



3.327.720 €***

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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

***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.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille, comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



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

Synthèse de l'actif** au 31/03/2023



Commerce

Catégorie d'actif



1.089 m²

Surface utile approximative:
• 100% commerce



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



150.000 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6 années

WALT



1.841.816 €***

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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

***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.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille, comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



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

Synthèse de l'actif** au 31/03/2023



Commerce

Catégorie d'actif



1.488 m²

Surface utile approximative:
• 100% commerce



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



140.000 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



7 années

WALT



1.730.005 €***

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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

***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.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille, comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



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

Synthèse de l'actif** au 31/03/2023



Commerce

Catégorie d'actif



1.075 m²

Surface utile approximative:
• 100% commerce



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



90.000 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



9 années

WALT



1.117.240 €***

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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

***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.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille, comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



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

Synthèse de l'actif** au 31/03/2023



Commerce

Catégorie d'actif



2.503 m²

Surface utile approximative:
• 100% commerce



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



280.000 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



8 années

WALT



3.488.598 €***

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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

***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.

Potentiel de valorisation

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^{er} trimestre 2023, les premiers locataires ont reçu les locaux après une rénovation majeure, d'autres remises aux locataires commerciaux sont prévues pour le début du 2^e trimestre 2023.



MIMCO Capital

Dorsten



Synthèse de l'actif* au 31/03/2023



Commerce Résidentiel

Catégorie d'actif



6.257 m²

Surface utile approximative:

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



Toom

Locataire principal



109.573 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



34,2%

Taux d'occupation



13.653.925 €

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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

Construisez votre patrimoine sur des bases solides

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



www.mimcocapital.com

