

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

Chers actionnaires, au cours du quatrième trimestre 2023, la Banque Centrale Européenne (BCE) a maintenu le taux directeur au même niveau que le trimestre précédent afin de poursuivre ses efforts visant à réduire les niveaux d'inflation constatés. Sur le plan macroéconomique, cette décision ne devrait pas avoir un impact majeur sur la dynamique du marché immobilier allemand observée au cours de l'année, bien que les investisseurs manifestent un optimisme quant à une possible baisse des coûts de financement au premier semestre de 2024.

Le volume des transactions observé pendant le dernier trimestre a clôturé sur une note positive, atteignant son point le plus élevé de l'année avec environ 9 milliards d'euros. Au total, environ 32 milliards d'euros ont été investis cumulativement dans des transactions d'actifs spécifiques et de portefeuilles à la fin du mois de décembre. Comparativement à l'année précédente, les investissements ont connu une baisse d'environ 52%, bien que la pertinence de cette comparaison soit limitée en raison du caractère non comparable de l'environnement financier. Malgré les défis à relever, le sentiment sur le marché immobilier allemand est que les volumes de transactions vont augmenter dans les mois à venir.

Dans ce contexte, notre fonds Mercureim maintient de bonnes performances avec un taux d'occupation de 85% au T4 2023 et un WALT de 3,8 années.

*MIMCO Capital
Le Management*

Stratégie du fonds

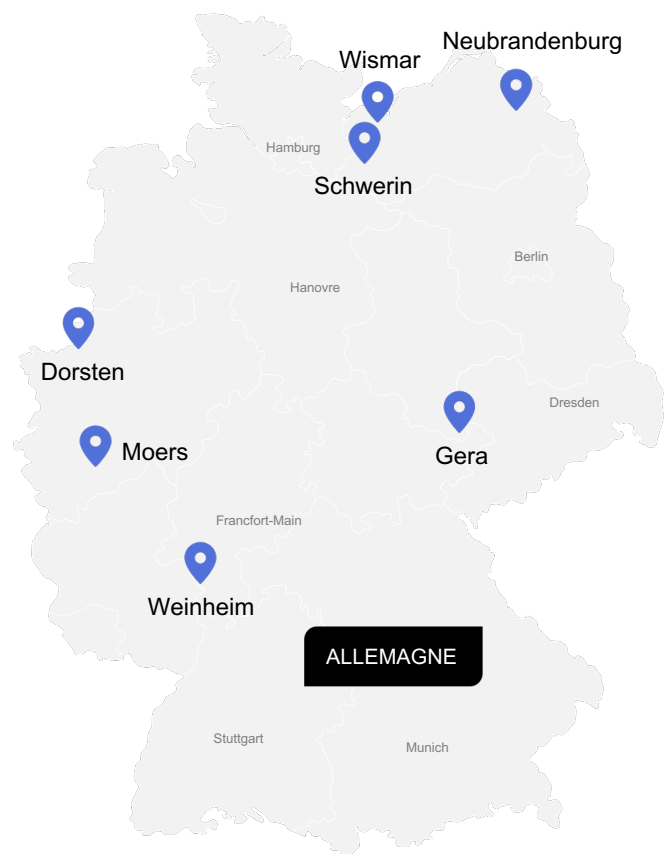
Mercureim EF1 a investi dans l'immobilier de rendement, à travers des biens principalement situés en Allemagne. Le fonds a privilégié des actifs value-add présentant un fort potentiel de création de valeur à travers des projets de mise aux normes du marché.

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 bien 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 efficient a permis à la plupart des biens de bénéficier d'une évaluation indépendante supérieure au coût total d'acquisition.

Opérations du fonds



¹ https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

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

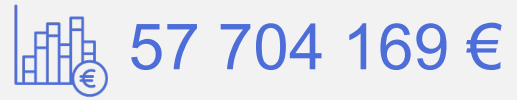
³ BNPP RE Report: Investment Market Q3 2023

Chiffres clés

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



Actifs en portefeuille



Valorisation du portefeuille Mercureim en actifs immobiliers inscrite comptablement au 31 décembre 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. Depuis le deuxième trimestre 2023, l'actif a atteint un taux d'occupation de 100%, et compte au quatrième trimestre 2023 un WALT de 7,6 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 : au cours du quatrième trimestre, le laboratoire qui occupe une surface de 190 m² a prolongé son bail jusqu'au mois de décembre 2024. Un bureau d'une superficie de 100 m² a également été loué pour une durée de 5 ans. 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 quatrième trimestre les discussions concernant la location d'un espace de 4 000 m² avec l'une des plus grandes compagnies d'assurance santé allemande initiés au troisième trimestre se sont poursuivies. De même, les discussions avec le magasin de décoration entamée au cours du deuxième trimestre 2023 ont également continué.



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