

**MERCUREIM EF1**  
**NOTE DE**  
**GESTION**  
**Décembre 2020**



**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

Pour rappel, le fonds Mercureim EF1 a été clôturé au 31/01/2019 avec plus de 42 millions d'euros d'equity. Par suite du grand succès rencontré auprès des investisseurs, la clôture de la collecte est intervenue avec plus de 6 mois d'avance.

La période d'investissement, quant à elle, a été clôturée au 31/12/2019.



## ÉDITO

Chers actionnaires, chers partenaires,

Dans un contexte sanitaire et économique influencé par l'épidémie de Covid-19, nous avons continué à observer un impact peu significatif sur nos actifs situés en Allemagne.

Suite à une décision gouvernementale, la réglementation relative aux droits des locataires ayant une activité et étant contraints de la cesser dans le cadre des annonces du gouvernement a été modifiée, leur octroyant la possibilité de ne pas payer jusqu'à 50% de leurs loyers. Dans ces conditions, en décembre 2020, nous avons engagé des négociations pour recouvrer les loyers non versés, soit avec la récupération de la somme non versée lissée sur plusieurs mois, soit en signant la reconduction du bail pour une période ferme.

Votre fonds a réduit son portefeuille durant ce dernier trimestre 2020 avec la cession de l'actif situé à Oberhausen pour un montant de 3.200.000,00 EUR. Cette cession a été désintégréée comptablement au 4ème trimestre.

Nous tenons à vous assurer que toutes les équipes de MIMCO Capital restent mobilisées pour la poursuite des opérations de désinvestissements de votre fonds.

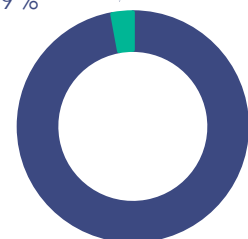
MIMCO Capital  
Le Management

## IMPACT COVID-19 SUR LE PATRIMOINE DU FONDS

Lors du second trimestre 2020, suite à l'épidémie de Covid-19, des négociations avaient été engagées avec les locataires afin d'effectuer un report de loyers pour la période de fermeture. Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2020, un changement de réglementation concernant les loyers impactés par l'épidémie de Covid-19 nous impose de réévaluer le montant des loyers de nos locataires qui ont été contraints de fermer leurs commerces.

Depuis janvier 2020, plus de 10.7 Millions d'euros ont été payés et environ 319.000 € ont été annulés ou décalés sur un montant de 11 Millions d'euros de loyers bruts perçus par Mercureim EF1, ce qui représente annuellement 2,89% de loyers non perçus. Des négociations avec les locataires sont en cours pour la récupération des loyers, soit en lissant les versements sur plusieurs mois, soit en signant la reconduction des baux sur une période ferme.

EN COURS DE  
NÉGOCIATION  
2,89 %



PERÇUS  
97,11 %



Valorisation du portefeuille  
Mercureim EF1 au 31/12/2020

**102.620.000,00 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le fonds est diversifié sous deux catégories : les actifs « Core »\*, à hauteur de 78 % et les actifs « Value-Added »\*\* à hauteur de 22 %.

CORE  
78%



VALUE-  
ADDED  
22%

Classification  
investissements

\***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.

## ACTUALITÉS DU FONDS MERCUREIM EF1

Au mois d'octobre 2020, le fonds a réalisé la cession de l'actif situé à Oberhausen, à environ 30 km au nord de Düsseldorf, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne le plus peuplé et dynamique en partie grâce à la Ruhr.

Le bâtiment de 2.440 m<sup>2</sup> était occupé depuis 2004 par la Deutsche Bank pour un loyer global de 236.752,00 EUR. HT/HC/an.

Le montant de la cession de cet actif immobilier s'élève à 3.200.000,00 EUR, ce qui était conforme à notre objectif de cession.



Suite à cette cession, le fonds Mercureim EF1 détient 18 immeubles et le nombre de locataires se porte à 251.

## ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION

### o Schwerin

Durant le dernier trimestre 2020, plusieurs baux ont été signés, représentant un montant total de loyer annuel de 48.750 € HT/HC. De plus, un budget de 71.450 EUR a été alloué à des travaux d'entretien et d'amélioration.



### o Lübben

Des travaux d'amélioration et d'entretien pour un montant de 280.000EUR ont eu lieu sur cet actif.



Cela a notamment permis de prolonger jusqu'en 2030 le bail avec le locataire Rewe.

### o Moers



Deux nouveaux baux ont été signés durant le 4<sup>e</sup> trimestre pour la location de deux bureaux vacants, représentant une superficie de 178 m<sup>2</sup>.

### o Wismar

Une demande de permis a été soumise pour la rénovation de ce bâtiment situé à Wismar.



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

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 : 25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg**  
**Email : [office@mimcocapital.com](mailto:office@mimcocapital.com) – [www.mimcocapital.com](http://www.mimcocapital.com)**