

**MERCUREIM EF1**  
**NOTE DE GESTION**  
**Mars 2021**



**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 à la collecte au 01/04/2019 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 plusieurs 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, depuis 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.

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

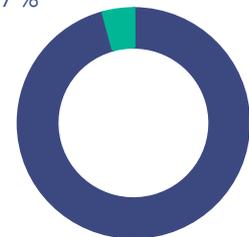
MIMCO Capital  
Le Management

## 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 imposait de réévaluer le montant des loyers de nos locataires qui ont été contraints de fermer leurs commerces.

Depuis janvier 2021, plus de 2.1 Millions d'euros ont été payés et environ 428.000 € ont été annulés ou décalés sur un montant de plus de 2.5 Millions d'euros de loyers bruts, ce qui représente 4,17% annuels 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  
4,17 %



PERÇUS  
95,83 %



Valorisation du portefeuille  
Mercureim EF1 au 31/03/2021

**102.766.080,37 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 31 mars 2021, le fonds est diversifié sous deux catégories : les actifs « Core »\*, à hauteur de 36 % et les actifs « Value-Added »\*\* à hauteur de 64 %.

\***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  
36%



Classification  
investissements  
VALUE-  
ADDED  
64%

## ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION

### o Zweibrücken

Sur cet actif situé à Zweibrücken, un budget travaux pour un montant de 310.000 EUR a été validé, que ce soit en prévision de la prolongation des baux existants ou pour l'entrée de nouveaux locataires.



### o Neubrandenburg

Des travaux d'un montant de 80.000 EUR sont prévus sur cet actif de bureaux situé à Neubrandenburg, en vue de la prolongation des baux déjà existants et de l'accueil de nouveaux locataires



### o Wismar



Une demande de permis a été soumise pour la rénovation de ce bâtiment à Wismar, occupé par des commerçants de détail alimentaire.

### o Moers



Suite à la signature de nouveaux baux en fin d'année 2020, pour une superficie de 178 m<sup>2</sup>, des travaux ont été entrepris afin d'accueillir les futurs locataires.

### o Dorsten

De nouveaux locataires devant entrer dans l'actif de Dorsten, un budget de 185.000 EUR a été voté afin d'apporter des améliorations aux appartements.



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)**