



**MERCUREIM EF1**  
**NOTE DE GESTION**  
Juin 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.



## ÉDITO

Chers actionnaires, chers partenaires,

La situation sanitaire en Allemagne s'étant considérablement améliorée au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2021, les commerces ont globalement pu retrouver un rythme de croisière régulier de leurs activités.

Ce retour proche de la normale laisse présager une croissance du PIB à +3% d'ici la fin de l'année 2021, comme l'anticipait le gouvernement allemand en début d'année.

Le fonds Mercureim EF1 confirme cette dynamique avec un taux de recouvrement des loyers de 95,27% à la fin du 2<sup>e</sup> trimestre 2021.

Conformément à la stratégie de désinvestissement du groupe, le fonds Mercureim EF1 a initié la cession de plusieurs actifs, dont notamment la cession de l'immeuble commercial situé à Magdebourg, en Saxe-Anhalt.

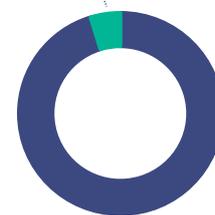
MIMCO Capital  
Le Management

## IMPACT COVID-19 SUR LE PATRIMOINE DU FONDS

Depuis janvier 2021, plus de 4.2 Millions d'euros ont été payés et environ 400.000 EUR ont été annulés ou décalés sur un montant de plus de 4.5 Millions d'euros de loyers bruts, ce qui représente 4,73% 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  
4,73 %



PERÇUS  
95,27%



Valorisation du portefeuille  
Mercureim EF1 au 30/06/2021  
sur participation

**93.858.646,35 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 30 juin 2021, le fonds est diversifié sous deux catégories : les actifs « Core », à hauteur de 38 % et les actifs « Value-Added »\*\*, à hauteur de 62 %.

**\*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  
38%



VALUE-  
ADDED  
62%

## ACTUALITÉS DU FONDS MERCUREIM EF1

Au mois de mai 2021, le fonds a réalisé la cession de l'actif commercial situé à Magdebourg, en Saxe-Anhalt.

Le bâtiment multi-locataires de 5.322 m<sup>2</sup> était occupé à hauteur de 98,88% pour un loyer global de 682.769,95 EUR HT/HC/an.

Le montant de la cession de cet actif immobilier s'élève à 10.200.000 EUR, ce qui était au-dessus de notre objectif de cession initialement prévu à 8.100.000 EUR.

Suite à cette cession, le fonds Mercureim EF1 détient 17 immeubles.



## ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION

### o Dorsten

Sur cet actif situé à Dorsten, des négociations sont en phase finale avec diverses enseignes reconnues du hard-discount.



Suite au départ de l'enseigne REWE et afin que les futurs locataires puissent emménager, des travaux sont prévus avant la fin de l'année.

### o Lübben

Des discussions sont bien avancées avec plusieurs locataires pour la prolongation de leurs baux mais également pour la hausse à venir des loyers.



### o Neubrandenburg

Suite aux travaux réalisés sur l'actif de bureaux de Neubrandenburg, plusieurs baux ont été prolongés pour des périodes allant de 5 à 7 ans.



De nouveaux baux sont également en cours de négociation, notamment pour un bail pour une surface de 360 m<sup>2</sup>.

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)**