

**MERCUREIM EF1**  
**NOTE DE GESTION**  
Septembre 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,

Les tendances économiques du marché allemand se sont largement confirmées au 3<sup>e</sup> trimestre 2021 avec une réelle dynamique des commerces, recouvrée depuis le mois de juin.

Cette relance alimente l'optimisme quant à la possibilité de retrouver une économie en croissance régulière d'ici la fin de l'année.

Le fonds Mercureim EF1 confirme en tout cas cette dynamique avec un taux de recouvrement des loyers de 98% à la fin du 3<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 Zweibrücken.

Les équipes de MIMCO Capital restent activement mobilisées en cette période d'investissements et de reprise générale des activités mondiales.

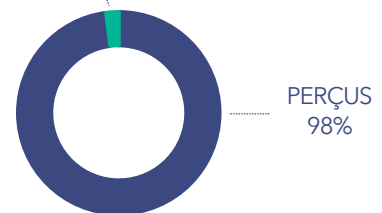
MIMCO Capital  
Le Management

## IMPACT COVID-19 SUR LE PATRIMOINE DU FONDS

L'impact de la crise sanitaire sur le patrimoine du fonds Mercureim EF1 est redevenu moindre au 3<sup>e</sup> trimestre 2021. Depuis le mois de janvier 2021, plus de 7.5 Millions d'euros ont été payés et environ 200.000 EUR ont été annulés ou décalés sur un montant de plus de 7.7 Millions d'euros de loyers bruts, ce qui représente 2% annuels de loyers non perçus.

Des négociations avec les locataires sont en cours pour la récupération des loyers restants, soit en lissant les versements sur plusieurs mois, soit en signant la reconduction des baux sur une période ferme.

EN COURS DE  
NÉGOCIATION  
2%



Valorisation du portefeuille  
Mercureim EF1 au 30/09/2021  
(sur participation)

**88.296.752,98 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 30 septembre 2021, le fonds est diversifié sous deux catégories : les actifs « Core »\*, à hauteur de 42 % et les actifs « Value-Added »\*\* à hauteur de 58 %.

\***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  
42%



VALUE-  
ADDED  
58%

## ACTUALITÉS DU FONDS MERCUREIM EF1



Au mois de juillet 2021, le fonds a réalisé la cession de l'actif commercial situé à Zweibrücken. Celle-ci sera intégrée comptablement lors du 4<sup>e</sup> trimestre 2021.

Le bâtiment multi-locataires de 110.796,79 m<sup>2</sup> était occupé à hauteur de 59,83% pour un loyer global de 539.462,64 EUR HT/HC/an.

Le montant de la cession de cet actif immobilier s'élève à 6.700.000 EUR, ce qui était au-dessus de notre objectif de cession initialement prévu à 6.370.000 EUR.

Suite à cette cession, le fonds Mercureim EF1 détient 16 immeubles.

## ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION

### o Lübben

Plusieurs contrats sont en cours de négociation sur cet actif de commerces et de bureaux, soit pour des extensions de baux, soit pour des nouveaux baux.



En parallèle, des discussions sont bien avancées avec un acheteur pour une cession de l'actif entre le 4<sup>e</sup> trimestre 2021 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2022.

### o Schwerin

De nouveaux baux ont été signés ou sont en cours de finalisation pour plus de 500 m<sup>2</sup> de bureaux et d'espaces de stockage.



D'autres négociations sont en cours pour des bureaux et du retail.

### o Moers



Durant le Q3 2021, plusieurs nouveaux baux ont été signés avec diverses enseignes en retail et bureaux, pour une surface d'environ 160 m<sup>2</sup>.

Le taux d'occupation de cet actif situé à Moers dépasse désormais les 90%.

Un budget travaux a été en parallèle alloué pour l'arrivée future de nouveaux locataires en retail.

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)**