



MERCUREIM EF1
NOTE DE GESTION
Décembre 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,

Le 4e trimestre 2021 est toujours synonyme de reprise pour la 1ère économie de la Zone Euro. Son attractivité par rapport aux investisseurs est particulièrement forte pour le secteur du retail qui promet des revenus à long terme et qui est considéré comme une valeur refuge.

Même si les retail parks ont indéniablement souffert de la pandémie, ils se sont dans l'ensemble repositionnés sur la durée avec des renégociations de baux importantes, ce qui devrait se traduire par une augmentation des volumes de transaction dès 2022.

Le fonds Mercureim EF1 confirme en tout cas cette dynamique et poursuit son objectif de gestion soutenue de son portefeuille. Conformément à la stratégie de désinvestissement du groupe, le fonds Mercureim EF1 a ainsi initié la cession de plusieurs actifs, dont notamment la cession de l'immeuble commercial situé à Lübben.

Les équipes de MIMCO Capital restent activement mobilisées en cette période de désinvestissements.

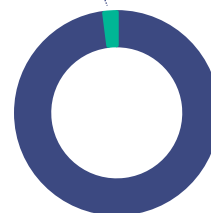
*MIMCO Capital
Le Management*

IMPACT COVID-19 SUR LE PATRIMOINE DU FONDS

L'impact de la crise sanitaire sur le patrimoine du fonds Mercureim EF1 tend à se raréfier au 4^e trimestre 2021. Depuis le mois de janvier 2021, plus de 10.1 Millions d'euros ont été payés et environ 230.000 EUR ont été annulés ou décalés sur un montant de plus de 10.3 Millions d'euros de loyers bruts, ce qui représente 2,3% annuels de loyers non perçus.

Des négociations avec les locataires se poursuivent 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
2,30 %



PERÇUS
97,70%



Valorisation du portefeuille
Mercureim EF1 au 31/12/2021
(sur participation)

97.450.775,00 €

Synthèse du patrimoine

Au 31 décembre 2021, le fonds est diversifié sous deux catégories : les actifs « Core »*, à hauteur de 51 % et les actifs « Value-Added »** à hauteur de 49%.

***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
51%



Classification
investissements
VALUE-
ADDED
49%

ACTUALITÉS DU FONDS MERCUREIM EF1



Au mois de novembre 2021, le fonds a réalisé la cession de l'actif commercial situé à Lübben. Celle-ci sera intégrée comptablement lors du 1^{er} trimestre 2022.

Le bâtiment multi-locataires de 14.704,26 m² était occupé à hauteur de 100% pour un loyer global de 915.708,96 EUR HT/HC/an.

Le montant de la cession de cet actif immobilier s'élève à 14.200.000 EUR, ce qui était au-dessus de notre objectif de cession initialement prévu à 11.770.000 EUR.

Suite à cette cession, le fonds Mercureim EF1 détient 15 immeubles.

ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION

o Dorsten



Cet actif, situé au centre d'une zone dense en commerces et en habitations et acquis par le fonds en janvier 2020, prévoit la restructuration du centre commercial au 2^e trimestre 2022.

Au 4^e trimestre 2021, de nouvelles négociations sont en cours de finalisation avec des locataires potentiels de renom. Ces signatures permettront de conserver le loyer existant avec un delta entre 800 m² et 1.000 m² à louer pour augmenter le loyer global.

Un budget travaux d'environ 2 Millions d'euros est prévu pour la réalisation de cette restructuration.

o Moers

Plusieurs baux pour une surface d'environ 100 m² sont en cours de négociation sur cet actif de commerces, soit pour des extensions de baux, soit pour des nouveaux baux.



o Schwerin



Durant le T4 2021, plusieurs avenants au contrat ont été réalisés pour des extensions de baux et des augmentations de loyers.

En parallèle, plusieurs surfaces ont été nouvellement louées à des enseignes de bureaux.

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 : 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
Email : office@mimcocapital.com – www.mimcocapital.com