



**MERCUREIM EF1**  
**NOTE DE GESTION**  
Mars 2022



**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



## ÉDITO

Chers actionnaires, chers partenaires,

Alors qu'outre-Rhin, ce début d'année était marqué par une tension baissière sur la croissance du PIB, l'invasion de l'Ukraine par les troupes russes a rebattu les cartes. Les pénuries sur les matières premières et les difficultés d'approvisionnement ont conduit à une forte tension inflationniste, qui s'établit autour de 7% à fin mars.

Une nouvelle fois, dans ce contexte difficile, le marché allemand, de par sa solidité et son dynamisme, demeure attractif. On observe que les retail parks s'imposent comme la classe d'actifs commerciaux la plus prisée des investisseurs, avec des parts de marché en hausse à 57% des volumes déployés ce trimestre.

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 du retail park situé à Achim.

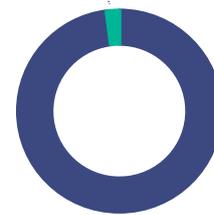
Les équipes de MIMCO Capital restent activement mobilisées en cette période de désinvestissements.

*MIMCO Capital  
Le Management*

## SITUATION LOCATIVE

Durant le 1er trimestre 2022, plus de 1,8 Millions d'euros ont été payés et environ 143.000 EUR ont été décalés sur un montant de plus de 2 Millions d'euros de loyers bruts, ce qui représente 1,78% annuels de loyers non perçus.

EN COURS DE  
NÉGOCIATION  
1,78 %



PERÇUS  
98,22%



Valorisation du portefeuille  
Mercureim EF1 au 31/03/2022  
(sur participation)

**83.250.775,00 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 31 mars 2022, 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%



VALUE-  
ADDED  
49%

## ACTUALITÉS DU FONDS MERCUREIM EF1



### o Achim

Durant le 1er trimestre 2022, le fonds a engagé des discussions afin de céder l'actif situé à Achim.

Le bâtiment monolocataire de 3.014 m<sup>2</sup> est occupé par une concession automobile pour un loyer global de 113.364,00 EUR HT/HC/an.

A la suite à cette cession, le fonds Mercureim EF1 détiendra 14 immeubles.

## ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION

### o Wismar



Depuis le 1<sup>e</sup> trimestre 2022, nous avons entamé des travaux de rénovation.

Ces travaux ont une double utilité. Ils vont à la fois permettre de louer les espaces vacants et également permettre de prolonger certains baux existants.

Un budget travaux d'environ 440.000 euros est prévu pour la réalisation de cette rénovation.

### o Schwerin

Durant le premier trimestre 2022, plusieurs avenants au contrats ont été réalisés pour des extensions de baux et des augmentations de loyers. De nouveaux baux ont également été signés.



### o Neubrandenburg

Durant le premier trimestre 2022, des négociations ont été engagées pour la signature d'un contrat de bail d'un espace de 500m<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 : 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg**  
**Email : [office@mimcocapital.com](mailto:office@mimcocapital.com) – [www.mimcocapital.com](http://www.mimcocapital.com)**