

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



## ÉDITO

Chers actionnaires, chers partenaires,

Les effets de l'invasion de l'Ukraine par la Russie sont lisibles dans les indicateurs économiques allemands. Le conflit conduit à un tassement de la production industrielle ainsi qu'à un ralentissement des échanges extérieurs. Toutefois, on observe une bonne résilience des entreprises allemandes avec une baisse notable des faillites par rapport à la même période de l'année précédente.

Par sa solidité et son dynamisme, l'Allemagne reste une destination prisée des investisseurs. On observe que les retail parks s'imposent une nouvelle fois comme la classe d'actifs commerciaux la plus appréciée des investisseurs, avec des parts de marché en hausse s'établissant ainsi à 60% des volumes d'investissement qui se portent à 11,6 milliards d'Euros.

Le fonds Mercureim EF1 poursuit son objectif de gestion soutenue de son portefeuille. Conformément à la stratégie de désinvestissement, le fonds Mercureim EF1 a ainsi réalisé la cession de plusieurs actifs au premier semestre 2022, dont la cession sur ce T2 2022 de la concession BMW située à Achim pour un montant de 2.050.000 €.

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

MIMCO Capital  
Le Management

## ACTUALITÉS DU FONDS MERCUREIM EF1

Les données chiffrées ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournies à titre indicatif.



Durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, le fonds a réalisé la cession de l'actif situé à Achim.

Le bâtiment monolocataire de 3.014 m<sup>2</sup>, occupé par la concession automobile BMW a été vendu pour un montant de 2.050.000 €, ce qui est supérieur à l'objectif de cession qui était de 1.290.000 €.

Cette cession sera intégrée comptablement lors du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

A la suite à cette cession, le fonds Mercureim EF1 détient encore 14 immeubles et poursuit son objectif de désinvestissement.



Valorisation du portefeuille  
Mercureim EF1 au 30/06/2022  
(sur participation)

**84.010.775 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 30 juin 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%

## ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION

Les données chiffrées ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournies à titre indicatif.

### o Dorsten



Durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, la signature d'un contrat de bail pour une durée de 15 ans avec une chaîne alimentaire de hard discount pour une superficie de 1.331 m<sup>2</sup> a été finalisée. Un contrat avec une grande chaîne de magasin discount est également en cours de finalisation pour une superficie de 1.000 m<sup>2</sup>.

### o Schwerin



Durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, un nouveau contrat de bail a été signé pour une surface d'environ 23 m<sup>2</sup> sur une durée d'un an, ce qui permet à cet actif d'avoir un taux d'occupation de plus de 96%.

### o Wismar



Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, les travaux de rénovation se sont poursuivis. Des discussions ont été engagées avec la pharmacie (déjà locataire) qui souhaite augmenter sa superficie. La surface vacante de cette actif représente environ 20% de la surface totale, soit 839 m<sup>2</sup>.

### o Neubrandenburg



Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, plusieurs négociations avec des potentiels preneurs ont été engagées afin de louer 3 espaces de bureaux vacants situés au 3<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> et 9<sup>ème</sup> étages du bâtiment, et représentant au total 1.343 m<sup>2</sup>. La signature d'une prolongation de bail est également intervenue pour une surface de 279 m<sup>2</sup> sur une durée de 5 ans.

Toute l'équipe MIMCO Capital vous remercie pour votre confiance et se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

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)**