



MERCUREIM EF1
NOTE DE GESTION
Septembre 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,

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, les économistes annoncent une récession moins forte que prévue pour la première économie européenne, dans le même trend, les perspectives de croissance pour 2022 sont revues à la hausse passant de 1,6% à 1,8%.

On observe que l'investissement en immobilier de commerce poursuit son fort rebond en Allemagne sur le troisième trimestre 2022; avec des transactions pour un montant 3,3 milliards d'euros sur ce seul trimestre quand ils représentent 6,9 milliards d'euros depuis janvier 2022.

Le fonds Mercureim EF1 poursuit son objectif de gestion soutenue de son portefeuille. Conformément à la stratégie de désinvestissement, le fonds Mercureim EF1 poursuit son objectif avec des négociations en cours pour la cession de l'actif situé à Bautzen qui devrait intervenir pour le 4^{ème} trimestre.

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 3^{ème} trimestre 2022, l'intégration comptable suite à la vente de l'actif Achim a été effectuée.

Des discussions avancées ont également eu lieu afin d'effectuer la cession de l'actif situé à Bautzen, il s'agit d'un bâtiment commercial d'une superficie de 17.128 m² avec un locataire unique pour un loyer HT/HC annuel de 1.180.008 €.



Valorisation du portefeuille
Mercureim EF1 au 30/09/2022
(sur participations)

84.587.702 €

Synthèse du patrimoine

Au 30 septembre 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%



Classification
investissements

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 Moers



Au cours du 3^{ème} trimestre 2022, des négociations ont été engagées pour la prolongation de certains baux. La signature d'un bail pour la location d'un appartement a eu lieu pour une superficie de 109 m² et un loyer HT/HC/an de 12.000 €. En parallèle, des discussions sont également menées concernant la location des derniers espaces vacants qui ne représentent plus qu'environ 10% de la surface totale.

o Wismar



Durant le 3^{ème} trimestre 2022, des négociations ont été engagées pour la prolongation de certains baux. Des discussions avancées avec la pharmacie sont en cours pour un agrandissement de son espace de vente, une première version du contrat de bail a été envoyée pour signature. La signature d'un espace de bureau d'une superficie de 230 m² a eu lieu pour une durée de 10 mois et un loyer HT/HC/mois de 460 €. En parallèle, nos équipes de property management travaillent activement à la location des derniers espaces vacants qui ne représentent plus qu'environ 20% de la surface totale soit 839 m².

o Schwerin



Durant le 3^{ème} trimestre 2022, de nouveaux baux ont été signés pour une superficie totale de 863 m², des négociations ont été engagées pour la prolongation de certains baux et des augmentations de loyer sont intervenues, tout ceci représente une augmentation de loyer HT/HC/an de 104.234 €. Des discussions sont également en cours concernant la location des derniers espaces vacants.

o Dorsten



Cet actif se situe au centre d'une zone dense en commerces et habitations et est au bord d'un axe routier important. Un budget travaux d'environ 5.38 millions d'euros est prévu pour la réalisation de la restructuration complète de l'actif. La fin des travaux est prévue pour décembre 2023. Au cours du 3^{ème} trimestre 2022, le bail avec ACTION a été signé pour la location d'un espace de 1.073 m². Un second bail a été signé avec un médecin orthophoniste pour la location d'une superficie de 206 m².

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 – www.mimcocapital.com

MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR (MERCUREIM EF1)
Siège social : 4 Rue Robert Stümper, L-2557 Luxembourg
RCS Luxembourg : B204861, immatriculée le 16 mars 2016
Autorisation AMF de commercialisation du produit n° FDS57365

MERCUREIM S.À R.L.
Siège social : 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B204486, immatriculée le 16 mars 2016

SOCIÉTÉ DE GESTION
Fuchs Asset Management agréée par la CSSF
Siège social : 47-49 Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg
Agréée au titre de la directive AIFM