



MERCUREIM EF1
NOTE DE GESTION
Décembre 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,

L'économie allemande, qui est largement industrialisée, est toujours confrontée à des perturbations liées à l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières. Les économistes annoncent une inflation historique de 7,9%. Cependant, cette dernière devrait ralentir sur 2023 et se stabiliser autour de 5%. Ces nouvelles perspectives sont plus optimistes que les précédentes ainsi, la récession attendue devrait être moins importante que prévue.

On observe que la valeur locative des commerces allemands reste stable sur ce dernier trimestre, et est maintenue par la concurrence croissante de ce secteur. Des augmentations de loyer significatives sont attendues pour les meilleurs emplacements dits « prime ». En effet, les problèmes actuels sur les chaînes d'approvisionnement ont un impact positif sur les biens immobiliers existants. La diminution des taux de vacance résultant de la baisse des livraisons de biens immobiliers causée par les pénuries crée un environnement favorable à l'augmentation des loyers.

Les équipes de MIMCO Capital restent activement mobilisées en cette période de désinvestissement. Conformément à la stratégie de désinvestissement, le fonds Mercureim EF1 poursuit son objectif avec des négociations en cours pour la cession des actifs situés à Recklinghausen et Wismar.

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.



Au cours du 4^{ème} trimestre 2022, l'actif d'une superficie de 10.607 m² situé à Zweibrücken a été cédé au fonds Everest One.

L'actif de 17.128 m² situé à Bautzen à également quitté le portefeuille. Il a été vendu pour un montant de 15.000.000 €, ce qui est supérieur à l'objectif de cession qui était de 12.800.000 €.

A la suite à ces cessions, le fonds Mercureim EF1 détient encore 13 actifs et poursuit activement son objectif de désinvestissement.



Valorisation du portefeuille
Mercureim EF1 au 31/12/2022
(sur participations)

64.214.806 €

Synthèse du patrimoine

Au 31 décembre 2022, le fonds est diversifié sous deux catégories : les actifs « Core »*, à hauteur de 62% et les actifs « Value-Added »** à hauteur de 38%.

***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
62%



Classification
investissements

VALUE-
ADDED
38%

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 4^{ème} trimestre 2022, Rossmann GmbH a signé une prolongation du bail de sa cellule commerciale d'une superficie de 730 m². En parallèle, la signature d'un bail pour la location d'un appartement de 82 m² est également intervenue sur ce trimestre. Ainsi entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre 2022, le loyer global moyen HT/HC/an a connu une augmentation de 31.848 €.

o Schwerin



Durant le 4^{ème} trimestre 2022, deux nouveaux baux ont été signés, et des négociations ont été engagées pour la prolongation de certains baux. Des augmentations de loyer sont également intervenues. Les équipes de property management travaillent activement à la location des derniers espaces vacants qui ne représentent plus que 7,9% de la surface utile totale.

o Wismar



Durant le 4^{ème} trimestre 2022, deux nouveaux baux ont été signés. Des discussions sont en cours avec un médecin qui est à la recherche d'un espace pour s'agrandir. Comme l'actif est dans un processus de vente, la décision finale concernant la signature de ce nouveau bail reviendrait au potentiel futur propriétaire.

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 4^{ème} trimestre 2022 le bail avec ACTION a été signé pour la location d'un espace de 1.073 m². Un appartement d'une surface de 100 m² a également été loué.

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