

Note de gestion

MERCUREIM EF1 SICAV-FIAR | 23 MAI 2023

Prolongement de l'échéance du fonds Mercureim EF1 SICAV-FIAR





MERCUREIM EF1 SICAV-FIAR

Chers Actionnaires,

Nous tenons à vous informer que l'échéance du Fonds Mercureim EF1 - SICAV-FIAR est reportée à mars 2024.

En effet, après une évaluation minutieuse de la situation actuelle du marché, la décision a été prise de prolonger la période de détention. Compte tenu du contexte économique actuel, il faut notamment plus de temps aux acquéreurs pour obtenir un financement, ce qui entraîne ainsi un allongement de la période de cession. Nous pensons que cette décision est essentielle pour assurer une gestion efficace du débouclage des actifs, en évitant une vente rapide en deçà de leur valeur. A date, toutes les cessions effectuées ont été réalisées au-dessus de la valorisation. Le taux d'actif vendu en EUR sur la valeur d'acquisition totale du portefeuille est de 42% et la plus-value brute* réalisée s'élève à 10.760.847 €, soit 28% par rapport au prix d'achat.

Le Fonds compte à ce jour 13 actifs, tous situés en Allemagne. Aucune vente n'est intervenue au T1 2023, toutefois, une promesse est en cours de signature pour l'actif situé à Wismar et des discussions ont été entamées pour la vente des actifs situés à Moers et Dorsten.

Malgré une hausse significative des taux d'intérêts, nous avons sécurisé la plupart de nos financements par des taux fixes, ce qui nous a permis de maintenir le versement des dividendes de 5% annuel. De plus, les management fees du General Partner seront revus à la baisse si nécessaire, afin de privilégier la distribution de la marge.

Nous vous confirmons notre détermination à atteindre nos objectifs communs et à vous fournir des résultats solides à long terme.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement,

Recevez, Chers Actionnaires, l'expression de nos sentiments les plus sincères.

Christophe Nadal
Le General Partner
Mercureim EF1

MIMCO Capital

* Prix de vente - prix d'acquisition





MERCUREIM EF1 SICAV-FIAR

Le fonds fermé MERCUREIM EF1 a été créé à la fin de l'année 2016 et lancé en 2017 avec l'ouverture de la collecte de fonds en janvier 2017. Le fonds MERCUREIM EF1 a été clôturé au 31/01/2019 **avec 42,3 millions d'euros d'equity**. Suite au grand succès auprès des investisseurs, la collecte de fonds a été clôturée plus de 6 mois à l'avance.

Depuis le début de sa période de désinvestissement, le fonds a effectué plusieurs cessions d'actifs. Lors du 4^{ème} trimestre 2022, le fonds a cédé les actifs situés à Bautzen et Zweibrücken.

Aucune vente n'est intervenue au Q1 2023. Toutefois, une promesse est en cours de signature pour l'actif situé à Wismar et des discussions sont ont été entamées pour la vente des assets situés à Moers et Dorsten.

À la fin de sa période d'investissement, **le patrimoine du fonds MERCUREIM s'élevait à plus de 105 M€.**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
L'investissement comporte des risques de perte en capital.





Portefeuille MERCUREIM EF1

Chiffres clés au 31/12/2022



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



13

Nombre d'immeubles



111

Nombre de locataires



52.898 m²

Surface utile



64,2 M€

Valorisation du portefeuille*



3,8M€

Loyer global sécurisé HT/HC/an



4,2 années

WALT du portefeuille**



79%

Taux d'occupation du portefeuille

Mimco Capital

* Inscrite comptablement au 31.12.2022

** WALT (Weighted Average Lease Term) : Moyenne pondérée de la durée restante des baux commerciaux

Mercureim EF1 I Sicav Fiar



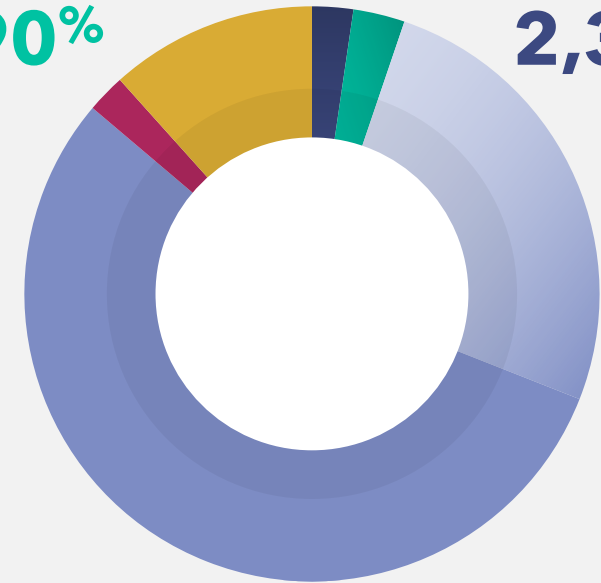
RÉSIDENTIEL

2,90%

STOCKAGE



2,31%



BUREAUX

25,75%

COMMERCES



55,22%



AUTRE

2,18%

LOCAUX PROFESSIONNELS



11,64%



Actif situé à Schwerin

Localisation de l'actif

Schwerin, ville-arrondissement d'Allemagne, capitale du Land de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale. Avec 95.740 habitants, elle est derrière Rostock la deuxième ville de la région. Son économie est portée sur le secteur maritime, la construction de machines ainsi que l'énergie et l'industrie alimentaire. L'actif se situe sur une artère principale de la ville, desservie par les transports en communs : tramway, bus, métro et gare à proximité.

Potentiel de valorisation

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.



MIMCO Capital



Synthèse de l'actif* au 31/12/2022



Mixte

Catégorie d'actif



11.241 m²

Surface utile
approximative

- 61% bureaux
- 22,1% cabinet
- 6,7% commerces
- 10,2% stockage



**Allianz,
Administration**

Locataires principaux



803.680 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



92,1%

Taux d'occupation



2,1 années

WALT



8.038.930 €

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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



Portfolio Wismar

Localisation de l'actif

Ville de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale, chef-lieu d'arrondissement, dans le nord-est de l'Allemagne. Cette ville dynamique accueille 42.785 habitants. Le centre commercial et médical est situé en entrée de ville sur l'axe principal desservant le centre-ville de Wismar. Au cœur d'une zone résidentielle dense, cet emplacement est très bien desservi par les transports en commun et les axes routiers.

Potentiel de valorisation

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.



MIMCO Capital



Synthèse de l'actif* au 31/12/2022



Mixte

Catégorie d'actif



4.290 m²

Surface utile
approximative

- 44,9% commerces
- 26,8% autre
- 26,6% cabinet
- 1,7% stockage



Netto, Apotheke, Sport

Locataires principaux



333.178 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



75,88%

Taux d'occupation



6,3 années

WALT



3.760.347 €

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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



Actif situé à Recklinghausen

Localisation de l'actif

Ville située en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, elle est la capitale de l'arrondissement le plus peuplé d'Allemagne, au cœur de la Ruhr, dans une des régions les plus densément industrialisées au monde. Elle compte actuellement 115 000 habitants.

Cette propriété est située dans la zone industrielle de Stadion Hohenhorst. La distance jusqu'au centre-ville de Recklinghausen est d'environ 2 km. L'aéroport de Dortmund Wickede est à environ 40 km et l'aéroport de Düsseldorf est à environ 68 km.

Potentiel de valorisation

Le bâtiment est libre suite à la faillite de la société qui en était l'unique locataire.

Les équipes de property management recherchent activement un nouveau locataire, des discussions sont en cours.



MIMCO Capital



Synthèse de l'actif* au 31/12/2022



Mixte

Catégorie d'actif



5.255 m²

Surface utile approximative
• 100% commercial



En discussion



246.000 €

Loyer de marché estimé



0%

Taux d'occupation



0 année

WALT



2.945.898 €

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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



Actif situé à Moers

Localisation de l'actif

Ville située dans le Länd de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie District de Düsseldorf Allemagne de l'Ouest. Il est le Land allemand le plus peuplé et doté du plus fort poids économique, en partie grâce à la Ruhr. Moers compte 103.725 habitants.

Le centre commercial se situe en plein cœur de la ville sur une artère principale en zone piétonne. A proximité des grandes enseignes telles que : H&M, Zeeman Targobank.

Potentiel de valorisation

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 à connu une augmentation de 31.848 €.



MIMCO Capital



Synthèse de l'actif* au 31/12/2022



Mixte

Catégorie d'actif



Saturn, Rossmann, Post Office

Locataires principaux



90,4%

Taux d'occupation



12.842.433 €

Prix d'acquisition
estimatif AEM



7.398 m²

Surface utile
approximative

- 92,8% commerces
- 3,6% résidentiel
- 3,6% bureaux



1.121.226 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



3,4 années

WALT

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



Actif situé à Neubrandenburg

Localisation de l'actif

Neubrandenburg est le chef-lieu du district des lacs de Mecklembourg dans le Mecklembourg-Poméranie. La troisième plus grande ville de l'État fédéral allemand est l'un des quatre centres principaux et la principale ville du sud-est avec environ 63.043 habitants et une zone de chalandise d'environ 420.000 habitants. Il occupe une position centrale entre la mer Baltique et les zones métropolitaines de Stettin à l'est, Rostock au nord-ouest, Berlin au sud et Hambourg à l'ouest. L'autoroute A20 est située à l'est et au nord de Neubrandenburg. Les immeubles sont directement à la jonction de l'autoroute de la ville et de la zone résidentielle Est.

Potentiel de valorisation

Au cours du 4^{ème} trimestre 2022, plusieurs discussions sont en cours avec une entreprise publique ainsi qu'un magasin de décoration pour des prises à bail sur différents étages.



MIMCO Capital



Synthèse de l'actif* au 31/12/2022



Mixte

Catégorie d'actif



6.500 m²

Surface utile approximative
• 100% bureaux



Services de la Ville, Médecins

Locataires principaux



162.685 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



39,5%

Taux d'occupation



1 année

WALT



3.871.928 €

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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



Actif situé à Worms

Localisation de l'actif

Worms est une ville d'Allemagne, située dans le Land de Rhénanie-Palatinat sur la rive gauche du Rhin et le sud-ouest du pays. Aujourd'hui, la ville est un centre industriel réputé pour ses industries chimiques et métallurgiques. La ville de Worms compte environ 83.850 habitants. À Worms il y a plus de 2.100 entreprises avec 26.600 employés.

Worms est située entre l'autoroute A61 à l'ouest et la Bundesstraße 9 au sud. Par le Pont de Nibelung la ville a une bonne liaison vers la Hesse du sud (District de Darmstadt).

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



*Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

Synthèse de l'actif** au 31/12/2022



Commerce

Catégorie d'actif



2.011 m²

Surface utile approximative



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



210.000 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6,3 années

WALT



2.493.574 €***

Prix d'acquisition estimatif AEM

**Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis à titre indicatif.

***Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI.



Actif situé à Syke

Localisation de l'actif

Syke est une ville de Basse Saxe en Allemagne, dans l'Arrondissement de Diepholz. La ville est située à 20 km au sud de Brême. La population est d'environ 24.365 habitants.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI. L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne. Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



*Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

Synthèse de l'actif** au 31/12/2022



Commerce

Catégorie d'actif



2.340 m²

Surface utile approximative



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



120.000 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6,3 années

WALT



1.473.574 €***

Prix d'acquisition estimatif AEM

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

***Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI.



Actif situé à Weinheim

Localisation de l'actif

Weinheim est une ville du nord-ouest du Land de Bade-Wurtemberg en république Fédérale d'Allemagne qui compte 45.321 habitants. Elle se situe au nord de Heidelberg et au nord-ouest de Mannheim, les trois villes formant le triangle de la région du Rhin-Neckar. Weinheim est la plus grande ville du district de Rhein-Neckar. Weinheim est idéalement située sur l'autoroute fédérale 5 Francfort-Karlsruhe, où commence l'A659 en direction de Viernheim et de Mannheim au niveau de Weinheimer Kreuz.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



*Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

Synthèse de l'actif** au 31/12/2022



Commerce

Catégorie d'actif



1.451 m²

Surface utile approximative



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



271.040 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6,2 années

WALT



3.327.720 €***

Prix d'acquisition estimatif AEM

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

***Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI.



Actif situé à Delmenhorst

Localisation de l'actif

Delmenhorst est une ville du comté d'Oldenburger Land (Basse-Saxe) et appartient à la région métropolitaine de Brême / Oldenburg et à l'association municipale Brême Niedersachsen. Elle compte 82.000 habitants. En Basse-Saxe, Delmenhorst n'est pas seulement l'une des huit villes indépendantes mais occupe également une place parmi les dix plus grandes villes du pays. Delmenhorst est située sur la route 28, qui débouche dans la municipalité de Stuhr (district de Diepholz), située dans le triangle Stuhr, dans l'A1.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



*Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

Synthèse de l'actif** au 31/12/2022



Commerce

Catégorie d'actif



1.089 m²

Surface utile approximative



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



150.000 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6,3 années

WALT



1.841.816 €***

Prix d'acquisition estimatif AEM

**Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis à titre indicatif.

***Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI.



Actif situé à Verden

Localisation de l'actif

Verden est le chef-lieu du district de Verden en Basse-Saxe et une commune indépendante. La ville de Verden compte aujourd'hui 30.000 habitants, elle est située dans la région centrale de Weser sur l'Aller juste avant sa confluence avec la Weser. La ville est idéalement située à proximité d'une importante voie de commerce.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



*Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

Synthèse de l'actif** au 31/12/2022



Commerce

Catégorie d'actif



1.488 m²

Surface utile approximative



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



140.000 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6,3 années

WALT



1.730.005 €***

Prix d'acquisition estimatif AEM

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

***Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI.



Actif situé à Ilmenau

Localisation de l'actif

Ilmenau est la plus grande ville du Ilm-Kreis de Thuringe en Allemagne. La ville compte plus de 38.521 habitants. Ilmenau est situé à environ 33 kilomètres au sud-ouest de la capitale provinciale. Il s'agit de la plus grande ville du district d'Ilm et de la huitième plus grande ville de Thuringe. L'université de la ville est la deuxième plus grande en Thuringe après l'université Friedrich Schiller d'Iéna.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



*Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

Synthèse de l'actif** au 31/12/2022



Commerce

Catégorie d'actif



1.075 m²

Surface utile approximative



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



90.000 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6,6 années

WALT



1.117.240 €***

Prix d'acquisition estimatif AEM

**Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis à titre indicatif.

***Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI.



Actif situé à Gera

Localisation de l'actif

Gera est une ville de la région de l'est de la Thuringe. Derrière la capitale provinciale d'Erfurt, Gera se situe au deuxième rang de la superficie et de la population. La ville de Gera compte plus de 100.000 habitants. L'Autoroute fédérale A4 (Aachen-Görlitz) relie Gera-Langenberg et Gera-Leumnitz à la zone nord de la ville en direction ouest-est. De nouvelles routes ont été construites dans le centre-ville dans le cadre du Salon fédéral de l'horticulture de 2007.

Potentiel de valorisation

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne.

Ce portefeuille d'actifs Core* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.



MIMCO Capital



*Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

Synthèse de l'actif** au 31/12/2022



Commerce

Catégorie d'actif



2.503 m²

Surface utile approximative



Cloppenburg Automobil SE

Locataire



280.000 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



6,3 années

WALT



3.488.598 €***

Prix d'acquisition estimatif AEM

**Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis à titre indicatif.

***Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI.



Actif situé à Dorsten

Localisation de l'actif

La ville de Dorsten est une ville de la Rhénanie-du Nord-Westphalie comptant environ 75.000 habitants. Le centre commercial se trouve au centre de la ville, directement au début de la zone piétonne. Dorsten est une ville riche d'entreprises industrielles du métal, constructeurs de machines, et fabriques textiles. Mais aussi d'une manière plus générale d'entreprises du secteur tertiaire, de la logistique, qui contribuent au développement de la ville, de l'économie du tourisme et du loisir à Dorsten.

Potentiel de valorisation

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.



MIMCO Capital

Dorsten



Synthèse de l'actif* au 31/12/2022



Commerce Résidentiel

Catégorie d'actif



6.257 m²

Surface utile
approximative

- 40,4% cabinet
- 39,4% commerces
- 20,2% résidentiel



Toom

Locataire principal



102.120 €

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



29,7%

Taux d'occupation



13.653.925 €

Prix d'acquisition
estimatif AEM

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

Construisez votre patrimoine sur des bases solides

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 aux
investisseurs professionnels n° FDS57365



www.mimcocapital.com

