

Patrimoine

# MERCUREIM

## Disclaimer

Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à titre d'information. Mercureim décline toute responsabilité en cas d'altération, déformation ou falsification dont ce document pourrait faire l'objet. Les informations contenues dans ce document sont basées sur des sources que nous considérons fiables au moment de leur publication, mais nous ne garantissons pas qu'elles soient exactes, complètes, valides ou à propos. Ce support non contractuel ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investisseur doit prendre connaissance, avant tout investissement, du prospectus et document d'information du fonds. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Mercureim.

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 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 Fonds d'investissement géré ou mis en place par le groupe MIMCO Capital de manière exhaustive.

Le Fonds mentionné n'est autorisé à une commercialisation, notamment en dehors de son 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 ce 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 du Fonds. La commercialisation ne peut être faite que sur la base de l'étude de la documentation complète du Fonds et par des personnes qualifiées pour en assimiler les risques.

### **D'une façon générale, le Fonds ne s'adressent qu'à des investisseurs professionnels.**

Les risques, commissions et possibilités de placement conseillés pour le Fonds sont indiqués en détail dans la documentation d'informations du Fonds et doit 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 ce 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 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.

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

Depuis le début de sa période de désinvestissement, le fonds a effectué plusieurs cessions d'actifs. Lors du 4<sup>e</sup> trimestre 2022, le fonds a cédé les actifs situés à Bautzen et Zweibrücken. La vente des actifs situés à Syke et Worms est intervenue au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2023.

**Les actifs situés à Verden, Delmenhorst, Ilmenau et Recklinghausen ont été cédés au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2023 pour un total de 7 199 775 €.** Des discussions avec des acquéreurs potentiels sont également engagées pour la cession des actifs situés à Schwerin et Moers.



# Portefeuille MERCUREIM EF1

## Chiffres clés au 31/12/2023



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



7

Nombre d'immeubles



261

Nombre de locataires



39 854 m<sup>2</sup>

Surface utile



57,3 M€

Valorisation du portefeuille en actifs immobiliers\*



3,6M€

Loyer global sécurisé HT/HC/an



3,8 années

WALT du portefeuille\*\*



91%

Taux d'occupation du portefeuille

MIMCO Capital

\* Inscrite comptablement au 30.09.2023

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

## Mercureim EF1 | Sicav Fiar



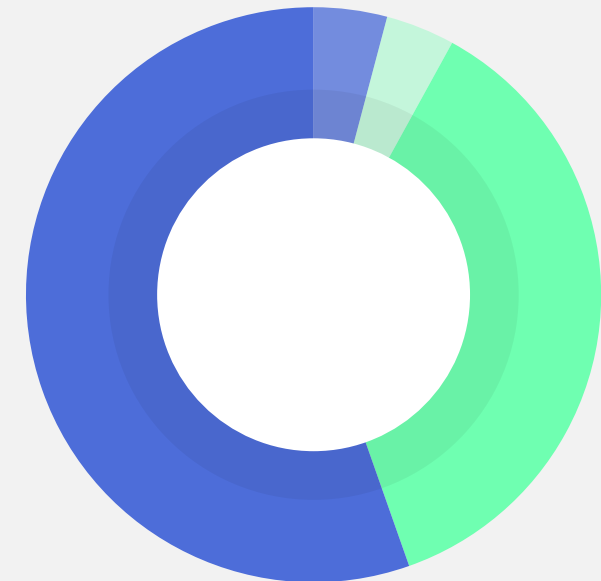
RÉSIDENTIEL

4%

STOCKAGE



4%



BUREAUX

37%

COMMERCES



55%

# Actif situé à Schwerin

## Localisation de l'actif

Schwerin, est une ville-arrondissement du nord de l'Allemagne et est la capitale du Land de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale. Avec 95.740 habitants, elle est derrière Rostock la deuxième plus grande ville de la région. L'actif se situe sur une artère principale de la ville, desservie par les transports en commun : tramway, bus, métro et gare sont à proximité.

## Actualité

Au cours du quatrième trimestre, le laboratoire qui occupe une surface de 190 m<sup>2</sup> a prolongé son bail jusqu'au mois de décembre 2024. Un bureau d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> a également été loué pour une durée de 5 ans. La demande pour les derniers espaces vacants reste soutenue et les équipes de property management travaillent activement à leur location.

L'actif actuellement en vente suscite un intérêt considérable en raison de sa capacité à répondre de manière optimale aux besoins locaux. Il offre une diversité d'espaces fonctionnels, comprenant notamment des bureaux, des cabinets, des commerces, ainsi que des zones de stockage. Des visites de l'actif ont eu lieu au cours du quatrième trimestre 2023.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2023



### Mixte

Catégorie d'actif



11 296 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

- 58% bureaux
- 30% cabinet/commerces
- 12% stockage



### Allianz, Administration

Locataires principaux



880 068 €

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



91,37%

Taux d'occupation



2,2 années

WALT



8 038 930 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres 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.

## Actualité

Le nouveau locataire de l'espace médical bénéficie d'une réduction de loyer attribuée en raison de son investissement considérable de 250 000 € pour l'aménagement de ce dernier. Les travaux de rénovation devraient être achevés d'ici la fin du quatrième trimestre 2024.

L'actif actuellement à la vente suscite un vif intérêt du marché. Plusieurs visites du bien ont eu lieu et les équipes de property management envisagent de boucler la vente au cours du premier trimestre 2024.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2023



### Mixte

Catégorie d'actif



4 290 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

- 54% bureaux
- 44% commerces/cabinet
- 2% stockage



### Netto, Apotheke, Sport

Locataires principaux



339 825 €

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



80,94%

Taux d'occupation



6,9 années

WALT



3 760 347 €\*\*

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres représentent une moyenne des données collectées et sont fournies à titre indicatif.\*\*Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI.

# Actif situé à Moers

## Localisation de l'actif

Ville située dans le Länd de la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, district de Düsseldorf en 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. Le centre commercial se situe en plein cœur de la ville sur une artère principale en zone piétonne. Il se situe à proximité des grandes enseignes telles que H&M, Zeeman ou encore Targobank.

## Actualité

Au cours du quatrième trimestre 2023, deux prises à bail sont intervenues représentant une surface totale de 215 m<sup>2</sup>. Les nouveaux locataires sont un espace dédié à l'enseignement et un salon de coiffure. Ces arrivées complètent la palette de services offerts par l'actif et augmentent ainsi son attractivité.

L'actif actuellement à la vente suscite un fort intérêt du marché et des discussions avancées sont en cours avec un acheteur sérieux.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2023



### Mixte

Catégorie d'actif



7 398 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative :

- 4% bureaux
- 92% commerces
- 4% résidentiel



### Saturn, Rossmann

Locataires principaux



1 234 638 €

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



95,92%

Taux d'occupation



2,5 années

WALT



12 842 433 €\*\*

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres représentent une moyenne des données collectées et sont fournies à titre indicatif.\*\*Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI.

# Actif situé à Neubrandenburg

## Localisation de l'actif

Neubrandenburg est le chef-lieu du district des lacs de Mecklembourg dans le Mecklembourg-Poméranie. L'actif 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.

## Actualité

Au cours du quatrième trimestre les discussions concernant la location d'un espace de 4 000 m<sup>2</sup> avec l'une des plus grandes compagnies d'assurance santé allemande initiés au troisième trimestre se sont poursuivies. De même, les discussions avec le magasin de décoration entamée au cours du deuxième trimestre 2023 ont également continué.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2023



### Mixte

Catégorie d'actif



6 659 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative :

- 82% bureaux
- 16% commerces
- 2% résidentiel



### Médecins

Locataires principaux



206 147€

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



45,52%

Taux d'occupation



1,2 années

WALT



3 871 928 €\*\*

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres 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 Rhein-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.

## Actualité

Cet actif est intégré au portefeuille immobilier des concessions automobiles de la marque BMW/MINI. L'acquisition de ce portefeuille a été effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille. Ceci permettant d'assurer un flux financier sécurisé et régulier sur le long terme.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2023



### Commerce

Catégorie d'actif



1 451 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative  
• 100% commerce



### Cloppenburg Automobil SE

Locataire principal



271 040 €

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



5,3 années

WALT



3 327 720€\*\*

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres représentent une moyenne des données collectées et sont fournies 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.

## Actualité

Cet actif est intégré au portefeuille immobilier des concessions automobiles de la marque BMW/MINI. L'acquisition de ce portefeuille a été effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans ferme sur l'ensemble du portefeuille. Ceci permettant d'assurer un flux financier sécurisé et régulier sur le long terme.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2023



### Commerce

Catégorie d'actif



**2 503 m<sup>2</sup>**

Surface utile approximative  
• 100% commerces



### Cloppenburg Automobil SE

Locataires principaux



**280 000€**

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



**100%**

Taux d'occupation



**5,6 années**

WALT



**3 488 598 €\*\***

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres représentent une moyenne des données collectées et sont fournies 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.

## Actualité

Cet actif a bénéficié d'une restructuration complète, ceci afin de le rendre plus attractif et d'en maximiser la valeur. Depuis le deuxième trimestre 2023, l'actif a atteint un taux d'occupation de 100%, et compte au quatrième trimestre 2023 un WALT de 7,6 ans, ce qui lui assure des revenus sécurisés et réguliers sur le long terme.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2023



### Commerce Résidentiel

Catégorie d'actif



**6 257 m<sup>2</sup>**

Surface utile approximative

- 80% commerces/cabinet
- 20% résidentiel



### Netto, Action

Locataires principaux



**408 646€**

Loyer global actuel moyen  
HT/HC/an



**100%**

Taux d'occupation



**7,6 années**

WALT



**13 653 925 €\*\***

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres représentent une moyenne des données collectées et sont fournies à titre indicatif.\*\*Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW/MINI.

# S'unir pour bâtir l'avenir : plus qu'un engagement, une mission collective.

**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 aux  
investisseurs professionnels

**MIMCO**<sup>®</sup>  
Capital

[www.mimcocapital.com](http://www.mimcocapital.com)