



Rapport Annuel
2017

SICAV de rendement immobilier européen

Mercureim EFl



SO- mmaire

01

Introduction p.5

02

Activité 2017 p.7
Évolution du marché allemand p.8

03

Stratégie/performance 2017 p.11
Chiffres clés p.12
Stratégie menée p.13
Évolution de la valeur liquidative p.14
Évolution du portefeuille immobilier p.15

04

Acquisition 2017 p.17
Synthèse du patrimoine p.18
Zone géographique p.19
Les acquisitions p.20

05

Stratégie 2018 p.25
Stratégie et objectifs p.26
Les premières acquisitions / patrimoine p.28
Zone géographique p.30
Évolution des acquisitions en 2018 p.31

06

Les éléments financiers 2017 p.33
Comptes et annexes p.34

07

Rapport de gestion p.45
Rapport général du Commissaire aux Comptes p.46

08

Résolutions des assemblées générales 2017 p.49

09

Facteurs de risques p.57

10

Informations p.61

intro

L'Allemagne se caractérise par une stabilité économique, juridique et fiscale ainsi qu'un dynamisme, accompagnée d'une croissance régulière. Notre excellente connaissance du marché, nous permet d'être sélectifs et pertinents au moment des acquisitions.

Pour être efficaces, il faut impérativement être présents et actifs, à proximité des immeubles et des locataires.

C'est le choix que nous avons fait !

Notre priorité:
La satisfaction de nos actionnaires, partenaires et collaborateurs

Nos Engagements :
Exigence, Rentabilité Et Performance

Les Fondateurs



activité
2017

Évolution du marché immobilier allemand et son Environnement

MERCUREIM EUROFUND I SICAV FIAR, a débuté sa collecte et sa période d'investissement en Février 2017, en faisant le choix d'investir à 100 % en Allemagne.

L'Allemagne 1^{ère} Économie Européenne

Le fédéralisme est un principe de la Constitution allemande : l'organisation territoriale et économique a largement contribué à l'autonomie des Landër, et à la mise en place de politiques de développement commercial et industriel particulièrement adaptées aux besoins des régions. Avec une prévision de croissance revue récemment à la hausse avec 2,7 % pour 2018, l'Allemagne réunit tous les points positifs, signes d'une bonne santé économique (le niveau du PIB, un excédent budgétaire, un excédent commercial, un taux de chômage maîtrisé, un pouvoir d'achat des ménages en constante augmentation.)

En France et au Royaume-Uni, Paris et Londres dominent le marché immobilier : ce n'est pas le cas de Berlin car l'organisation fédérale de l'Allemagne a permis une répartition efficiente du maillage du pays, avec « des sites d'investissement dont l'attractivité est comparable. A cela, s'ajoutent, d'une part, la réurbanisation, en forte augmentation, et d'autre part, un développement marqué du commerce transrégional dans le secteur des services... » selon une étude récente du crédit Foncier qui constate qu'en conséquence il se

crée « des espaces intermédiaires avec une interconnexion croissante des fonctions de métropole de plusieurs villes, dans un contexte spatial plus large ». C'est pourquoi, ces zones urbaines, considérées comme des villes moyennes, se modernisent, se dynamisent, se connectent, et attirent fortement les investissements. Force est de constater que « L'Allemagne est devenue le marché de l'investissement le plus prisé d'Europe » selon la même source. Elle attire ainsi, de plus en plus les investisseurs internationaux, convaincus de la sécurité que représente cette zone européenne au sein d'une allocation d'actifs.

L'analyse de BNP Real Estate en octobre 2017, démontre que la part des investisseurs étrangers a fortement progressé par rapport au début du 4^{ème} trimestre 2016 pour s'établir à 47 %.

L'incertitude et la volatilité des marchés financiers intensifient ce mouvement initié par ces investisseurs qui montrent un intérêt certain pour l'immobilier tertiaire.

Toutefois les investisseurs institutionnels, les SCPI et les autres grands acteurs de cet immobilier s'intéressent peu aux actifs considérés « de petite taille » : commerces, immeubles de bureaux (quelques millions d'euros) qui, pour MERCUREIM, constituent les actifs cibles.

↑ Hausse prévue du PIB pour 2018

+ 2,7%

Investissements en Allemagne

100 %

Flux des investisseurs étrangers

+ 47 %

Notre conviction s'est portée sur les immeubles de bureaux, sur les **commerces de proximité sous forme de petits centres commerciaux, retail-parks**, loués par des grands groupes.

Selon le Crédit Foncier, « Le secteur de la mode et du textile est très actif : des magasins phares ont été ouverts sur des emplacements à forte visibilité. L'alimentation est de plus en plus présente dans les zones commerciales de premier-plan des centres villes. »

A noter : en Allemagne, peu de locataires sont franchisés ou indépendants.

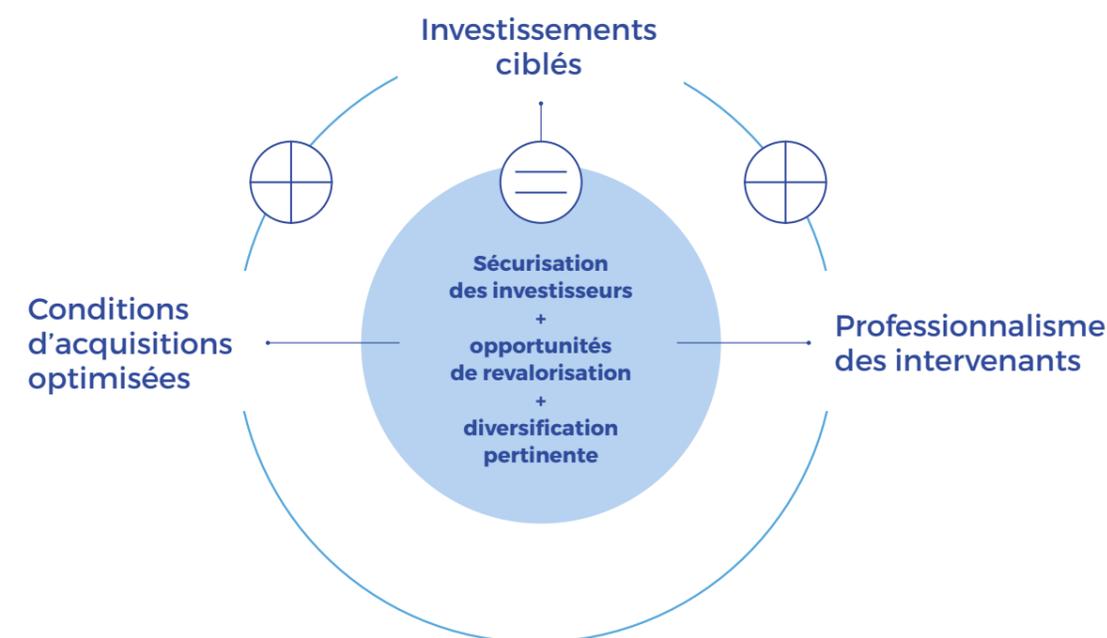
Pour ce qui concerne les bureaux, la demande toujours forte, l'insuffisance des programmes neufs contribuent à l'augmentation des loyers dans certaines zones, ce qui permet de servir une rentabilité intéressante aux

investisseurs (presque deux fois supérieure à celle du logement locatif).

Pour autant, de manière globale en Allemagne, la location de bureaux, reste à un niveau maîtrisé, même si les prix de Berlin avoisinent ceux de Paris ou Londres, sans les atteindre, alors que cette ville est située dans le pays, moteur de la croissance européenne.

Les biens immobiliers choisis pour le Fonds Mercureim, représentent assurément une solution complémentaire à une allocation d'actifs plus traditionnels, constitutifs d'un portefeuille immobilier et/ou financier.

L'équation de la réussite

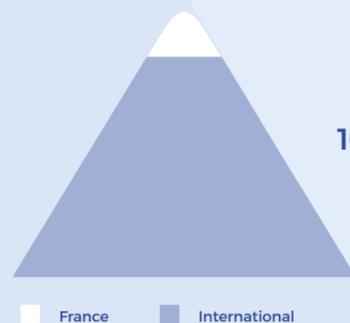


A low-angle, upward-looking photograph of several modern high-rise buildings. The buildings are constructed with a mix of brick and large glass windows. The sky is a vibrant blue with scattered white clouds. The entire image has a blue color cast. The text 'stratégie / performance 2017' is overlaid in white on the right side of the image.

stratégie /
performance 2017

Chiffres clés

Collecte en 2017



Actifs sous
gestion

27.95 M €



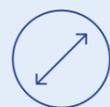
Loyer global
HT/HC/an

2.31 M €



Performance cumulée
depuis la création

+76 %



Surface utile
des bâtiments

30.128 m²



Surface totale
du foncier

43.229 m²



Distribution 2017
sur le capital souscrit

+5 %

Stratégie menée

La combinaison, Acquisitions d'actifs immobiliers sous-évalués, la création de valeur et une dette bien structurée **explique nos résultats : +76 % en 2017**

MERCUREIM EFI a géré sa collecte et ses acquisitions de façon stratégique, lui permettant ainsi de conserver une politique sélective d'acquisitions et de maintenir un niveau de rendement élevé.

La constitution du portefeuille respecte les fondamentaux du Fonds :

- Une diversification géographique du patrimoine, une sélection d'actifs sous évalués (liquidations judiciaires / successions / surfaces vacantes à valoriser).
- La sécurisation des actifs immobiliers par leur revenu locatif et des locataires multiples (Aldi, Rewe, Rossmann, Tedi...).
- La création de valeur (location Des surfaces vacantes, négociation Des baux pour des durées plus longues, travaux d'amélioration).
- Le recours au levier bancaire (75 % / 80 %) par une structuration de la dette efficace avec des partenaires bancaires locaux .

MERCUREIM EFI a collecté plus de 10 Millions €, a réalisé l'acquisition de 3 Actifs immobiliers d'une superficie totale de 30.128 m² loué à 80 % générant 2.312.835 € de revenu locatif, pour une valorisation au 31/12/2017 de 27.690.000 €.

MERCUREIM EFI a été également choisi en exclusivité pour étudier 3 acquisitions (Commerces / bureaux) qui seront intégrées dans la patrimoine du fonds au premier semestre 2018, permettant d'atteindre un volume de 44.5 Millions €.



Actifs immobiliers
acquis

x3



Superficie
totale

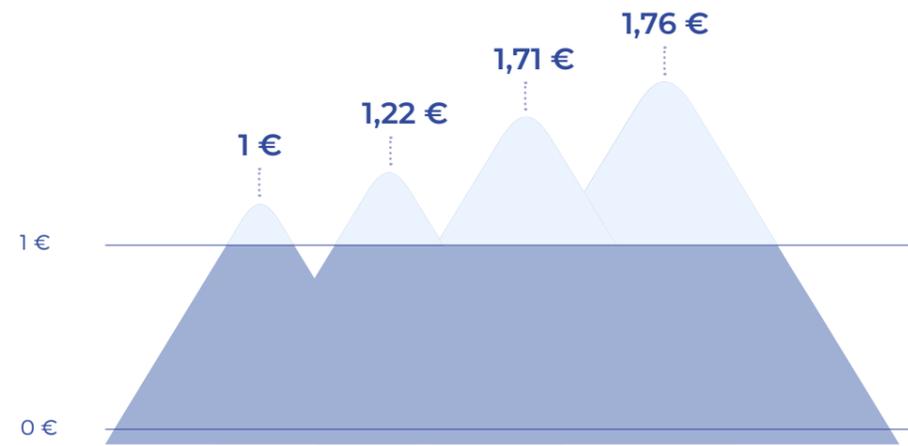
30.128 m²



Revenu
locatif

2.312.835 €

Évolution de la valeur liquidative



Indicateurs clés au 31/12/2017



Date de création
20/11/2016



Valeur liquidative
1,76 €



Performance
+76 %



Actif net (en M euro)
10,63 €



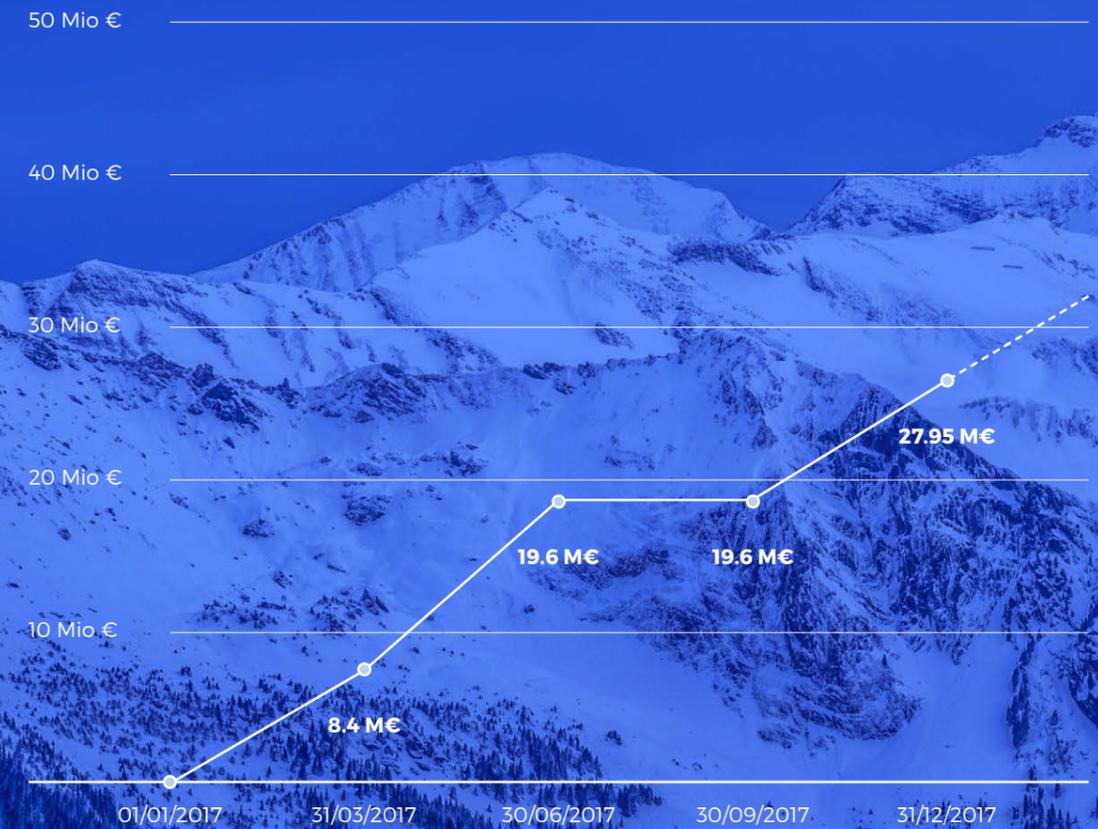
Actifs immobiliers (en M euro)
27,95 €



Endettement (en M euro)
18,53 €

Évolution du portefeuille immobilier

Évolution des actifs sous gestion depuis le 01/01/2017



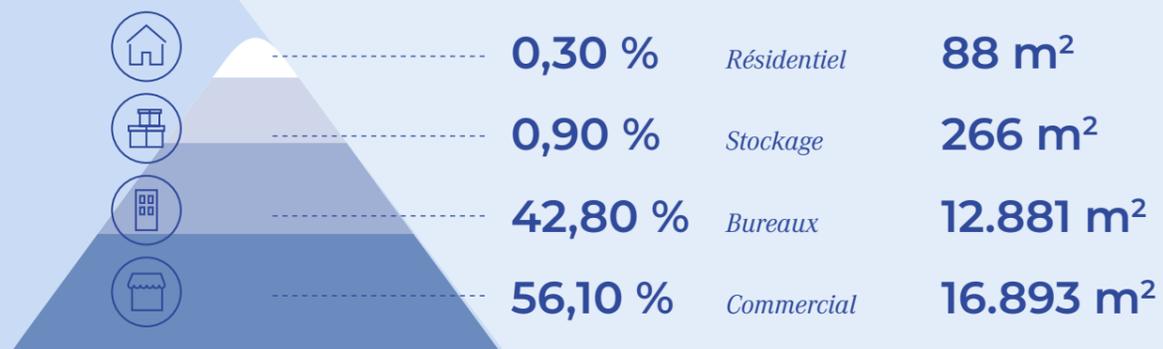
Performance cumulée depuis la création (au 31/12/2017)

+ 76 %



acquisitions
2017

Synthèse du patrimoine



Vision du portefeuille

Le portefeuille bénéficie aujourd'hui d'une solidité, d'une part grâce à son prix métrique lors des acquisitions toujours bien inférieur aux expertises et d'autre part, grâce à son nombre important de locataires.

Le portefeuille est diversifié par plusieurs grandes marques commerciales bien établies telles que : REWE, OBI, TEDI, KIK, et DM, ASKANIA.

Ces locataires reconnus nous permettent d'avoir des engagements financiers ainsi que des flux de trésorerie stables.

L'Etat est présent sur plusieurs sites du portefeuille, avec différents services administratifs, nettoyage, urbanisme, un service concernant la protection forestière et de l'environnement.

Chiffres clés au 31/12/2017



Nombre d'immeubles

3



Nombre de locataires

115



Surface utile

30.128 m²



Loyer global HT/HC/an

2.312.835,00 €



Valorisation du portefeuille

27.950.000,00 €



Moyenne de prix / m²

927,70 €/m²

Zone géographique



Un positionnement sur des axes stratégiques



Les acquisitions

Immeuble de bureaux Schwerin



Potentiel de valorisation

La valorisation de l'immeuble va s'opérer par le renouvellement des baux de courte durée et la mise en place de nouveau baux de longue durée. Mais également par les indexations des loyers à venir, ce qui permettra d'avoir un montant global de loyers supérieur et de ce fait améliorer la valorisation de l'immeuble dans le temps.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif	 Bureaux
Surface immeuble	 10.480 m ²
Surface terrain	 3.057 m ²
Principaux locataires	 Allianz, Administration, Mecklenburger Backstuben, autres...
Loyer global actuel HT/HC/an	 728.027 €

Acquisition 1^{er} trimestre 2017

Schwerin, ville-arrondissement d'Allemagne, capitale du Land de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale.

Avec 95.300 habitants, elle est derrière Rostock la deuxième ville de la région. Elle fait partie des nouveaux Landër. Son économie est portée sur le secteur maritime, la construction de machines ainsi que l'énergie et l'industrie alimentaire.

Localisation

Située sur une artère principale de la ville, desservie par les transports en communs : tramway, bus, métro et gares à proximité.

 Taux d'occupation

100 %

 Prix de valorisation

8.450.000,00 €

 Prix du m²

806,29 € / m²

Retail Park Lubben



Il est également prévu une amélioration de l'accessibilité de cette surface vacante. Ces transformations et accords vont permettre une augmentation de la masse locative de 70.000 €.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif	 Retail Park
Surface foncier	 27.676 m ²
Surface totale	 14.284 m ²
Principaux locataires	 REWE, OBI, KIK, TEDI
Loyer global actuel HT/HC/an	 871.992 €
Loyer potentiel	 880.000 €

Acquisition 2^{ème} trimestre 2017

Lübben

Lübben (Spreewald) est le chef-lieu de l'arrondissement de Dahme-Spreewald dans le Land de Brandebourg, une centaine de kilomètres au sud de Berlin.

Localisation

Le centre commercial se situe à environ 1,5 km du centre-ville, bien desservi par les transports en communs et autoroutiers (Bus, train).

Potentiel de valorisation

La valorisation va s'opérer par la location des surfaces vacantes de 1.285 m² (bureaux et commerces). Des accords ont été pris avec REWE dans le cadre d'une extension de sa surface de vente. Accords obtenus également avec PENNY.

 Taux d'occupation

91,7 %

 Prix de valorisation

11.200.000,00 €

 Prix du m²

784,09 € / m²

Centre commercial Magdeburg



Acquisition 3^{ème} trimestre 2017

Magdeburg

Une des plus anciennes villes des nouveaux Landër (Allemagne orientale), capitale du Land de Saxe-Anhalt. Cette ville est marquée par un dynamique développement économique et scientifique. Ce noeud de communication entre routes, voies navigables, et ferroviaires ne permet pas seulement de rejoindre rapidement les autres régions économiques d'Allemagne et d'Europe, il offre surtout des conditions optimales aux entreprises ayant des besoins logistiques intenses. Avec 230.000 habitants Magdebourg compte parmi les plus grandes villes d'Allemagne de l'Est.

Localisation

Centre commercial situé en centre ville, dans un environnement résidentiel. A proximité de grands axes routiers (Autoroute 189 / A2 / A41) et à 500 mètres d'un nouveau magasin IKEA.

Potentiel de valorisation

La valorisation de l'actif s'opère par la location des surfaces vacantes et la reconduction des baux pour une période ferme de 5 ans minimum. Ainsi que l'indexation annuelle des loyers.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif		Centre commercial
Surface foncier		12.496 m ²
Surface totale		5.322 m ²
Enseignes commerciales		ALDI, ROSSMANN, KIK, TEDI
Loyer global actuel HT/HC/an		712.816 €

 Taux d'occupation

94,83 %

 Prix de valorisation

8.300.000,00 €

 Prix du m²

1.559,56 € / m²





stratégie
2018

Stratégies et objectifs

En fin 2017, les marchés allemands de l'investissement démontrent depuis longtemps leur résilience vis-à-vis des éventuelles perturbations telles que les aléas politiques ou les crises internationales ».

Avec une prévision de croissance revue récemment à la hausse avec 2,7 % pour 2018. Dans ce contexte favorable MERCUREIM EPI, respectera de façon rigoureuse la sélection des actifs immobiliers permettant une création de valeur à moyen terme.

Le patrimoine sera complété de diverses classes d'actifs en fonction des opportunités d'investissement. La sé-

lection des investissements s'effectuera en privilégiant les thématiques (murs commerciaux et immeubles de bureaux) et en respectant la qualité du rendement locatif potentiel, par la vérification de la qualité des locataires et de l'environnement économique.

L'objectif 2018 est d'atteindre une collecte de 20 M€ et un patrimoine immobilier de plus de 100 M€.

Émission d'une obligation pour un volume maximum de 15 M€.

Changement de l'administration centrale et de la banque dépositaire.

A compter du 1^{er} Aout 2018, la gérance a pris la décision de remplacer CACEIS actuellement banque dépositaire et administration Centrale du Fonds MERCUREIM EPI et de nommer pour les mêmes fonctions :

Edmond de Rothschild Asset Management (Administration Centrale)

14a Rue Jean-Pierre Brasseur,
1258 Luxembourg

Edmond de Rothschild Europe (Banque dépositaire)

20 bd Emmanuel Servais
2535 Luxembourg

 *Objectif 2018
acquisition*

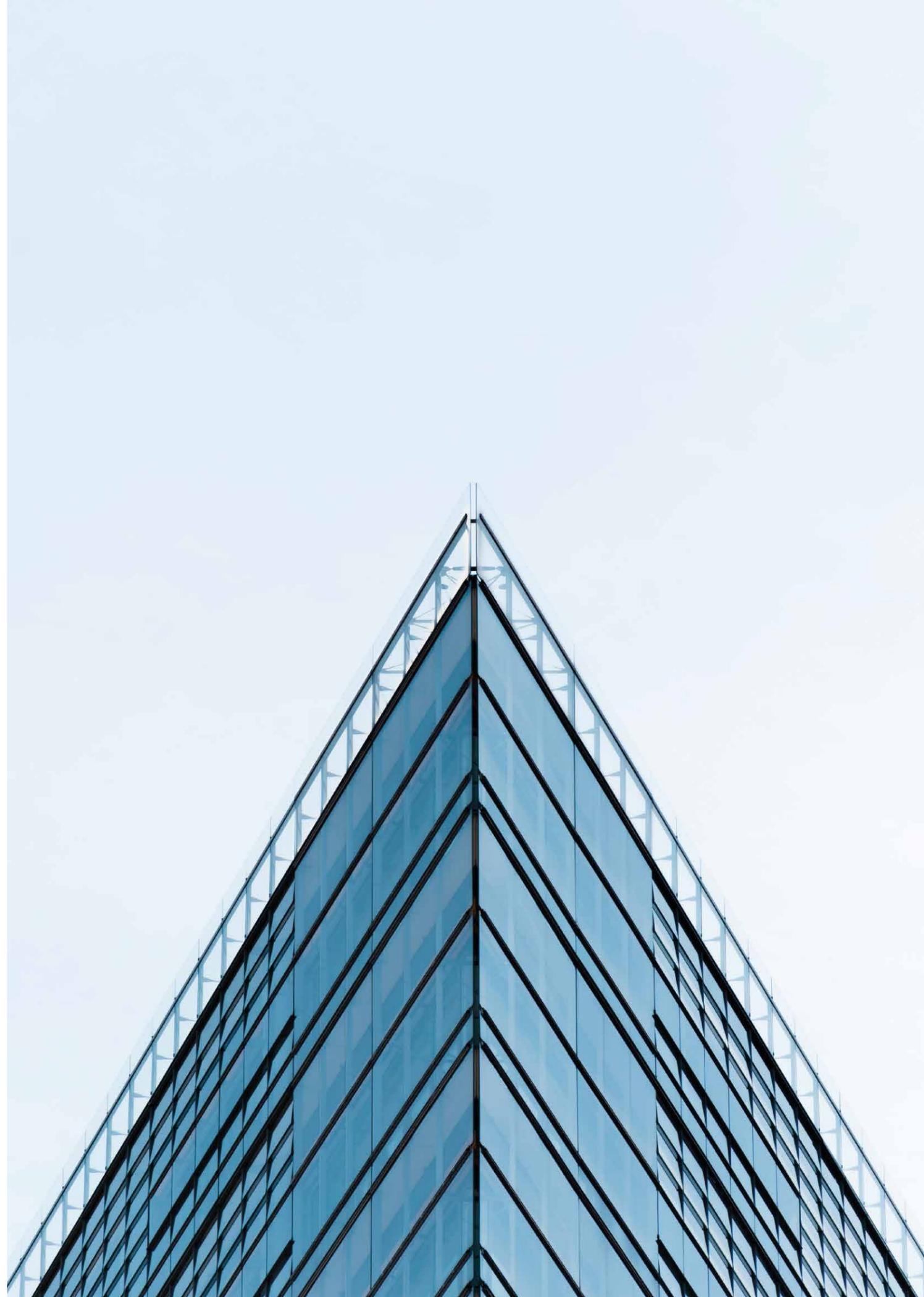
+ 75 M €

 *Objectif 2018
collecte*

+ 20 M €

 *Objectif 2018
patrimoine immobilier*

+ 100 M €



Les acquisitions / patrimoine

Centre commercial / Bureaux Wismar



Acquisition 1^{er} trimestre 2018

Wismar

Ville de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale, chef-lieu d'arrondissement, dans le nord-est de l'Allemagne, au bord de la baie de Wismar sur la mer Baltique. Cette ville dynamique accueille une Université, des équipements sportifs et autres infrastructures, à disposition de ses 42.433 habitants.

Localisation

Le centre commercial et médical est situé en entrée de ville sur l'axe principal desservant le centre ville de Wismar. Au coeur d'une zone résidentielle dense, cet emplacement est très bien desservi par transports en commun et axes routiers.

Potentiel de valorisation

- Une valorisation de l'actif par la Location des espaces vides, renouvellements des baux existants pour une période ferme de 5 ans minimum et l'indexation des loyers
- Une revalorisation des loyers commerces et bureaux
- Loyer potentiel : 380.000 € HT/HC/an

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commerces / bureaux

Surface foncier  **5.500 m²**

Surface totale  **3.464 m²**

Enseignes commerciales  NETTO, APOTHEKE, SPORT

Loyer global actuel HT/HC/an  **317.509,80 €**

 Taux d'occupation

80,20 %

 Prix de valorisation

3.900.000,00 €

 Prix du m²

1.125,86 € / m²

Recklinghausen



Acquisition 1^{er} trimestre 2018

Recklinghausen

Ville située en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, elle est la capitale de l'arrondissement le plus peuplé d'Allemagne, au coeur de la Ruhr, dans une des régions les plus densément industrialisées au monde. Elle compte actuellement 115.000 habitants.

Localisation

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 de distance et l'aéroport de Düsseldorf est à environ 68 km.

Potentiel de valorisation

- Revalorisation des loyers commerces et bureaux
- Loyer potentiel : 255.000 € HT/HC/an
- Revente sur la base de la valeur de marché

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commerces / bureaux

Surface foncier  **5.434 m²**

Surface totale  **5.310 m²**

Principaux locataires  ASKANIA GmbH

Durée du bail  10 ans fermes

Loyer global actuel HT/HC/an  **246.000,00 €**

 Taux d'occupation

100 %

 Prix de valorisation

2.950.000,00 €

 Prix du m²

555,55 € / m²

Zone géographique

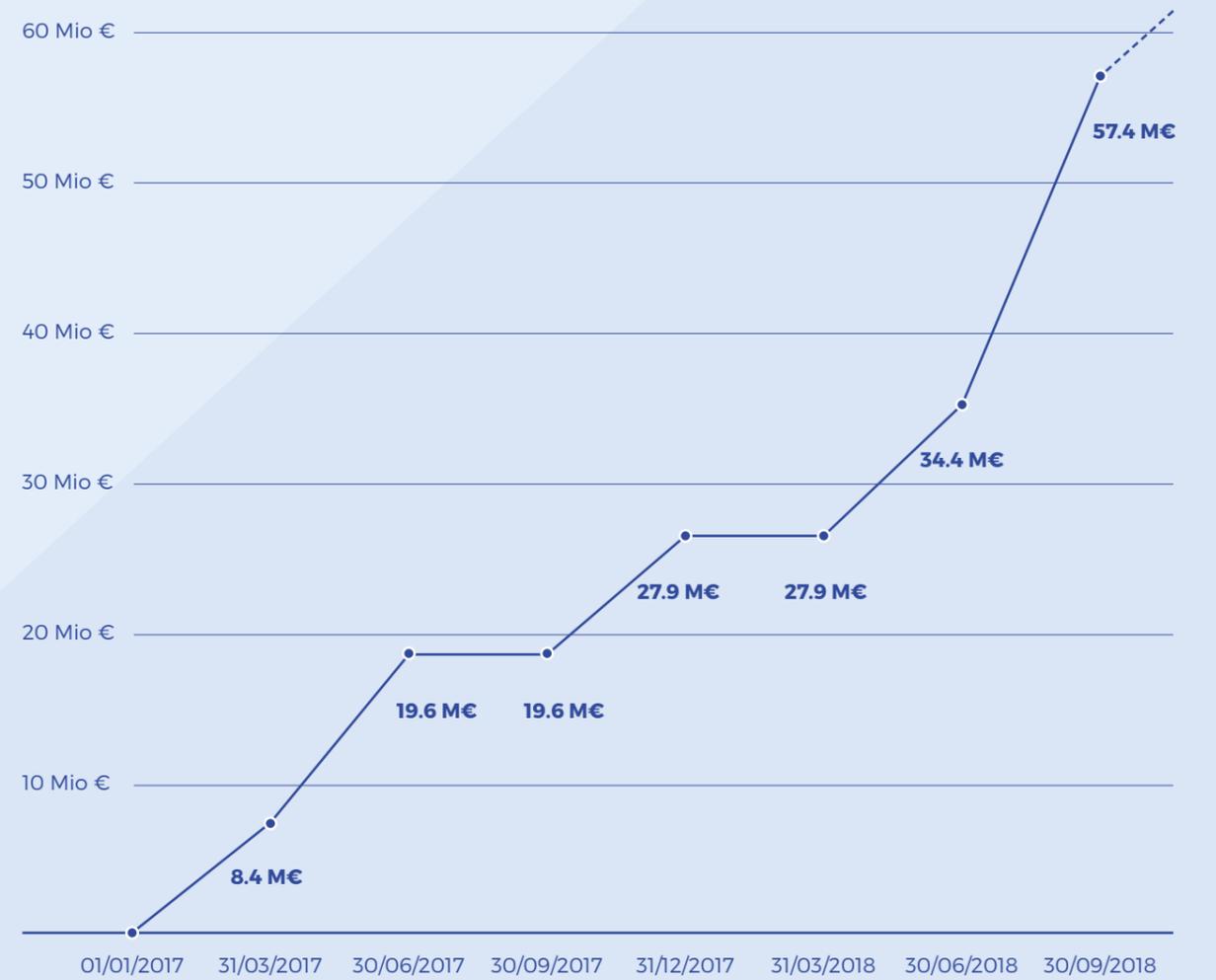
Au 30/09/2018



Évolution des acquisitions en 2018

Au 30/09/2018

Évolution des actifs sous gestion depuis le 01/01/2017





éléments
financiers 2017

Comptes et annexes

1. Informations générales

1.1 Le fonds MERCUREIM EFI

Mercureim Eurofund I S.C.A., SICAV-FIAR (le «Fonds») est une société en commandite par actions, établie à Luxembourg et immatriculée en vertu de la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016 («loi RAIF») en tant que société d'investissement à capital variable—Fonds de placement alternatif réservé («RAIF») avec la Commission de surveillance du secteur financier («CSSF»). Il est également qualifié de fonds d'investissement alternatif («AIF») en vertu de la loi AIFM.

Le siège social du fonds est situé au 5, allée Scheffer, L-2520 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et est inscrit au registre luxembourgeois du commerce sous le numéro B 204 861.

Le Fonds a été constitué en société à Luxembourg le 15 mars 2016 pour une période limitée de 5 ans après la première clôture avec la possibilité de prolonger l'échéance deux fois de 1 an.

L'objectif principal de la Société est la constitution d'un patrimoine immobilier en Allemagne et au Luxembourg à travers des investissements dans l'immobilier commercial (centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeubles), des bureaux, des hôtels et appart-hôtels, des établissements de santé (résidences seniors) et dans de l'immobilier résidentiel.

L'associé commandité est Mercureim S.à.r.l., une société à responsabilité limitée, organisée et établie en vertu des lois luxembourgeoises le 10 août 1915 avec un ca-

pital social de 12,500,00 €. L'associé commandité est enregistré auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 204 486.

L'associé commandité a nommé Fuchs Asset Management s.a., une société anonyme établie à Luxembourg et immatriculée en vertu de la loi luxembourgeoise, en tant que gestionnaire de fonds alternatifs de placement (le «AIFM») pour effectuer la gestion de portefeuille et gestion des risques du fonds.

L'exercice financier du fonds débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année civile. La première année comptable a débuté le 15 mars 2016 (date de Constitution) et a pris fin le 31 décembre 2016. La monnaie de référence du fonds est l'euro («€»).

2. Principes et méthodes comptables

Les États financiers sont présentés en EUR et ont été préparés conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives aux fonds d'investissement («Luxembourg GAAP»).

La préparation des États financiers exige que le Conseil de gérance de l'Associé Commandité fasse des estimations et des hypothèses qui affectent certains montants déclarés dans les États financiers. Ces estimations et hypothèses sont basées sur la connaissance du Conseil de gérance de l'Associé Commandité des événements et des actions en cours. Il est raisonnablement possible, sur la base des hypothèses existantes, que les résultats au cours du prochain exercice financier puissent différer de ces estimations.

2.1 Estimations comptables

La préparation des États financiers conformément aux principes comptables généralement reconnus au Luxembourg exige que le management fasse des estimations et des hypothèses qui affectent les montants déclarés dans les États financiers et les notes d'accompagnement. Les résultats réels pourraient différer de ces estimations.

2.2 Frais d'établissement et de constitution

Les frais d'établissement et de constitution sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition et sont amortis linéairement sur la durée de vie du fonds.

2.3 Coûts d'acquisition

Les coûts d'acquisition immobilisés au bilan de la Société seront considérés comme des charges à amortir depuis la Date de Clôture (fin de collecte) sur la durée de vie du fonds.

2.4 Précision sur les méthodes d'évaluation

La valeur des titres cotés sur une bourse officielle ou négociée sur tout autre marché organisé est déterminée en fonction de leur dernier prix disponible au prix de clôture. Les placements dans des fonds d'investissement à capital variable sont évalués sur la base de la dernière valeur liquidative disponible par action de ce fonds. Pour les autres titres ni cotés en bourse ni négociés sur un autre marché, leur évaluation est estimée prudemment et de bonne foi par l' AIFM.

2.5 Fiscalité

Conformément à la législation en vigueur au Luxembourg, le fonds est exonéré de l'impôt sur le revenu sur la fortune. Les dividendes (le cas échéant) sont exonérés de la retenue de retenue à la source.

Le fonds est toutefois redevable au Luxembourg d'une taxe abonnement à un taux de 0,01 % par an de son actif net, cette taxe étant payable trimestriellement calculée sur la base de l'actif net total du fonds à la fin du trimestre concerné.

Aucun droit de timbre ou autre taxe n'est payable au Luxembourg sur l'émission des actions du fonds.

2.6 Détermination de la valeur liquidative par action

La valeur liquidative par action de chaque catégorie d'actions est déterminée en divisant la valeur nette d'inventaire du fonds par le nombre d'actions.

2.7 Dettes

Les dettes sont comptabilisées à leur valeur de remboursement.

État de l'actif net au 31 Décembre 2017

Actif	Note	2017 (K €)
Frais de constitution, net d'amortissement	1	102
Immobilisations	2	10.903
Trésorerie	3	2.884
Autres créances	4	213
Total actif		14.102
Passif		
Autres passifs	5	3.477
Total passif		3.447
Total actif net		10.625

Évolution du nombre de parts sur l'exercice 2017

	2017
<i>Part Associé Commandité</i>	
Nombre de parts au 01/01/2017	1,00
Evolution du nombre de parts sur 2017	0,00
Nombre de parts au 31/12/2017	1,00
<i>Parts Ordinaires</i>	
Nombre de parts au 01/01/2017	30.999,00
Evolution du nombre de parts sur 2017	-3.100,00
Nombre de parts au 31/12/2017	27.899,00
<i>Part Associé Commandité</i>	
Nombre de parts au 01/01/2017	-
Evolution du nombre de parts sur 2017	6.018.779,22
Nombre de parts au 31/12/2017	6.017.779,22

Évolution de la valeur liquidative par part

	31/12/2017	31/12/2016
Valeur liquidative en € par part (part associé commandité)	1,757	-1,811
Valeur liquidative en € par part (part ordinaire)	1,757	-1,811
Valeur liquidative en € par part (classe A1)	1,757	-

Compte de résultat au 31 Décembre 2017

Produits	Note	31/12/2017 (K €)
Produits d'intérêts		143
Total produits		143
Charges		
Amortissement des frais de constitutions	1	-26
Frais administratifs	6	-97
Frais professionnels	7	-202
Frais de gestion	8	-136
Frais d'AIFM	9	-25
Charges d'intérêt		-2
Taxe d'abonnement		0
Autres charges		0
Total charges		-488
Plus value latente sur immobilisations	5	3.946
Frais administratifs		3.601

Variation de l'actif net au 31 Décembre 2017

Variation de l'actif net	31/12/2017 (K €)
Actif net au 01/01/2017	-56
Résultat net au 31/12/2017	3.600
Augmentation de capital	7.255
Dividendes distribués	-174
Actif net au 31/12/2017	10.625

Note 1 - Frais de constitution

Les frais de constitution comprennent les dépenses d'incorporation et autres dépenses liées à la constitution du fonds.

Frais de constitution net d'amortissement	31/12/2017 (K €)
Frais de constitution	128
Amortissement	-26
Frais de constitution net d'amortissement	102

Note 2 - Actifs Immobilisés

Actifs immobilisés	% de détention	Type	Maturité	Coûts d'acquisition (K €)	Valeur nette d'inventaire (K €)	Réajustement de juste valeur (K €)	Valeur comptable (K €)
MEF One Erste GmbH (Lubben)	100%	Equity	NA	412,09	2,80	2.279,19	2.694,09
Lubben	NA	IBL	18/05/2022	-	1.984,87	-	1.984,87
MEF Zweite GmbH	100%	Equity	NA	-	2,90	-	2,90
Dreescher GmbH (Schwerin)	94.9%	Equity	NA	594,00	100,00	1.582,71	2.276,71
Schwerin	NA	IBL	24/04/2022	-	1.723,25	-	1.723,25
Mercureim Finco	100%	Equity	NA	-	12,00	-12,96	-0,96
Magdebourg GmbH	94%	Equity	NA	330,0	25,00	96,96	451,96
Magdebourg	NA	IBL	16/11/2022	-	1.770,04	-	1.770,04
Total actifs immobilisés	-	-	-	1.336	5.621	3.946	10.903

Note 3 - Trésorerie

Au 31 décembre 2017, la trésorerie s'élève à 2,9 millions € déposée sur le compte bancaire ouvert chez Cacéis Bank, Luxembourg.

Note 4 - Autres créances

Au 31 décembre 2017, les autres créances se décomposent comme suit :

Autres créances	31/12/2017 (K €)
Créances sur l'Associé commandité	157*
Intérêts à recevoir	34
Autres créances	16
Charges constatées d'avance	6
Total	213

Note 5 - Autres passifs

Au 31 décembre 2017, le compte autres passifs se décompose comme suit :

Autres passifs	31/12/2017 (K €)
Dettes envers les actionnaires	2.637
Dettes envers Mercureim S.à.r.l.	455*
Autres passifs	185
Dettes envers Mercureim Finco S.à.r.l.	100
Frais administratifs	96
Frais d'audit	4
Total	3.477

*Cette créance s'annule avec une partie de la dette dans le poste « Autres passifs »

Note 6 - Frais administratifs

Frais administratifs	31/12/2017 (K €)
Frais comptables	40
Frais d'administration centrale	25
Frais d'agent de transfert	11
Frais de domiciliation	8
Frais de transaction	8
Frais de reporting	5
Total	97

Note 7 - Frais professionnels

Frais professionnels	31/12/2017 (K €)
Autres	105
Frais de conseil	49
Frais d'avocats	44
Frais d'audit	4
Total	202

Note 8 - Frais de gestion

Conformément à la résolution circulaire du Conseil de Gérance datée du 6 mars 2017, et en contrepartie des services de gestion effectués au profit du fonds, l'associé commandité est rémunéré par des frais de gestion annuels, payables trimestriellement et égaux à 1,2 % de la dernière valeur brute d'actif.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, les frais de gestion s'élèvent à 136.487,50 € (2016 : néant).

Note 9 - Frais d'AIFM

La rémunération de l'AIFM est calculée sur la base de l'actif brut du fonds et payable trimestriellement comme suit :

- jusqu'à 25 Mio € : 0,10 % de l'actif brut
- de 25 Mio € à 50 Mio € : 0,08 % de l'actif brut
- de 50 Mio € à 125 Mio € : 0,06 % de l'actif brut
- de 125 Mio € à 250 Mio € : 0,05 % de l'actif brut
- plus de 250 Mio € : 0,04 % de l'actif brut

Avec un minimum de 15.000 € par an.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2017, les frais de AIFM s'élèvent à 25.000 € (2016 : néant).

Note 10 - Capital

Le Fonds a été initialement constitué avec un capital de 31.000 € représenté par 1 action de l'associé commandité pour 1,00 € et de 30.399 actions ordinaires pour 30.999,00 €

Au cours de la période de souscription et conformément au prospectus, 3 catégories d'actions seront disponibles pour les investisseurs :

- Actions de catégorie A : Réservées aux investisseurs avertis avec un montant minimum de souscriptions de 250.000 €. Les actions de catégorie A seront disponibles dans 3 sous-catégories d'actions: actions de catégorie A1, A2 et A3
- Les actions de catégorie B : représentant un intéressement différé et réservées aux personnes clés dont le montant minimum de souscription est de 250.000 €.
- L'Action de catégorie C : détenue par l'Associé Commandité.

Note 11 - Evénements post-clôture

A compter du 1^{er} août 2018 :

- L'administration centrale sera effectuée par Edmond Rothschild Luxembourg SA – EDRAM, 14a Rue Jean-Pierre Brasseur, 1258 Luxembourg, en place et lieu de Cacéis.
- La banque dépositaire Cacéis sera remplacée par Edmond de Rothschild Europe, 20 bd Emmanuel Servais, 2535 Luxembourg



The image features a blue-tinted photograph of a building facade with a grid of windows. A large, semi-transparent blue geometric shape, resembling a stylized arrow or a large 'V' shape, is overlaid on the image, pointing downwards from the top left towards the center. The text 'rapport de gestion' is centered in the lower half of the image in a white, sans-serif font.

rapport
de gestion

Rapport général du commissaires aux comptes

Opinion

Nous avons audité les états financiers ci-joints de Mercureim Eurofund 1 S.C.A. SICAV-FIAR (le «Fonds») et chacun de ses compartiments, qui comprennent l'état de l'actif net au 31 décembre 2017, ainsi que l'état des opérations et l'état de l'évolution de l'actif net pour l'exercice terminé à cette date, et les notes afférentes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Selon notre appréciation, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Fonds et de chacun de ses compartiments au 31 décembre 2017, ainsi que des résultats de leurs opérations et des variations de leurs actifs nets pour l'exercice qui s'est alors terminé conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers.

Base d'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession d'audit (la «loi du 23 juillet 2016») et aux normes internationales d'audit («ISA») adoptées pour le Luxembourg par la Commission de surveillance du secteur Financier («CSSF»). Nos responsabilités en vertu de ces lois et normes sont décrites plus en détail dans la section «Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé» pour la vérification des états financiers de notre rapport.

Nous sommes également indépendants du Fonds, conformément au Code de déontologie des comptables professionnels («Code IESBA») adopté par le Conseil international des normes d'éthique pour les comptables luxembourgeois et aux exigences éthiques pertinentes pour notre audit de la société. états financiers et nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques en vertu de ces exigences éthiques. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

Le commandité du Fonds est responsable des autres informations. Les autres informations comprennent les informations incluses dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Notre opinion sur les

états financiers ne couvre pas les autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'assurance à ce sujet. Dans le cadre de notre vérification des états financiers, nous avons la responsabilité de lire les autres informations et, par la même occasion, de déterminer si les autres informations sont matériellement incompatibles avec les états financiers ou avec nos connaissances acquises dans le cadre de la vérification. Si, en fonction du travail que nous avons effectué, nous concluons qu'il y a une inexactitude importante dans cette autre information, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de l'associé commandité du Fonds et des personnes responsables de la gouvernance pour les états financiers.

Le Gérant du Fonds est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à la préparation et à la présentation des états financiers, ainsi que du contrôle interne que le Gérant du Fonds détermine, est nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de la préparation des états financiers, le commandité du Fonds doit évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, en divulguant, s'il y a lieu, les questions liées à la continuité de l'exploitation et en utilisant la méthode de la continuité de l'exploitation sauf si le commandité.

Le Fonds a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités ou n'a pas d'autre choix réaliste que de le faire. Les personnes chargées de la gouvernance sont responsables de la supervision du processus d'information financière du Fonds.

Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers.

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de publier un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau d'assurance élevé, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux normes

ISA adoptées par la CSSF pour le Luxembourg détectera toujours une anomalie significative lorsqu'elle existe. Les anomalies peuvent découler de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme im portantes si, individuellement ou globalement, on pouvait raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions économiques des utilisateurs prises sur la base de ces états financiers.

Dans le cadre d'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA adoptés pour le Luxembourg par la CSSF, nous faisons preuve de jugement professionnel et conservons un scepticisme professionnel tout au long de l'audit.

Nous avons aussi :

Identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives dans les états financiers, qu'elles soient dues à la fraude ou à l'erreur, concevoir et exécuter des procédures d'audit adaptées à ces risques et obtenir des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer une collusion, une falsification, des omissions intentionnelles, des fausses déclarations ou l'annulation du contrôle interne. Obtenir une compréhension du contrôle interne pertinent pour la vérification afin de concevoir des procédures de vérification appropriées dans les circonstances, mais non aux fins d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds.

Évaluer le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par le commandité du Fonds.

Conclure la pertinence de l'utilisation de la méthode de continuité de l'exploitation par le commandité et, en fonction des éléments probants recueillis, s'il existe une incertitude im portante liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute im portant sur la continuité d'activité Si nous concluons à l'existence d'une incertitude im portante, nous sommes tenus d'attirer notre attention dans notre rapport du réviseur d'entreprises agréé sur les informations à four-

nir dans les états financiers ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier notre opinion.

Nos conclusions reposent sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Toutefois, des événements ou des conditions futurs pourraient faire en sorte que le Fonds cesse d'être en activité. Évaluer la présentation générale, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations à fournir, et déterminer si les états financiers représentent les transactions et les événements sous-jacents de manière à assurer une présentation fidèle.

Nous communiquons avec les responsables de la gouvernance en ce qui concerne, entre autres, la portée et le calendrier prévus de la vérification et les constatations im portantes de la vérification, y compris les lacunes im portantes du contrôle interne que nous avons relevées au cours de notre vérification.

Par Ernst & Young Luxembourg



résolutions
des assemblées
générales 2017

Résolutions des Assemblées Générales 2017

L'ensemble des résolutions proposées sont approuvées par les administrateurs du fonds et agréées par la société de gestion.

Premier procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 06 mars 2017

Par assemblée générale en date du 06 mars 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, une société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement alternatif réservé sous la forme d'une société en commandite par actions, établie et existante selon le droit luxembourgeois, ayant son siège social au 5, Allée Scheffer, L- 2520 Luxembourg, a décidé, comme l'y autorise l'article 9 « Commission et Coûts » du Prospectus, d'approuver et pour autant que de besoin, de reconnaître et de ratifier l'instruction donnée à CACEIS d'appliquer le taux de 1,20 % de la (i.e. la valeur brute des actifs immobiliers du fonds, qu'ils soient détenus directement ou indirectement par le fonds, telle que déterminée par la Société de Gestion) pour le calcul des frais de gestion au lieu de 2 % de la NAV. Application de ces conditions depuis la constitution de la société.

Deuxième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 22 mars 2017

Par assemblée générale en date du 22 mars 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, ayant son siège social au 5, Allée Scheffer, L- 2520 Luxembourg, a décidé, de procéder aux due diligence requises en relation avec le premier investissement du FIAR (le premier Investissement), à savoir l'investissement dans un ensemble immobilier situé sur Dreescher Markt 1- 2 19061 Schwerin, Allemagne (l'Immeuble), qui regroupe à la fois des bureaux multi-locataires et des commerces au RDC de l'Immeuble pour une superficie totale de 10.480 m², un loyer global annuel de 753.397,36 € (le Projet Schwerin).

a) Le comité de gestion de portefeuille de Fuchs Asset Management qui, sur base du Procès- Verbal du Comité d'Investissement, a décidé de valider le Troisième Investissement lors de sa réunion tenue plus tôt le même

jour et dont le procès-verbal a été dressé (le Procès-Verbal du Comité de Gestion du Portefeuille).

Mise en Place :

Dans le cadre du Projet Schwerin, il a été prévu que la Société, agissant en tant qu'Associé Commandité du FIAR, procède à l'acquisition (l'Acquisition) de 94,50 % des parts de Dreescher Immobilien, auprès de ses actionnaires, au moyen d'un contrat d'acquisition (le Contrat d'Acquisition). Appel de fonds : Aux fins de la réalisation du premier Investissement, la Société, agissant en tant qu'Associé Commandité du FIAR, a procédé à une augmentation de capital social du FIAR par voie du capital autorisé, conformément aux statuts du FIAR et à la Loi FIAR, pour un montant total d'environ 2.585.884,00 € (l'Augmentation de Capital), et a procédé à l'émission d'actions subséquente (l'Emission d'Actions), dont la valeur nominale est égale à la valeur d'actif net du FIAR divisée par le nombre d'actions.

b) Cession de parts :

Et que la Société Vivar a cédé à Jurag A.G., une société de capitaux (Aktiengesellschaft) de droit suisse, ayant son siège social au 21 Industriestrasse CH 6055 Alpnach Dorf, Suisse et enregistrée au registre du Commerce du Canton d'Obwalden sous la référence CH 440 3 001 420 2 (Jurag), les Parts Sociales de la Société (la Cession des Parts Sociales), en vertu d'un acte de cession de parts sociales conclu entre (i) Vivar, en qualité de cédant, (ii) Jurag, en qualité de cessionnaire, et (iii) la Société, aux fins de reconnaissance (l'Acte de Cession de Parts Sociales) ; et les Actions du FIAR (la Cession des Actions), en conformité avec l'article 14 des statuts du FIAR et de l'article 10.5 du prospectus du FIAR, en vertu d'un acte de cession d'actions conclu entre (i) Vivar, en qualité de cédant, (ii) Jurag, en qualité de cessionnaire, (iii) la Société, agissant en son nom et pour son compte aux fins d'approbation, et (iv) le FIAR, représenté par la Société, agissant en sa qualité d'associé commandité du FIAR, aux fins de reconnaissance (l'Acte de Cession d'Actions).

Troisième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 06 avril 2017

Par assemblée générale en date du 06 avril 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, de distribuer la somme totale de : 7.082 € à l'ensemble des actionnaires de la Classe A1.

Quatrième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 12 mai 2017

Par assemblée générale en date du 12 mai 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, conformément à l'article 6.7 du Prospectus, de modifier le Prospectus de la Société, et notamment son article 3.4, afin de clarifier le fait que les Distributions devant être opérées par la Société aux Actionnaires de Classe A à compter du second trimestre 2017, et sur une base trimestrielle, n'ont pas besoin d'être opérées via le rachat d'Actions (la Modification du Prospectus).

Il est rappelé que les Actions de la Société n'ayant pas de valeur nominales, les Actions A1 souscrites à la conversion de la Société et jusqu'au premier calcul de la NAV avaient une valeur de 1,00 € chacune, conformément aux Statuts et au Prospectus.

4°) Le gérant unique a modifié la valeur des Actions A1 souscrites entre la conversion de la Société et le 31 mars 2017, initialement fixée à 100,00€ à 1,00 €, et de modifier par conséquent le registre d'actions (la Modification du Registre).

Ainsi que le stipule l'article 72-1 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée, aux termes duquel "sauf les cas de réduction du capital souscrit, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque, à la date de clôture du dernier exercice, l'actif net tel qu'il résulte des comptes annuels est, ou deviendrait à la suite d'une telle distribution, inférieur au montant du capital souscrit, augmenté des réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer".

Conformément à l'article 3.4 du Prospectus tel que modifié le gérant unique a procédé à un retour sur capital investi pour le second trimestre 2017.

Le gérant unique s'est assuré des conditions préalables à la Distribution suivantes :

- la provision de tout montant nécessaire au règlement de toute charge fiscale au Luxembourg; et
- qu'aucune perte n'a été subie qui empêcherait la Société de procéder à la Distribution.

Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 17 mai 2017

Par assemblée générale en date du 17 mai 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, ayant son siège social au 5, Allée Scheffer, L- 2520 Luxembourg, a décidé, de procéder aux due diligence requises en relation avec le second investissement du FIAR (le second Investissement), à savoir l'investissement dans un ensemble immobilier situé à Lübben Weinbergstrasse1 / Ziegelstrasse 12 , 15907 Allemagne (l'Immeuble), qui regroupe à la fois des bureaux multi-locataires et des commerces au pied de l'Immeuble pour une superficie totale de 14.284 m², un loyer global annuel de 815.316,36 € (le Projet Lübben).

Les résultats des due diligence, ainsi que le projet d'offre d'achat, ont été soumis, préalablement à la prise de décision finale d'investissement, à l'avis du comité d'investissement du FIAR, qui a tenu une réunion plus tôt le même jour et dont le procès-verbal a été dressé (le Procès-Verbal du Comité d'Investissement) ; et Le comité de gestion de portefeuille de Fuchs Asset Management qui, sur base du Procès-Verbal du Comité d'Investissement, a décidé de valider le second Investissement lors de sa réunion tenue plus tôt le même jour et dont le procès-verbal a été dressé (le Procès-Verbal du Comité de Gestion du Portefeuille).

Il a été précisé que le second Investissement se réaliserait par détention indirecte via MERCUREIM EUROFUND ONE ERSTE GmbH & Co-KG, une société en commandite par actions (Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft), établie et existante selon le droit allemand, ayant son

siège social à Berlin Hohenzollerdamm 133- 14199 et immatriculée auprès du Registre du Commerce du Tribunal de Berlin sous le numéro : HRA 51762 B (MERCUREIM EUROFUND ONE ERSTE).

Mise en place :

Dans le cadre du Projet Lübben, il a été décidé que la Société, agissant en tant qu'Associé Commandité du FIAR, procèderait à l'acquisition (l'Acquisition) de l'actif en direct, au moyen d'un contrat d'acquisition (le Contrat d'Acquisition).

Appel de fonds :

Aux fins de la réalisation du second Investissement, la Société, agissant en tant qu'Associé Commandité du FIAR, a procédé à une augmentation de capital social du FIAR par voie du capital autorisé, conformément aux statuts du FIAR et à la Loi FIAR, pour un montant total d'environ EUR 1.911.000 (l'Augmentation de Capital), et a procédé à l'émission d'actions subséquente (l'Emission d'Actions), dont la valeur nominale est égale à la valeur d'actif net du FIAR divisée par le nombre d'actions.

L'augmentation de Capital a permis de financer le second Investissement à hauteur d'environ 30 % de la valeur AEM, et qu'il est prévu que MERCUREIM EUROFUND ONE ERSTE emprunte auprès de DG-Hypothekenbank AG Berlin Pariser Platz 3 - 10117 un montant correspondant à environ 70 % de la valeur AEM du montant total du second Investissement (l'Endettement Bancaire)

Sixième proces-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 22 juin 2017

Par assemblée générale en date du 22 juin 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, conformément à l'article 3.3 du prospectus du FIAR : Capital social / classes d'actions / souscription par les associés prévoit ce qui suit : « les Actions de Classe A, offertes à tout investisseur potentiel qui qualifie d'Investisseur Averti.

Chaque Actionnaire de Classe A peut souscrire. Un minimum de 250.000,00 € pour toute Souscription.

Néanmoins, l'Associé Commandité se réserve le droit d'accepter Souscriptions pour un montant inférieur pour autant que cet Investisseur soit un Investisseur averti », d'accepter une souscription pour un montant de 125.000 € (cent vingt cinq mille euros), étant donné que le potentiel actionnaire présente les caractéristiques d'un Investisseur Averti, comme étant notamment bénéficiaire économique d'une société déjà actionnaire du Fonds à hauteur de 400.000 €.

Septième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 22 juin 2017

Par assemblée générale en date du 22 juin 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, de calculer une NAV intermédiaire au 20/07/2017 permettant l'entrée des souscriptions en cours, d'investisseurs pour un montant d'environ 1.500.000 € et de signer un nouveau contrat avec CA-CEIS concernant les conditions financières des NAV Intermédiaires. « Caceis BL Update service offer » (notifiant les conditions tarifaires applicables aux calculs des NAV intermédiaires)

Huitième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 6 juillet 2017

Par assemblée générale en date du 6 juillet 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, de distribuer un acompte sur dividende correspondant au 3^{ème} trimestre 2017 (la Distribution), et de signer l'ensemble des documents et contrats y relatifs. Le gérant unique s'est assuré des conditions préalables à la

Distribution suivantes :

- la provision de tout montant nécessaire au règlement de toute charge fiscale au Luxembourg;
- l'établissement d'un bilan intérimaire établissant la disponibilité des montants à distribuer ; et
- qu'aucune perte n'a été subie qui empêcherait la Société de procéder à la Distribution.

Neuvième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 06 septembre 2017

Par assemblée générale en date du 06 septembre 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, que la date du Cut-off du calcul NAV prévu au 30 septembre 2017, intervienne à J-1 au lieu de J-7 soit le 29 septembre 2017 afin de faire entrer les souscriptions jusqu'au 29 Septembre 2017 tout en respectant le calcul NAV prévu au 30 Septembre 2017.

Dixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 30 septembre 2017

Par assemblée générale en date du 30 septembre 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, conformément à l'article 3.4 du Prospectus modifié et à l'article 66 des statuts de la Société modifiés, de distribuer un acompte sur dividende correspondant au 3^{ème} trimestre 2017, (la Distribution), et de signer l'ensemble des documents et contrats y relatifs.

Onzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 06 octobre 2017

Par assemblée générale en date du 06 octobre 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAVFIAR, a décidé, de distribuer un acompte sur dividende correspondant au 4^{ème} trimestre 2017 (la Distribution), et de signer l'ensemble des documents et contrats y relatifs.

Douzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 16 octobre 2017

Par assemblée générale en date du 16 octobre 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAVFIAR, a décidé, de calculer une NAV intermédiaire en cours avec une date de Cut-off au 30 octobre 2017 à 18h.

Treizième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le jeudi 2 novembre 2017

Par assemblée générale en date du 2 novembre 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) suivant :

3.1.1. l'investissement dans un « Shopping Center » situé à Magdeburg, Allemagne pour une superficie totale de 5.322 sur une surface foncière de 12.496 m², un loyer annuel de 665.712,20 € (Projet Magdeburg); et Les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat ont été soumis au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. Il a été rappelé que l'Investissement se réaliserait par détention indirecte via Mercureim EFI GmbH, détenue par le FIAR, à savoir : HD EKZ MAGDEBURG GMBG, société de droit allemand, inscrite au Registre du Commerce du Tribunal Cantonal de Charlottenbourg de Berlin sous le numéro HRB 180054 B, 17 rue Marburger, 10789 Berlin Allemagne.

Mise en place :

La Société, agissant en tant qu'Associé Commandité du FIAR, a procédé à l'acquisition de l'intégralité des parts de la société HD EKZ MAGDEBURG GMBG, auprès de leur actionnaires actuels, à savoir H.D. 1. Immobilien Holding GmbH, société de droit allemand, inscrite au Registre du Commerce du Tribunal Cantonal de Charlottenbourg de Berlin sous le numéro HRB 176029 B, 17 rue Marburger, 10789 BERLIN Allemagne, au moyen du contrat de cession d'actions.

Appel de fonds :

Il a été décidé que l'achat des parts la société HD EKZ MAGDEBURG GMBG serait financé à hauteur d'environ 30 %, et que la Société entendait emprunter auprès d'une banque, un montant correspondant à environ 70 % du montant total des Investissements (l'Endettement Bancaire).

**Quatorzième procès-verbal de la réunion
du conseil de gérance tenue à Luxembourg
le 13 novembre 2017**

Par assemblée générale en date du 13 novembre 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, de distribuer un acompte sur dividende correspondant au 4^{ème} trimestre 2017 au profit des actionnaires ayant souscrits dans la NAV du 31 octobre 2017 intervenant au prorata temporis soit 61 jours jusqu'au 31 décembre 2017. Le paiement interviendrait le 29 décembre 2017.

**Quinzième procès-verbal de la réunion
du conseil de gérance tenue à Luxembourg
le 17 novembre 2017**

Par assemblée générale en date du 17 novembre 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, d'avoir une comptabilité trimestrielle de MERCUREIM FINCO sarl et pour chaque calcul NAV intermédiaire, de faire la modification des statuts faisant mention d'une comptabilité trimestrielle et à chaque calcul NAV intermédiaire, de demander à Caecis un nouveau contrat intégrant les conditions financières d'une comptabilité trimestrielle.

**Seizième procès-verbal de la réunion
du conseil de gérance tenue à Luxembourg
le 06 décembre 2017**

Par assemblée générale en date du 06 décembre 2017, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, conformément à l'article 3.3 du prospectus du FIAR :

Capital social / classes d'actions / souscription par les associés prévoit ce qui suit :

« les Actions de Classe A, offertes à tout investisseur potentiel qui qualifie d'Investisseur Averti. Chaque Actionnaire de Classe A peut souscrire un minimum de 250.000,00 € pour toute Souscription. Néanmoins, l'Associé Commandité se réserve le droit d'accepter Souscriptions pour un montant inférieur pour autant que cet Investisseur soit un Investisseur averti », d'accepter 5 investisseurs pour un montant inférieur à 250.000 € et de reporter le Cut-off au 28.12.2017 à 18h

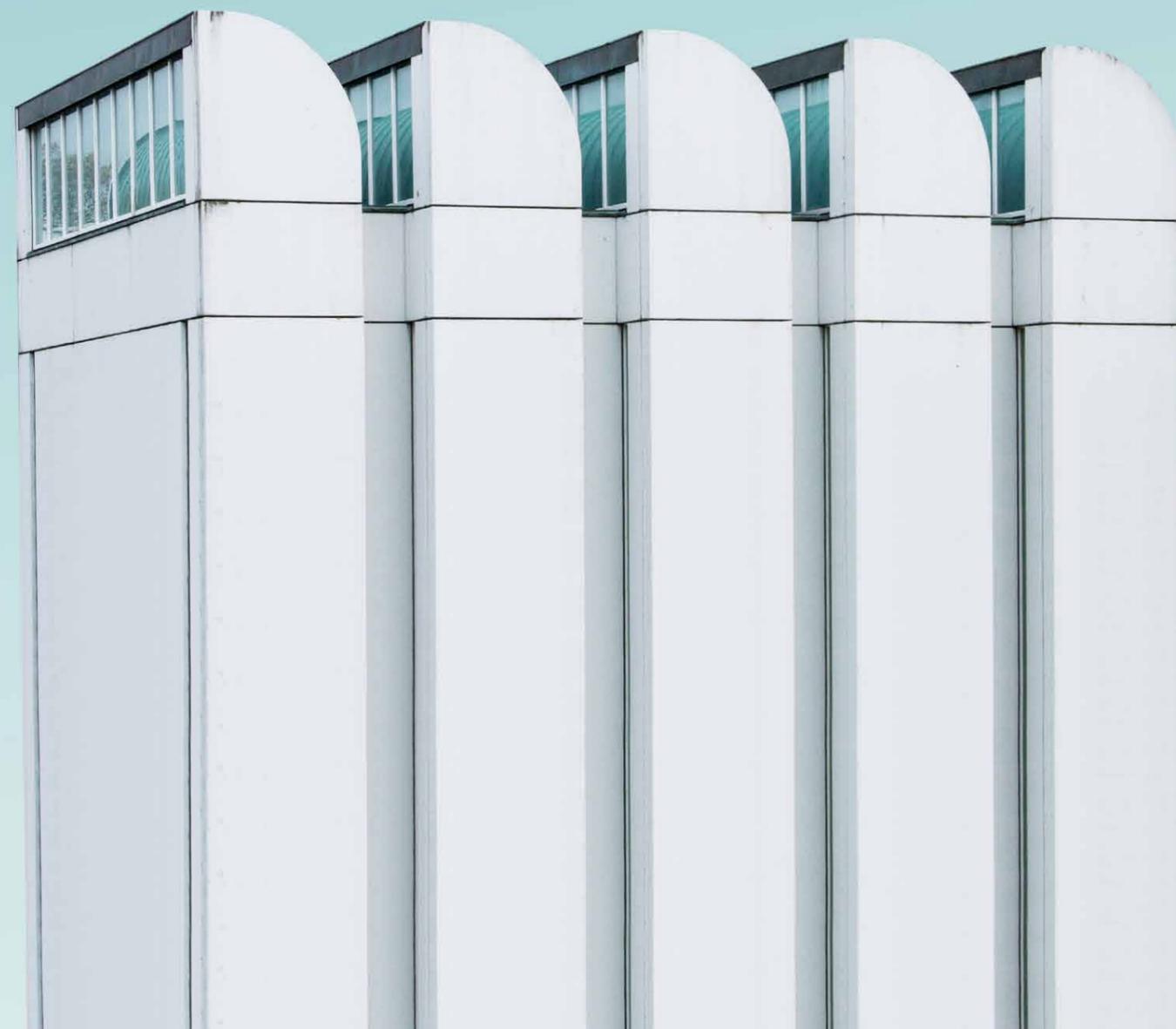
au lieu du 20.12.2017, permettant de pouvoir faire entrer les souscriptions jusqu'au 29 décembre 2017 tout en respectant le calcul NAV prévu au 31 Décembre 2017.

Assemblée générale ordinaire

**MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV FIAR
proces-verbal de l'assemblée générale
ordinaire tenue au siege social le 30 juin 2017**

Par assemblée générale ordinaire en date du 30 juin 2017, il a été décidé ce qui suit :

- 1^{ère} résolution : approuver le rapport du Conseil sur la gestion de la Société et le rapport du Réviseur d'Entreprises au 31 décembre 2016.
- 2^{ème} résolution : approuver le Bilan et Comptes de Pertes et Profits pour l'exercice au 31 décembre 2016.
- 3^{ème} résolution : de reporter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016.
- 4^{ème} résolution : de donner décharge pleine et entière aux membres du Conseil de Gérance de l'Associé Gérant Commandité pour l'exercice de leur mandat durant l'année financière se terminant au 31 décembre 2016.
- 5^{ème} résolution : de renouveler le mandat de Ernst & Young S.A., en qualité de Réviseur d'Entreprises, pour une durée d'un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire en 2018.





facteurs
de risques

Avertissements

1. Risques d'investissement

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du fonds immobilier MERCUREIM EUROFUND I dans le cadre de cette première émission, doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la rentabilité du fonds, et conduire à une diminution de la valeur des parts.

2. Dépendances liée aux développements conjoncturels

MERCUREIM EUROFUND I investit principalement dans les biens en immobilier commercial et d'entreprises en Allemagne et en France. Le fonds peut également investir dans les biens d'immobilier résidentiel. Le fonds dépend ainsi du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus par le fonds demeure vacant.

3. Liquidité restreinte et élargissement du portefeuille

Le marché de l'immobilier en Allemagne et en France présentent une liquidité restreinte notamment en ce qui concerne les grands objets. Ce phénomène peut avoir des effets négatifs sur le développement des prix. Le risque existe que les ventes et/ou les achats à court terme d'objets de grande envergure ne puissent, selon la situation sur le marché, parfois pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

La liquidité restreinte du marché immobilier peut également avoir pour conséquence que le fonds MERCUREIM EUROFUND I ne puisse pas investir tout le produit de la présente émission directement dans des placements immobiliers. Les liquidités du fonds pourraient dès lors temporairement représenter une position plus importante dans les comptes. Ceci aurait également un effet direct sur le rendement des placements et la valeur fiscale de la part du fonds à la fin de la année.

4. Evolution des taux

Des changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir un effet négatif sur la valeur de l'immobilier, sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement. Toutefois, conformément au contrat de fonds de placement, le poids maximal de la dette ne doit pas dépasser 80% de la valeur vénale de tous les immeubles.

5. Risques liés à l'environnement

La direction du fonds examine les immeubles lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, ceux-ci sont pris en compte dans le calcul des coûts prévisibles et répercutés sur le prix de vente de l'immeuble. Ils font l'objet d'une convention avec le vendeur, selon laquelle ce dernier libère le fonds de toute responsabilité au cas où des dommages surviendraient ou entraînent la renonciation à l'achat du bien immobilier.

L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue. L'existence de tels sites peut occasionner des coûts d'assainissement imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du fonds et de celle des parts.

Le présent document fait référence aux parts de MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR de droit luxembourgeois. Ce document n'a aucune valeur contractuelle. Il est fourni à titre d'information et ne constitue nullement une offre de vente ou une incitation à investir ni un conseil en investissement financier.

Aucune décision d'investissement ne devra être prise sur la base de celui-ci. Le présent document n'est pas destiné et ne saurait servir de base à des personnes qui ne sont pas des investisseurs qualifiés luxembourgeois ou relevant d'une juridiction dont la réglementation les autorise à recevoir ce type de document.

Avant toute souscription, le souscripteur doit s'assurer que son profil, sa situation financière et ses objectifs sont en adéquation avec le produit et consulter le

Prospectus. Ce document est disponible auprès de MERCUREIM EUROFUND I, 5 Allée Scheffer L-2520 Luxembourg et auprès de Fuchs Asset Management, 49 Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg. Les informations contenues dans ce document sont fournies par MERCUREIMEUROFUND I.

Malgré le soin apporté par MERCUREIM EUROFUND I à la production de ces informations des erreurs ou omissions peuvent apparaître. MERCUREIM EUROFUND I rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite. Les opinions exprimées dans le présent document constituent le jugement de MERCUREIM EUROFUND I au moment de la rédaction du document en question et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis.

MERCUREIM EUROFUND I n'est nullement obligé de les tenir à jour ou de les modifier. Il est recommandé aux investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales domiciliaires et comptables qui leur sont applicables avant d'investir dans les parts de MERCUREIM EUROFUND I afin de déterminer eux-mêmes l'adéquation et les conséquences de leur investissement, pour autant que ceux-ci y soient autorisés.

En effet, MERCUREIM EUROFUND I ne saurait être tenue d'une quelconque garantie quant à l'adéquation, la pertinence ou la rentabilité d'un investissement spécifique pour le portefeuille d'un investisseur ou futur investisseur.

La valeur des investissements dans les parts de MERCUREIM EUROFUND I est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse notamment en fonction des objectifs ou des stratégies d'investissement de MERCUREIM EUROFUND I et des conditions économiques et de marché.

L'investissement dans MERCUREIM EUROFUND I peut induire un risque en perte de capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut être par ailleurs donnée quant à la réalisation par MERCUREIM EUROFUND I de ses objectifs d'investissement.



informations

Mercureim EFI

La SICAV

MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR
SCA / Société en commandite par actions
SICAV / Société d'investissement à Capital Variable
FIAR / Fonds d'investissement Alternatif Réserve

Siège social :
5 Allée Scheffer – L-2520 Luxembourg
RCS Luxembourg : B204486
immatriculée le 16 Mars 2016

Capital social au 31/12/2017 : 10.025.000,00 €
Autorisation AMF de commercialisation
du produit n°FDS57365

Composition du comité d'investissement

Bernd Von Manteuffel	Mercureim
Sylvie Proia	Mercureim
Christophe Nadal	Mercureim
Timothy Fuchs	Fuchs Asset Management
Fabienne Montois	Fuchs Asset Management

Capitalisation au 30/06/2018

20.471.376,21 €

Associé commandite / General partner

Mercureim Real Estate Investment Management S.à r.l
5 Allée Scheffer L-2520 Luxembourg
133 Hohenzollerndamm D-14199 Berlin / Germany
RCS Luxembourg : B204486
immatriculée le 16 Mars 2016
N° VAT : LU 29101170

Administrateurs/General Partner Mercureim Real Estate Investment Management

Siège social : 5 Allée Scheffer – L-2520 Luxembourg
RCS Luxembourg : B204486
immatriculée le 16 Mars 2016
www.mercureim.com

Société de gestion

FUCHS Asset Management
agrée par la CSSF
Siège : 47-49 Boulevard Prince Henri, 1724 Luxembourg
Agrée au titre de la directive AIFM
Tél : +352 26 26 49 1
www.fuchsgroup.com

La banque dépositaire

CACEIS BANK Luxembourg
5 Allée Scheffer L-2520 Luxembourg
Tél : +352 47 679

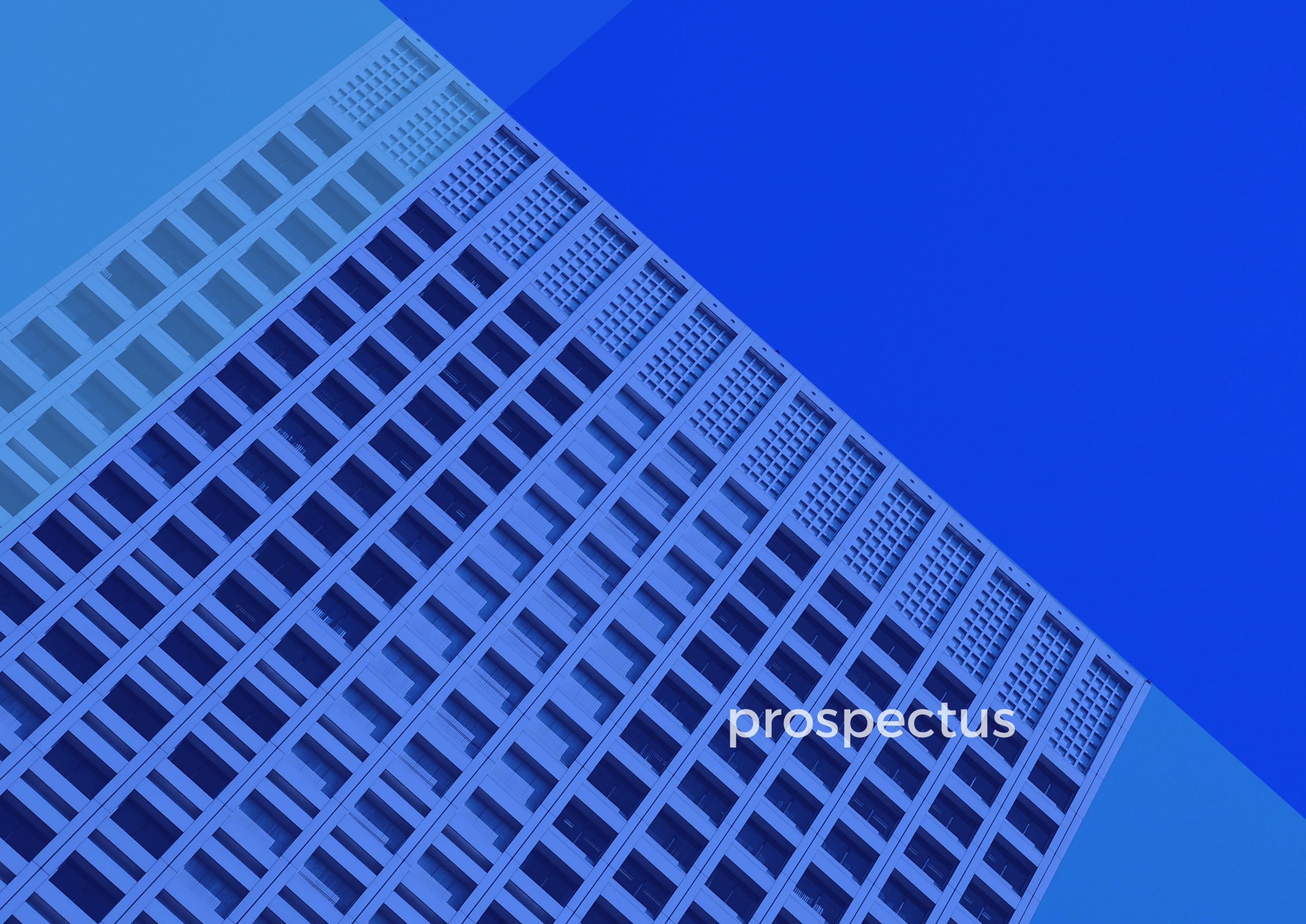
Le commissaire aux comptes

Ernst & Young Luxembourg
35E Avenue John F. Kennedy L-1855 Luxembourg
Tél : +352 42 12 41

Expert immobilier

Kurkowski Value MRICS/HypZert
Waldpforte 160, 68305 Mannheim
Tél : +49 171 12 43 390

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.

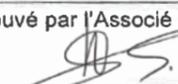
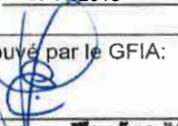
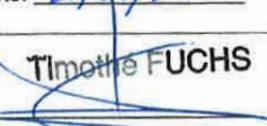


prospectus

MERCUREIM EUROFUND I S.C.A. SICAV-FIAR

Fonds d'investissement alternatif réservé établi en tant que société d'investissement à capital variable existant sous la forme d'une société en commandite par actions non soumis à la surveillance d'une autorité de contrôle luxembourgeoise.

PROSPECTUS

Prospectus (version 2)	
Approuvé par l'Associé Commandité:	
 Nom: Mme Sylvie Proia Fonction: Gérant Date: 26/06/2018	 Nom: M. Christophe Nadal Fonction: Gérant Date: 26/07/2018
Approuvé par le GFIA:	
 Nom: Enrico MELA Fonction: Gérant Date: 26/7/2018	 Nom: Timothe FUCHS Fonction: Gérant Date: 26/07/2018

AOÛT 2018

(Prospectus selon le sens accordé par la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016)

LES DEMANDES DE SOUSCRIPTION SONT RESERVEES AUX INVESTISSEURS AVERTIS QUI, SUR BASE DU PRESENT PROSPECTUS, DES STATUTS ET DU BULLETIN DE SOUSCRIPTION, ONT EFFECTUE LEUR PROPRE EVALUATION DES RISQUES LIES A UN EVENTUEL INVESTISSEMENT DANS LA SOCIETE. IL APPARTIENT A CHAQUE INVESTISSEUR D'APPRECIER SI UN INVESTISSEMENT DANS LA SOCIETE EST APPROPRIE EN FONCTION DE SA SITUATION SPECIFIQUE.

L'ATTENTION DES INVESTISSEURS EST ATTIREE SUR LE FAIT QUE LA SOCIETE EST UNE SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENT ALTERNATIF RESERVE ET QU'IL N'EST DES LORS PAS SUJET A LA SUPERVISION DE L'AUTORITE DE SUPERVISION LUXEMBOURGEOISE, LA COMMISSION DE SURVEILLANCE DU SECTEUR FINANCIER (LA CSSF) ET CE PROSPECTUS N'A PAS ETE REVU OU APPROUVE PAR LA CSSF.

Version 2

AVIS IMPORTANT

Ce prospectus (le **Prospectus**) est émis par **Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR** (la **Société**) constituée sous la forme d'une société en commandite par actions le 15 mars 2016, ayant son siège social au 20, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 204861, dont l'associé commandité est **Mercureim S.à r.l.**, une société à responsabilité limitée établie et existante selon les lois du Luxembourg, ayant son siège social au 5, Allée Scheffer, L-2520 Luxembourg, immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 204486.

Les termes des Statuts et de ce Prospectus n'ont pas été soumis à, ou revu par, une autorité luxembourgeoise de contrôle et la Société n'est pas soumise à la supervision d'une autorité de supervision luxembourgeoise ou étrangère. Les Actions ne peuvent pas être commercialisées ou distribuées à Luxembourg à des Investisseurs qui ne sont pas des Investisseurs Avertis.

Ce Prospectus a été préparé uniquement à l'attention d'Investisseurs Avertis potentiels dans la Société et est transmis sur base confidentielle à un nombre limité d'Investisseurs Avertis afin de leur permettre d'évaluer un investissement dans la Société. Ce Prospectus annule et remplace toute autre information transmise par l'Associé Commandité ou le GFIA et ses représentants ou agents en relation avec la Société. Cependant, ce Prospectus est seulement transmis pour information et ne devrait pas servir de base exclusive pour prendre une décision d'investissement. En acceptant ce Prospectus et toute autre information transmise aux Investisseurs Potentiels par l'Associé Commandité ou le GFIA, le destinataire accepte et reconnaît que cette information est confidentielle. Ni le destinataire, ni ses employés ou conseillers n'utilisera cette information pour toute autre fin que d'évaluer un investissement dans la Société, ni ne divulguera cette information à toute autre partie. Ils reconnaissent que ce Prospectus ne peut être photocopié, reproduit ou distribué à des tiers sans le consentement préalable de l'Associé Commandité ou du GFIA. Chaque destinataire du présent Prospectus accepte de garder confidentielle l'information que ce Prospectus contient et de renvoyer ce Prospectus à l'Associé Commandité ou au GFIA accompagné de tous les documents y relatifs si ce destinataire ne s'engage pas à acquérir ou souscrire des Actions. L'information contenue dans ce Prospectus et tout autre document relatif à la Société ne peut être communiquée à des personnes (autre que des conseillers professionnels) qui ne sont pas directement concernées par une décision d'investissement dans la Société.

En acceptant ce Prospectus, les Investisseurs Potentiels dans la Société ne doivent pas interpréter le contenu de ce Prospectus ou de toute autre communication subséquente de l'Associé Commandité ou du GFIA, des Prestataires de Services ou de leurs administrateurs, membres, employés, représentants, sous-traitants ou agents respectifs comme un conseil en investissement, légal, comptable, réglementaire ou fiscal. Avant d'investir dans des Actions, les Investisseurs Potentiels doivent faire leurs propres recherches et analyses de l'impact d'un investissement dans la Société et consulter leurs conseillers en investissement, juridiques, comptables, réglementaires et fiscaux pour déterminer les conséquences d'un investissement dans les Actions et obtenir une évaluation indépendante de cet investissement. L'Associé Commandité, le GFIA, la Société, les Prestataires de Services ou leurs administrateurs, membres, employés, représentants, sous-traitants ou agents respectifs n'acceptent aucune responsabilité quant à la pertinence d'un investissement dans la Société par un Investisseur Potentiel.

Les Statuts doivent être lus en parallèle pour comprendre ce Prospectus et font partie intégrante de ce Prospectus. Les Investisseurs Potentiels doivent revoir les Statuts avec attention. En cas d'incompatibilité entre ce Prospectus et les Statuts, les Statuts prévalent.

Les Statuts, le Bulletin de Souscription et tout autre document connexe sont décrits dans ce Prospectus de manière sommaire; ces descriptions n'ont pas pour objet de les compléter et chaque description doit être revue conformément au libellé des Statuts, du Bulletin de Souscription et de la documentation tels que modifiés.

Un investissement dans les Actions implique un risque significatif et il ne peut y avoir d'assurance ou de garantie d'un retour positif sur tout Investissement fait par la Société ou qu'il y aura un retour sur le capital investi par les Investisseurs. Les Investisseurs Potentiels doivent en particulier se référer à la Section 18 de ce Prospectus. Les objectifs d'investissement sont fondés sur un nombre d'hypothèses que l'Associé Commandité et le GFIA

considèrent comme raisonnable, mais il ne peut y avoir d'assurance que les objectifs d'investissement décrits dans ce Prospectus se réaliseront.

L'Associé Commandité et le GFIA ont pris toutes les mesures raisonnables pour s'assurer que l'information contenue dans ce Prospectus est correcte à la date de ce Prospectus (ou toute autre date indiquée dans ce Prospectus). La Société, l'Associé Commandité et le GFIA n'ont pas l'obligation de mettre à jour ce Prospectus.

Il ne faut interpréter, en aucune circonstance, que la communication de ce Prospectus implique qu'il n'y a eu aucun changement aux affaires de la Société depuis la date de cette remise. L'Associé Commandité et le GFIA se réservent le droit de modifier les termes de l'offre des Actions telle que décrite dans ce Prospectus. Il peut être mis à jour et modifié par un supplément et, si ce supplément est établi, ce Prospectus se lira et s'interprétera avec ce supplément.

Ce Prospectus sera mis à jour en conformité avec le droit luxembourgeois.

Nul ne peut faire état d'autres renseignements que ceux figurant dans ce Prospectus ainsi que dans les documents mentionnés et, si c'est le cas, ces renseignements ne peuvent être réputés avoir été autorisés par la Société, l'Associé Commandité, le GFIA ou un Prestataire de Services.

Commercialisation

Aucune démarche n'a été entreprise qui permettrait une offre publique des Actions dans aucune juridiction dans laquelle cette démarche serait requise. Ce Prospectus et les autres documents relatifs à la Société ne constituent pas une offre ou une sollicitation dans des juridictions dans lesquelles une offre ou une autorisation n'est pas autorisée, ou dans laquelle la personne faisant l'offre ou la sollicitation ne serait pas autorisée à la faire, ou dans laquelle une telle offre ou sollicitation par une personne serait illégale. Toute autre déclaration contraire serait illégale. Aucune démarche n'a été prise par l'Associé Commandité qui permettrait une offre publique des Actions ou une détention ou distribution d'information dans une juridiction dans laquelle une telle démarche est requise.

La Société est un FIA géré par Fuchs Asset Management S.A. en tant que GFIA au sens de l'article 4(1)(a) de la Loi GFIA. Le GFIA est autorisé au Grand-Duché de Luxembourg en tant que GFIA. Le GFIA peut donc, et se réserve le droit de, commercialiser les Actions à des Investisseurs Professionnels dans l'EEE sous réserve des dispositions de la Directive GFIA. Une liste des pays de l'EEE dans lesquels les Actions peuvent être commercialisées à des Investisseurs Professionnels conformément à l'article 32 de la Directive GFIA est disponible sur demande au GFIA.

Etats-Unis d'Amérique

Aucune Action ne sera proposée à des R ressortissants Américains. Pour les besoins du présent Prospectus, le terme R ressortissant Américain désigne notamment, mais pas exclusivement, toute personne, y compris une société de personnes, une société de capitaux, une société à responsabilité limitée ou entité similaire, qui est citoyenne ou résidente des Etats-Unis d'Amérique ou qui est organisée ou constituée en vertu des lois des Etats-Unis d'Amérique ou se qualifie de « ressortissant américain » ou « personne américaine » au sens du *US Securities Act* ou de « personne américaine déterminée » (*specified US Person*) au sens de FATCA, (un **R ressortissant Américain**). La décision de proposer des Actions à un R ressortissant Américain relèvera de la seule discrétion de l'Associé Commandité et de l'Agent d'Administration Centrale. Ces restrictions s'appliquent également à tout transfert d'Actions réalisé ultérieurement aux Etats-Unis ou au profit d'un R ressortissant Américain. Les Actions ne seront pas offertes, vendues, transférées ou transmises, directement ou indirectement, aux Etats-Unis d'Amérique ni dans ses territoires ou possessions ou à toute « *U.S. PERSON* » tel que défini dans la *rule 902(k)* des réglementations de la *U.S. Securities and Exchange Commission*.

Les Actions offertes conformément au présent Prospectus n'ont pas fait l'objet d'enregistrement en vertu du *U.S. Securities Act* de 1933 et la Société n'est pas enregistrée en vertu du *U.S. Investment Company Act* de 1940.

En souscrivant à toute Action, l'Investisseur et/ou toute personne agissant pour le compte de l'Investisseur déclare que le bénéficiaire économique n'est pas un R ressortissant Américain.

Tout Associé qui deviendrait un R ressortissant Américain pourra être soumis à des retenues d'impôt à la source

ainsi qu'à une obligation de déclaration fiscale aux Etats-Unis.

Règles FINRA 5130 et 5131

La Société peut soit souscrire dans des classes de parts/actions de fonds cibles susceptibles de participer à l'attribution de titres américains nouvellement introduits en bourses ("US IPO") soit participer directement aux US IPO. La Financial Industry Regulatory Authority ("FINRA"), conformément aux règles FINRA 5130 et 5131 (les "Règles"), a établi des interdictions relatives à l'éligibilité de certaines personnes à participer à l'attribution d'US IPO lorsque le(s) bénéficiaire(s) économique(s) de tels comptes sont des professionnels de services financiers (incluant, entre autres, un propriétaire ou un employé d'une entreprise membre de la FINRA ou le gestionnaire d'un membre FINRA) (une "personne restreinte"), ou un dirigeant exécutif ou administrateur d'une société américaine ou non qui peuvent potentiellement faire des affaires avec des membres FINRA (une "personne couverte"). En conséquence, les investisseurs considérés comme personnes restreintes ou couvertes au sens des Règles ne sont pas éligibles aux investissements dans la Société. En cas de doutes quant à son statut, l'investisseur doit requérir l'avis de son conseiller juridique.

Protection des données

Conformément aux dispositions de la loi luxembourgeoise applicable en matière de protection des données et, à compter du 25 mai 2018, au Règlement n°2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (**RGPD**), tels qu'amendés le cas échéant (ci-après collectivement les **Lois sur la protection des données**), la Société, en sa qualité de responsable du traitement des données (le **Responsable du traitement des données**) traite des données à caractère personnel dans le cadre d'investissements dans la Société. Le terme « traitement » dans la présente Section a la signification qui lui est attribuée dans les Lois sur la protection des données.

A) CATÉGORIES DE DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL TRAITÉES

Toutes les données à caractère personnel telles que définies par les Lois sur la protection des données (y compris, mais sans s'y limiter, les nom, adresse électronique, adresse postale, date de naissance, état civil, pays de résidence, carte d'identité ou passeport, le numéro d'identification fiscale et la situation fiscale, les coordonnées et informations bancaires, y compris le numéro de compte et le solde du compte, la déclaration concise, le montant investi et l'origine des fonds) relatives aux (futurs) Investisseurs qui sont des particuliers et toute autre personne physique impliquée dans la relation professionnelle de la Société avec les Investisseurs ou concernée par celle-ci, selon le cas, y compris, mais sans s'y limiter, tous les représentants, personnes à contacter, agents, Prestataires de Services, titulaire d'une procuration, ayants droit et/ou toute autre personne liée (chacune une **Personne concernée**) fournies dans le cadre d'un ou de plusieurs investissement(s) dans la Société (ci-après les **Données à caractère personnel**) peuvent être traitées par le Responsable du traitement des données.

B) FINALITÉS DU TRAITEMENT

Le traitement des Données à caractère personnel peut être effectué aux fins suivantes (les **Fins**) :

i) Pour l'exécution du contrat auquel l'Investisseur est partie, ou pour prendre des mesures à la demande de l'Investisseur avant de conclure un contrat

Cela inclut, sans limitation, la fourniture de services liés à l'Investisseur, l'administration des participations dans la Société, le traitement des ordres de souscription, de rachat et de conversion, la tenue du Registre, la gestion des Distributions, l'envoi d'avis, d'informations et de communications, et plus généralement, l'exécution des services et des opérations requis par l'Investisseur conformément aux instructions de ce dernier.

La mise à disposition de Données à caractère personnel à cette fin :

- a un caractère contractuel ou est une condition nécessaire pour que la Société établisse une relation contractuelle avec l'Investisseur ; et

- est obligatoire.

des services liés à l'Investisseur voire engendrer la résiliation de la relation contractuelle avec l'Investisseur.

ii) Pour respecter les obligations légales et/ou réglementaires

Ceci inclut (sans s'y limiter) la conformité :

- aux obligations légales et/ou réglementaires telles que les obligations en matière de lutte contre le blanchiment d'argent et de lutte contre le financement du terrorisme, les obligations relatives à la protection contre les pratiques de *late trading* et de *market timing*, les obligations comptables ;
- aux obligations d'identification et de déclaration en vertu de la Loi FATCA (*Foreign Account Tax Compliance Act*) et des autres exigences comparables en vertu de mécanismes d'échanges d'informations fiscales nationaux ou internationaux tels que l'OCDE, l'AEOI et la CRS (*Common reporting Standard*) (ci-après conjointement dénommés les **Règlements fiscaux comparables**). Dans le cadre de la Loi FATCA et/ou des Règlements fiscaux comparables, les Données à caractère personnel peuvent être traitées et transférées à l'administration fiscale luxembourgeoise qui, à son tour et sous son contrôle, peut transférer ces Données à caractère personnel aux autorités fiscales étrangères compétentes, y compris, mais sans s'y limiter, aux autorités compétentes des États-Unis d'Amérique ; et
- aux demandes et exigences d'autorités locales ou étrangères.

La fourniture de Données à caractère personnel à cette fin a un caractère législatif et réglementaire et est obligatoire. Outre les conséquences mentionnées à la fin de la présente Section, le fait de ne pas fournir des Données à caractère personnel dans ce contexte peut également entraîner des déclarations incorrectes et/ou des conséquences fiscales pour l'Investisseur.

iii) Aux fins des intérêts légitimes poursuivis par la Société

Cela comprend le traitement des Données à caractère personnel à des fins de gestion des risques et de prévention de la fraude, l'amélioration des services offerts par la Société, la divulgation des Données à caractère personnel à des Sous-traitants (tels que définis ci-dessous) en vue de l'exécution du traitement au nom de la Société. La Société peut également utiliser les Données à caractère personnel dans la mesure nécessaire pour prévenir ou faciliter le règlement de tous litiges, réclamations ou contentieux, pour exercer ses droits en cas de litiges, réclamations ou contentieux ou pour protéger les droits d'une autre personne physique ou morale.

À cette fin, la fourniture de Données à caractère personnel :

- a un caractère contractuel ou est une condition nécessaire pour que la Société établisse une relation contractuelle avec l'Investisseur ; et
- est obligatoire.

et/ou

iv) Pour toute autre finalité spécifique à laquelle la Personne concernée a consenti

Cela couvre l'utilisation et le traitement ultérieur des Données à caractère personnel lorsque la Personne concernée a donné son consentement explicite à cet effet, consentement qui peut être retiré à tout moment, sans affecter la licéité du traitement fondé sur ledit consentement avant son retrait.

Le fait de ne pas fournir de Données à caractère personnel en vertu des Sections i) à iii) susmentionnées ou le retrait du consentement en vertu de la Section iv) peut entraîner l'impossibilité pour la Société d'accepter l'investissement dans la Société et/ou d'exécuter

C) DIVULGATION DE DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL À DES TIERS

Conformément aux Lois sur la protection des données et dans les limites imposées par celles-ci, les Données à caractère personnel peuvent être transférées par la Société à ses représentants, agents ou Prestataires de Services, tels que (sans toutefois s'y limiter) le GFIA, le Dépositaire, l'Agent d'Administration Centrale, le Réviseur, d'autres entités directement ou indirectement affiliées à la Société et tout autre tiers qui traitent les Données à caractère personnel en contrepartie des services fournis à la Société, agissant en qualité de sous-traitants des données (ci-après collectivement dénommés les **Sous-traitants**).

Ces Sous-traitants peuvent à leur tour transférer les Données à caractère personnel à leurs agents, délégués, prestataires de services et affiliés respectifs, tels que (mais sans s'y limiter) les distributeurs ou certaines entités du Groupe Edmond de Rothschild, agissant en qualité de sous-traitants ultérieurs (ci-après collectivement dénommés les **Sous-traitants ultérieurs**).

Les Données à caractère personnel peuvent également être partagées avec des prestataires de services qui les traitent pour leur propre compte en qualité de responsables du traitement des données et avec des tiers, en conformité avec les lois et règlements applicables (y compris, mais sans s'y limiter, les administrations et autorités locales ou étrangères notamment les régulateurs, autorités fiscales ou autorités judiciaires compétents, etc.).

Les Données à caractère personnel peuvent être transférées à l'un de ces destinataires dans toute juridiction, y compris en dehors de l'EEE. Le transfert de Données à caractère personnel en dehors de l'EEE peut être effectué vers des pays garantissant (sur base de la décision de la Commission européenne) un niveau de protection adéquat ou vers d'autres pays n'assurant pas un tel niveau de protection adéquat. Dans ce dernier cas, le transfert des Données à caractère personnel sera, conformément aux Lois sur la protection des données, protégé par des garanties appropriées tel que des clauses contractuelles types approuvées par la Commission européenne. La Personne concernée peut obtenir une copie de ces garanties en contactant la Société.

D) DROITS DES PERSONNES CONCERNÉES EN CE QUI CONCERNE LES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Sous certaines conditions prévues par les Lois sur la protection des données et par les directives, règlements, recommandations, circulaires et/ou exigences applicables émanant d'une autorité locale ou européenne compétente, comme l'autorité luxembourgeoise responsable de la protection des données (la **CNPD**) ou le Comité Européen de Protection des Données, toute Personne concernée a le droit :

- d'accéder à ses Données à caractère personnel et de connaître, le cas échéant, la source d'où proviennent ses Données à caractère personnel et si lesdites sources sont accessibles au public ;
- de demander une rectification de ses Données à caractère personnel dans les cas où celles-ci sont inexactes et/ou incomplètes ;
- de demander une limitation du traitement de ses Données à caractère personnel ;
- de s'opposer au traitement de ses Données à caractère personnel ;
- de demander la suppression de ses Données à caractère personnel ; et
- de demander la portabilité de ses Données à caractère personnel.

De plus amples détails concernant les droits susmentionnés sont fournis dans le Chapitre III du RGPD et en particulier sous les articles 15 à 21 du RGPD.

Aucun processus automatisé de prise de décision n'est mené.

Pour exercer les droits susmentionnés et/ou révoquer son consentement concernant tout traitement spécifique auquel elle a consenti, la Personne concernée peut contacter la Société à l'adresse suivante : 20, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg.

Outre les droits énumérés ci-dessus, si une Personne concernée considère que la Société ne se conforme pas aux Lois sur la protection des données, ou si elle a des préoccupations en ce qui concerne la protection de ses Données à caractère personnel, la Personne concernée a le droit de déposer une plainte auprès de la CNPD.

E) INFORMATIONS AU SUJET DES PERSONNES CONCERNÉES DE PERSONNES PHYSIQUES LIÉES À L'INVESTISSEUR

Dans la mesure où l'Investisseur fournit des Données à caractère personnel au sujet de Personnes concernées qui lui sont liées (notamment les représentants, ayants droit économique, personnes à contacter, agents, Prestataires de Services, titulaires d'une procuration, etc.), l'Investisseur reconnaît et convient que : (i) ces Données à caractère personnel ont été obtenues, traitées et communiquées conformément aux lois et règlements en vigueur et à ses obligations contractuelles ; (ii) l'Investisseur ne fera rien ni n'omettra de faire quoi que ce soit dans le cadre de cette communication ou autre qui pourrait entraîner la Société, les Sous-traitants et/ou les Sous-traitants ultérieurs à enfreindre des lois et règlements applicables (y compris les Lois sur la protection des données) ; (iii) le traitement et transfert des Données à caractère personnel, conformément à la description qui en est faite aux présentes, ne doivent pas être la cause d'infraction aux lois et règlements applicables (y compris les Lois sur la protection des données) pour la Société, les Sous-traitants et/ou les Sous-traitants ultérieurs ; et (iv) nonobstant ce qui précède, l'Investisseur fournira, avant que les Données à caractère personnel ne soient traitées par la Société, les Sous-traitants et/ou les Sous-traitants ultérieurs, toutes les informations et tous les avis nécessaires auxdites Personnes concernées, dans tous les cas requis par la loi et les règlements (y compris les Lois sur la protection des données) et/ou en raison de ses obligations contractuelles, notamment en ce qui concerne le traitement de ses Données à caractère personnel tel que décrit dans le présent Prospectus. L'Investisseur est tenu d'indemniser la Société, les Sous-traitants et/ou les Sous-traitants ultérieurs contre toutes les conséquences financières pouvant survenir en raison d'un manquement de sa part aux exigences susmentionnées.

F) DURÉE DE CONSERVATION DES DONNÉES

Les Données à caractère personnel seront conservées sous une forme permettant l'identification des Personnes concernées pendant une période d'au moins dix (10) ans après la date de clôture de l'exercice financier auquel elles se rapportent ou toute période plus longue qui pourrait être imposée ou autorisée par les lois et règlements applicables, dans la limite de la période de prescription légale (y compris en cas de litige).

G) ENREGISTREMENT DE CONVERSATIONS TÉLÉPHONIQUES

Les Investisseurs, y compris les Personnes concernées qui leur sont liées (qui seront informées individuellement par les Investisseurs à leur tour) sont également informés que, aux fins de faire office d'éléments de preuve de transactions commerciales et/ou de toute autre communication commerciale, mais aussi afin de prévenir ou de faciliter la résolution de contentieux ou de litiges, leurs conversations téléphoniques avec la Société, le GFIA, le Dépositaire, l'Agent d'Administration Centrale, le Réviseur, et/ou tout autre agent de la Société, ainsi que les instructions qui leur sont données, peuvent être enregistrées conformément aux lois et règlements en vigueur. Ces enregistrements sont conservés pendant une période de sept (7) ans ou toute période plus longue qui pourrait être imposée ou autorisée par les lois et règlements applicables, dans la limite de la période de prescription légale (y compris en cas de litige). Ces enregistrements ne doivent pas être divulgués à des tiers, à moins que la Société, le GFIA, le Dépositaire, l'Agent d'Administration Centrale, le Réviseur, et/ou tout autre agent de la Société ne soient obligés de le faire en vertu des lois et/ou règlements applicables ou en ont le droit, afin de répondre aux finalités décrites dans le présent paragraphe.

Langue officielle

La langue officielle de ce Prospectus et des Statuts est la langue française, sous réserve toutefois que l'Associé Commandité peut, pour le compte de la Société, considérer comme applicables les traductions dans les langues des pays où les Actions sont offertes ou vendues.

TABLE DES MATIÈRES

1. DÉFINITIONS	11
2. LA SOCIÉTÉ	19
3. DURÉE DE LA SOCIÉTÉ	20
4. OBJECTIF ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	20
5. GOUVERNANCE	23
6. SOUSCRIPTION ET CAPITAL SOCIAL	32
7. RACHATS	34
8. RESTRICTIONS AUX TRANSFERTS D' ACTIONS	35
9. VALEUR NETTE D'INVENTAIRE	36
10. DISTRIBUTION – ALLOCATION DES REVENUS	39
11. COMMISSIONS ET FRAIS	41
12. TRAITEMENT PRÉFÉRENTIEL	43
13. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES	44
14. DISSOLUTION ET LIQUIDATION	44
15. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D' ARGENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME	45
16. CONFLITS D'INTÉRÊT	46
17. LIMITATION DE RESPONSABILITÉ ET INDEMNISATION	46
18. FACTEURS DE RISQUES	48
19. FISCALITÉ	51
20. CONFIDENTIALITÉ	53
21. DIVERS ET MODIFICATIONS	55

RÉPERTOIRE

Siège social

20, boulevard Emmanuel Servais
L-2535 Luxembourg

Conseil de Gérance

- Mme Sylvie Proïa
- M. Christophe Nadal

Conseiller fiscal au Luxembourg

Atoz S.A.
1B, Heienhaff
L-1736 Senningerberg

Gestionnaire de Fonds d'Investissement Alternatif

Fuchs Asset Management S.A.
49, Boulevard Prince Henri,
L-1724 Luxembourg

Banque Dépositaire

Edmond de Rothschild (Europe)
20, Boulevard Emmanuel Servais,
L-2535 Luxembourg,

Agent d'Administration Centrale

Edmond de Rothschild Asset Management
(Luxembourg)
20, boulevard Emmanuel Servais,
L-2535 Luxembourg

Agent de Registre et de Transfert

Edmond de Rothschild Asset Management
(Luxembourg)
20, boulevard Emmanuel Servais,
L-2535 Luxembourg

Réviseur d'Entreprises Agréé

Ernst and Young Luxembourg
35E, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

1. DÉFINITIONS

Actifs	Tout ou partie des actifs de la Société
Actif(s) Immobilier(s)	Actif(s) incluant : <ul style="list-style-type: none"> des biens comprenant des terrains et des bâtiments; des participations directes et indirectes dans les sociétés immobilières, incluant les réclamations, prêts et dettes liés à ces sociétés, dont l'objet principal est le développement, l'acquisition, la promotion et la vente ainsi que la location des biens, sous réserve que ces actions soient détenues en liquide, d'un montant au moins équivalent aux droits de propriété détenus directement par ces sociétés immobilières; des intérêts à long terme liés au bien tels que la propriété de la surface, le bail et les options sur les biens immobiliers; et tout autre sens donné au terme par la CSSF et toutes lois et règlements applicables le cas échéant au Luxembourg.
Actifs Liquides	Des liquidités, des OPCVM monétaires, des avoirs bancaires à court terme, ainsi que des instruments du marché monétaire négociés régulièrement et dont l'échéance résiduelle ne dépasse pas 12 mois, bons du trésor et obligations émises par des pays membres de l'OCDE ou leurs autorités locales ou par des institutions supranationales et des organisations de l'UE, des obligations admises à la cote officielle d'un marché boursier ou échangées sur un marché réglementé, émises par des émetteurs de premier rang et ayant une liquidité supérieure. Les Actifs Liquides doivent bénéficier d'une notation de crédit de minimum A3/A- ou une notation de crédit similaire par une agence de notation de crédit tierce (telle que Moody's, S&P et Fitch)
Actifs Nets	Les Actifs moins toutes dépenses engagées par la Société au titre de la cession d'Investissements ou de Distributions en nature d'Investissements
Actionnaire(s)	Tout détenteur d'au moins une Action, tel qu'inscrit dans le Registre.
Actionnaires de Classe A	Tout détenteur d'Actions de Classe A
Actionnaires de Classe B	Tout détenteur d'Actions de Classe B
Actions	Toutes Actions de Classe A, Actions de Classe B et l'Action de Classe C, émises ou à émettre par la Société le cas échéant
Actions de Classe A	Les actions de Classe A1 et les Actions de Classe A3
Actions de Classe A1	Les actions de classe A1, qui distribuent des revenus, dont la Classe est enregistrée sous le numéro ISIN LU1410362039

Actions de Classe A3	Les Actions de classe A3, qui capitalisent, dont la Classe est enregistrée sous le numéro LU1529679695
Actions de Classe B	Les Actions de classe B telles qu'é émises par la Société, sous le numéro ISIN LU1529679778
Action de Classe C	L'Action de classe C telle qu'é mise par la Société sous le numéro ISIN LU1529679935 et détenue par l'Associé Commandité de la Société en sa qualité d'Associé Commandité de la Société. La Société n'é mettra qu'une seule Action de Classe C
Agent d'Administration Centrale	L'agent d'administration centrale, agent de registre et de transfert et agent payeur de la Société tel que décrit à la Section 5.62 du Prospectus
Assemblée Générale	L'assemblée générale des Actionnaires, suivant l'organisation et les modalités prévues dans les Statuts
Associé Commandité	Le détenteur de l'Action de Classe C de la Société, soit Mercureim S.à r.l. , une société à responsabilité limitée régie par le droit luxembourgeois, dont le siège social est sis 5, Allée Scheffer, L-2520 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 204486
Associé(s) Fondateur(s)	Les associés de l'Associé Commandité, étant eux même actionnaires commanditaires de la Société, tels que décrits à la Section 2.3
Avances sur Dividendes	Avances sur dividendes distribuées à un, ou capitalisées pour le compte d'un, Investisseur. Le montant des Avances sur Dividendes est imputé sur le montant issu du calcul du Taux de Rendement Interne correspondant pour cet Investisseur tel que décrit à la Section 4.13
Bulletin de Souscription	Le bulletin par lequel tout Investisseur souscrit aux Actions de Classe A
Capital Libéré	Le montant en capital souscrit et libéré par les Actionnaires
Circulaire 02/77	La circulaire 02/77 de la CSSF du 27 novembre 2002 concernant la protection des investisseurs en cas d'erreur dans le calcul de la VNI et de réparation des conséquences de l'inobservation des règles de placement qui sont applicables aux organismes de placement collectif
Circulaire 07/309	La circulaire 07/309 de la CSSF du 3 août 2007 concernant la répartition des risques dans le contexte des fonds d'investissement spécialisés (« FIS »)
Classe	Une classe d'Actions de la Société

Co-Investisseur(s)	Toute personne qui décide de co-investir dans la Société, de la manière décrite à la Section 12.3
Comité d'Investissement	Le comité d'investissement tel que décrit aux Sections 5.9 à 5.20
Commission de Gestion	La commission de gestion à laquelle l'Associé Commandité a droit, telle que définie à la Section 11.1
Commission de GFIA	La commission de gestion à laquelle le GFIA a droit, telle que définie à la Section 11.6
Conseil de Gérance	Le conseil de gérance de l'Associé Commandité, conformément à la LSC
Conseiller(s) en Investissement	Les conseillers nommés par l'Associé Commandité pour fournir des conseils à la Société en matière d'Investissements, de la manière prévue aux Sections 5.40 à 5.43
Contrat d'Administration Centrale	A la signification prévue à la Section 5.62
Contrat de Dépositaire	A la signification prévue à la Section 5.46
Contrat de Services de Conseils en Investissement	Tout contrat conclu par et entre l'Associé Commandité et le Conseiller en Investissement
Coûts d'Annulation	Les coûts tels que définis à la Section 11.21
CSSF	La Commission de Surveillance du Secteur Financier, l'autorité luxembourgeoise en charge de la surveillance du secteur financier
Date de Clôture	La date établie à vingt-quatre (24) mois après le Premier Closing
Demande de Divulgateion	A le sens énoncé à la Section 20.3

Dépenses Courantes	A le sens énoncé aux Sections 11.15 à 11.17
Dépositaire	Le dépositaire de la Société, en sa capacité de dépositaire de la Société
Devise de Référence	La devise de référence de la Société, telle que prévue à la Section 6.4
Directive GFIA	La Directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011, sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs
Distribution	Toute distribution de dividendes, produits de rachat d'Actions, toute affectation de produits de liquidation, ou toutes autres distributions réalisées par la Société en ce qui concerne les Actions, tel que décrit à la Section 10
Effet de Levier	Une méthode par laquelle l'exposition de la Société est augmentée par prêt d'espèces ou de titres, ou levier par des produits dérivés incorporés ou par d'autres moyens
Équipe de Gestion	Les gérants et employés de l'Associé Commandité et de ses Conseillers en Investissement, qui sont désignés par l'Associé Commandité en tant que membres de l'Équipe de Gestion, le cas échéant, en relation avec la Société et ses Investissements
Événement Personne Clé	L'événement au cours duquel le nombre de Personnes Clés devient inférieur à trois (3), tel que décrit à la Section 5.23
Euro, € or EUR	La devise unique des Etats membres de l'Union Economique et Monétaire
FATCA	<i>Foreign account tax compliance act</i> : dispositif fiscal américain imposant à certains intermédiaires financiers non-américains de déclarer les actifs détenus ainsi que les revenus perçus par leurs clients américains. Le Luxembourg a signé le 28 mars 2014 un accord intergouvernemental dit « IGA Modèle I » avec les Etats-Unis d'Amérique et a publié la loi FATCA en date du 24 juillet 2015 (telle que modifiée). Les dispositions de ce régime, ainsi que toute loi, disposition ou tout règlement luxembourgeois(es) ou étranger(ère)s pris(es) en application de ce dispositif seront désignées ci-après par « la Législation FATCA ».
FIA	Fonds d'investissement alternatif au sens de la Directive GFIA
FIAR	Fond d'investissement alternatif réservé soumis au régime de la Loi FIAR

Frais d'Etablissement	Les frais relatifs à l'établissement d'un Investissement, tels que définis aux Sections 11.13 et 11.14
Gérant(s)	Tout membre du Conseil de Gérance
GFIA	Le gestionnaire de fonds d'investissement alternatif de la Société
Investissement	Un investissement de la Société en direct ou au travers d'une entité détenue par la Société et établie spécifiquement pour les besoins d'acquérir des Actifs, incluant les participations et les engagements dans des fonds, actions, obligations, prêts convertibles, options, warrants, produits dérivés et autres instruments de prêts (garantis ou non) fait à des personnes, des biens immobiliers, propriétés, matières premières ou avoirs similaires
Investisseur(s)	Tout Actionnaire de Classe A ou B étant un Investisseur Averti
Investisseur Averti	Un investisseur averti au sens de la Loi FIAR. Il existe trois catégories d'investisseurs avertis: les investisseurs institutionnels, les Investisseurs Professionnels et les Investisseurs Expérimentés. Pour éviter tout doute, les Gérants et toute autre personne impliquée dans la gestion de la Société sont des Investisseurs Avertis au sens de la Loi FIAR
Investisseur Expérimenté	Un Investisseur qui (i) adhère par écrit au statut d'investisseur expérimenté et (ii) soit (a) s'engage à investir au moins 125.000 EUR dans la Société, soit (b) a obtenu une évaluation d'une institution de crédit au sens de la Directive 2006/48/CE, par une entreprise d'investissement conformément à la Directive 2004/39/CE, ou par une société de gestion conformément à la Directive 2009/65/CE certifiant son expertise, son expérience et sa connaissance adéquate des conséquences d'un investissement dans la Société
Investisseur Potentiel	Un Investisseur Averti, qui démontre un intérêt à investir dans la Société
Investisseur Professionnel	Un Investisseur considéré comme un client professionnel au sens de l'annexe II de la directive 2004/39/CE
Jour d'Evaluation	Le jour où la Valeur Nette d'Inventaire est calculée conformément à la Section 9.2
Jour Ouvrable	Tout jour complet d'ouverture aux échanges entre les banques commerciales du marché interbancaire luxembourgeois et d'ouverture des banques aux transactions au Luxembourg ou en Allemagne.
Loi FIAR	La loi du 23 juillet 2016 portant sur les fonds d'investissement alternatifs réservés

Loi GFIA	La loi du 12 juillet 2013 transposant la Directive GFIA adoptée au Luxembourg
LSC	La loi Luxembourgeoise du 10 août 1915 sur les sociétés commerciales, telle que modifiée
Norme Commune de Déclaration	La norme commune de déclaration (NCD ou CRS, <i>Common Reporting Standard</i>) et de diligence raisonnable en matière d'échange automatique de renseignements relatifs aux comptes financiers élaborée par l'OCDE et incorporée dans la directive européenne 2014/107/UE du Conseil du 9 décembre 2014 modifiant la directive 2011/16/UE en ce qui concerne l'échange automatique et obligatoire d'informations dans le domaine fiscal. Ces dispositions sont transposées en droit luxembourgeois par la loi du 18 décembre 2015. Les dispositions de ce régime, ainsi que toute loi, disposition ou tout règlement luxembourgeois(es) ou étranger(ère)s pris(es) en application du dispositif prévu par la Directive susmentionnée seront désignées ci-après par « la Législation NCD ».
Période d'Investissement	Période s'étalant du Premier Closing jusqu'à la Date de Clôture, pouvant être étendue de deux (2) périodes consécutives de six (6) mois supplémentaires, sur décision de l'Associé Commandité
Période de Souscription	Période s'étalant de la date de constitution de la Société jusqu'à la Date de Clôture, au cours de laquelle les Investisseurs pourront souscrire aux Actions
Période de Suspension	Période s'étalant de l'Événement Personne Clé jusqu'au remplacement d'une nouvelle Personne Clé, tel que décrit à la Section 5.26.2
Personne Affiliée	Désigne par rapport à la personne concernée: <ul style="list-style-type: none"> (i) une personne contrôlant, contrôlée par ou sous contrôle commun avec cette personne; (ii) une holding personnel ou familial qui est géré et/ou conseillé par la personne concernée, par un de ses bénéficiaires effectifs, ou par une personne contrôlant, contrôlée ou sous contrôle commun avec la personne concernée; (iii) un autre type de société ou entité dont la personne concernée est le bénéficiaire effectif; ou (iv) un bénéficiaire effectif de la personne concernée, étant entendu que toute référence à une personne Affiliée au GFIA exclut la Société et ses Investissements.
Personnes Clés	<ul style="list-style-type: none"> - Mme Sylvie Proïa, née le 8 novembre 1969 à Château-Salins, France, dont l'adresse est 18 rue d'Amsterdam, L-1126 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg; - M. Christophe Nadal, né le 2 juin 1983 à Toulouse, France, dont l'adresse personnelle est 12, rue des Marguerites, L-8056 Strassen, Grand-Duché de Luxembourg; et - M. Bernd Von Manteuffel, né le 22 novembre 1948 à Lübeck, Allemagne, dont l'adresse professionnelle est Bachmannweg, 15, 8046 Zürich, Suisse

Personnes Indemnisées	L'Associé Commandité ou les Co-Investisseurs et tout cadre, gérant, actionnaire, agent, membre, conseiller, consultant, associé ou employé de l'Associé Commandité
Personne Restreinte	A la signification prévue à la Section 6.19.
Premier Closing	Le 31 janvier 2017
Prestataires de Services	Le Dépositaire, l'Agent d'Administration Centrale ou toute autre personne fournissant des services à la Société ou à l'Associé Commandité
Prospectus	Ce prospectus, tel que modifié ou complété de temps à autre
Rachat Partiel	A la signification telle que prévue à la Section 7.7
Registre	Le registre des Actionnaires de la Société
Règlement GFIA	Règlement-délégué (UE) 231/2013 du 19 décembre 2012 complétant la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil en ce qui concerne les dérogations, les conditions générales d'exercice, les dépositaires, l'Effet de Levier, la transparence et la surveillance
Réglementation GFIA	La Directive GFIA, le Règlement GFIA, la Loi GFIA ainsi que toute mesure d'exécution de la Directive GFIA et de la Loi GFIA
Ressortissant Américain	A la signification qui lui est donnée dans la Section Etats-Unis d'Amérique du préambule.
Réviseur	Le réviseur d'entreprises agréé de la Société, choisi par l'Associé Commandité à sa discrétion parmi les réviseurs d'entreprises agréés indépendants de premier plan au Grand-Duché de Luxembourg
Seuil	A la signification telle que prévue à la Section 7.7
SICAV-FIAR	Société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement alternatif réservé

Société	Le présent FIAR, Mercureim Eurofund I S.C.A., SICAV-FIAR, régi par le Prospectus et les Statuts
Sociétés en Portefeuille	Toute entité dans laquelle la Société a réalisé un Investissement
Sources de Prix Indépendantes	Ce terme a le sens qui lui est donné à la Section 9.9.1
Souscription	Toute souscription d'Actions réalisée par des Investisseurs pendant la Période de Souscription, en Euro et de la manière énoncée dans le Bulletin de Souscription de cet Investisseur
Statuts	Les statuts modifiés de la Société
Stratégie d'Investissement	La stratégie d'Investissement établie par la Société, telle que décrite à la Section 4
Taux de Rendement Interne	L'objectif cible de retour sur investissement de la Société, tel que défini à la Section 4.13
Taux d'Intéressement	A la signification prévue à la Section 10.3
Terme	La date de mise en liquidation automatique de la Société survenant à la date du cinquième anniversaire du Premier Closing, pouvant être différée de deux (2) périodes d'une (1) année successives, par décision de l'Associé Commandité
UE	Union Européenne
Valeur de Rachat	La valeur de rachat d'une Action, dont le montant équivaut au Capital Libéré au titre de la souscription à cette Action.
Valeur des Actifs Bruts	Somme de la VNI de la Société, des dettes envers les établissements de crédit, des avances en compte courant, des dettes bancaires et financières des participations détenues directement et indirectement par la Société dans les Sociétés en Portefeuille, des autres engagements financiers, ayant un caractère de financement et de la valeur implicite des dettes financières des droits réels détenus en qualité de crédit-preneur afférents à des contrats de crédit-bail portant sur les immeubles.
Valeur Nette d'Inventaire ou VNI	Le total des avoirs nets de la Société calculé conformément aux dispositions de ce Prospectus ou du Contrat de Société

Violation Passive	A la signification prévue à la Section 4.24
--------------------------	---

1.1. Dans le présent Prospectus, une référence à :

- toute disposition légale ou stipulation contractuelle comprend toute modification et révision de forme ou de fond y relative, et toute mesure d'application qui y est subordonnée, sauf à ce que le contexte ne l'exige autrement;
- une personne comprend, sans restriction, une référence à toute entité physique ou morale, de droit privé ou public, jouissant de la personnalité juridique ou non;
- une section, un paragraphe ou une annexe, à moins que le contexte ne l'exige autrement, est une référence à une section, un paragraphe ou une annexe du présent Prospectus;
- le singulier, à moins que le contexte ne l'exige autrement, inclut le pluriel et vice versa;
- un genre inclut chaque genre.

1.2. Les intitulés du présent Prospectus n'ont qu'un caractère référentiel et sont sans conséquences quant à son interprétation.

2. LA SOCIÉTÉ

2.1. La Société a été constituée selon les lois de Luxembourg sous la forme d'une société en commandite par actions, puis a été convertie en SICAV-FIAR (société d'investissement à capital variable - fonds d'investissement alternatif réservé), soumise à la Loi FIAR, en date du 15 mars 2015 et enregistrée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 204861.

2.2. La Société comprend :

2.2.1. l'Associé Commandité, **Mercureim S.à r.l.**, une société à responsabilité limitée établie et existante selon les lois du Luxembourg, ayant son siège social au 5, Allée Scheffer, L-2520 Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 204486. L'Associé Commandité est responsable de la gestion de la Société et est conjointement et solidairement responsable de toutes les dettes qui ne peuvent pas être acquittées avec les avoirs de la Société; et

2.2.2. les Actionnaires de Classe A et B, actionnaires commanditaires de la Société, dont la responsabilité est limitée au montant de leur investissement dans la Société.

2.3. Les Associés Fondateurs de la Société sont :

2.3.1. **PLOUTOS CAPITAL S.à r.l.**, une société à responsabilité limitée établie et existante selon le droit luxembourgeois, ayant son siège social au 19, rue de Bitbourg, L-1273 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 216016 ;

2.3.2. **INC HOLDING S.à r.l.**, une société à responsabilité limitée établie et existante selon le droit luxembourgeois, ayant son siège social au 5 boulevard Royal, L2449 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 215525 ; et

2.3.3. **JURAG A.G.**, une société anonyme (*Aktiengesellschaft*) établie et existante selon le droit Suisse, ayant son siège social au 21, Industriestrasse, 6055 Alpnach Dorf, Suisse et immatriculée auprès du Registre du Commerce du Canton d'Obwalden sous le numéro CH – 440.3.001.420-2.

2.4. Conformément à la Loi FIAR, le capital social de la Société doit à tout moment être égal à 1.250.000 EUR à partir de douze (12) mois suivant la conclusion des Statuts.

3. DURÉE DE LA SOCIÉTÉ

3.1. La Société sera automatiquement mise en liquidation par l'Associé Commandité lorsqu'elle atteindra le Terme.

4. OBJECTIF ET STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Contexte du marché immobilier

4.1. En Allemagne, suite à une forte affluence des investisseurs européens et internationaux sur les zones premium, une hausse des prix du mètre carré et une baisse des taux de capitalisation se poursuit. Les transactions d'investissement unitaires totalisent 36.200.000.000,00 EUR, un chiffre record.

4.2. Les bureaux restent en tête, mais toutes les catégories d'actifs progressent.

4.3. Les six plus grandes villes concentrent plus de la moitié des investissements.

4.4. La part des investisseurs étrangers s'élève à 50 %, les acteurs d'Asie et du Moyen-Orient étant de plus en plus présents dans le secteur.

4.5. Cette évolution des prix repousse les maturités de certains investissements. Il reste néanmoins des plus-values à réaliser car le marché immobilier allemand est depuis longtemps encadré, ce qui a limité une envolée des prix contrairement à la plupart des pays de l'UE. Selon notre point de vue, beaucoup de points forts du marché Allemand se situent sur le marché des villes moyennes dites "secondaires" qui sont peu influencées par les investisseurs étrangers. De nombreuses villes sont en pleine croissance de population et bénéficient du dynamisme des métropoles tout en conservant des prix immobiliers extrêmement raisonnables. Une bonne connaissance du marché et une équipe de gestion locale permet de pouvoir se positionner sur des actifs délaissés par certains investisseurs, faute d'une gestion locale performante.

4.6. Le marché de l'immobilier d'entreprise au Grand-Duché de Luxembourg dispose de surfaces de bureau insuffisantes pour satisfaire la demande à venir. Si l'économie poursuit sa croissance au rythme attendu, les entreprises viendront à manquer d'espaces de bureau, créant une situation de pénurie. Ces perspectives favorables du marché sont susceptibles de conduire à une demande soutenue et élevée et ainsi à une hausse des prix de l'immobilier de bureau dans les emplacements de choix. Le Grand-Duché de Luxembourg bénéficie d'une fiscalité avantageuse ce qui crée des conditions favorables aux performances de certaines opérations immobilières.

Stratégie d'Investissement

4.7. L'objectif principal de la Société est la constitution d'un patrimoine immobilier en Allemagne et au Luxembourg à travers des investissements dans l'immobilier commercial (centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeubles), des bureaux, des hôtels et appart-hôtels, des établissements de santé (cliniques, résidences seniors) et dans de l'immobilier résidentiel.

4.8. La Société investira exclusivement dans des Actifs Immobiliers préalablement loués, générant un revenu minimum.

- 4.9. La Société sélectionnera essentiellement des Actifs Immobiliers provenant de liquidations bancaires, d'adjudications, de partages successoraux, d'arbitrages, de portefeuilles de fonds d'investissements, des actifs considérés « *value-added* » avec un potentiel de création de valeur. Plus généralement des actifs avec de bons emplacements et des locataires de qualité.
- 4.10. Concernant les opérations *value-added*, la stratégie d'investissement est d'obtenir pendant les périodes d'exclusivité d'étude une vision claire et une sécurisation d'un minimum de 50% du potentiel de plus-value, par la reconduction des baux, très souvent liée à une rénovation des sites, qui sera budgétée dans le financement des acquisitions.

Objectifs d'Investissement

- 4.11. La Société s'assurera de la valeur des Actifs sur le long terme, avec un objectif de gain et de distribution approprié de revenus pour les Actionnaires.
- 4.12. La taille cible de la Société est estimée à 200.000.000,00 EUR.
- 4.13. L'objectif du Taux de Rendement Interne sur cinq (5) ans est de 9%. Le Taux de Rendement Interne inclut l'ensemble des Distributions, y compris les Avances sur Dividendes. Pour éviter tout doute, les Avances sur Dividendes seront déduites du montant final correspondant au Taux de Rendement Interne applicable à chaque Actionnaire concerné.
- 4.14. Les chiffres permettant de modéliser et justifier le flux de trésorerie de la Société et d'atteindre le Taux de Rendement Interne tel que décrit ci-dessus sont les suivants :
- une moyenne de rendement du portefeuille d'Actifs s'élevant à 8,5 % triple net, un levier bancaire minimum de 65% sur la valeur des Actifs, acte en mains des acquisitions ;
 - ce rendement sera réévalué chaque année, en tenant compte des indexations des loyers et les éventuelles augmentations de loyers telles qu'instruites par l'Associé Commandité aux Sociétés en Portefeuille;
 - une plus-value estimée avec un minimum de plus de 10% sur la valeur actes en mains des Actifs ;
 - la période de détention des Actifs est calculée sur une durée maximale de cinq (5) années ;
 - trois (3) ans après le Premier Closing, la Société doit avoir atteint un objectif d'acquisition de cinq (5) immeubles au moins ;
 - l'endettement bancaire, qui sera contracté uniquement auprès de banques reconnues, correspondra à maximum 85 % de la de la valeur de l'actif à acquérir, voire jusqu'à 100% pour certains Investissements, tel que détaillé aux Sections 4.26 à 4.32 ;
 - la zone géographique d'investissement visée par la Société est uniquement l'Allemagne et le Grand-Duché de Luxembourg.

Politique d'Investissement

- 4.15. De manière générale, les Investissements porteront sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier commercial/d'entreprise et résidentiel, la Société pourra procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat. La Société pourra se positionner sur des rachats de créances hypothécaires qui seront uniquement au profit d'actifs immobiliers.

- 4.16. La politique d'investissement de la Société consistera notamment dans la sélection rigoureuse des Actifs. Cette sélection sera déterminée par le choix des locataires, et par les valeurs locatives non surévaluées. La Société sera active dans le domaine de l'immobilier décoté bénéficiant de bons fondamentaux.
- 4.17. La Société pourra procéder à la construction d'extensions et à des travaux de rénovation afin d'augmenter la valeur des Actifs et de les rendre attractifs sur le marché immobilier. La Société sélectionnera prioritairement les zones économiques dynamiques ayant une bonne attractivité commerciale.
- 4.18. Concernant ses critères fondamentaux de recherche d'actifs, la Société privilégie les régions à densité commerciale établie, possédant potentiellement un taux de fréquentation et un niveau de pouvoir d'achat élevés. La Société vérifie systématiquement que le taux de population augmente régulièrement ou reste stable sur un historique de minimum cinq (5) ans dans les villes où seront situés les immeubles sélectionnés. L'immobilier résidentiel visé devra être situé à proximité de zones économiques dynamiques et des grandes agglomérations, dans des régions bénéficiant d'infrastructures de communication et de transport. La Société sera particulièrement vigilante sur la solvabilité des locataires, sur l'évolution du prix des loyers et sur la qualité des baux conclus.
- 4.19. L'Associé Commandité s'assurera du suivi des "*due diligence*" avec les différents conseils et experts locaux, afin de s'assurer de la régularité juridique des baux, la conformité des permis de construire, des référencements cadastraux. Des expertises seront diligentées par des experts reconnus concernant la qualité de la construction des bâtiments, la valeur vénale et locative.
- 4.20. La taille des Investissements sera comprise entre 2.000.000,00 EUR et 20.000.000,00 EUR. En conséquence la valeur vénale de chaque Actif ne dépassera pas 30 % de la valeur du portefeuille, générant ainsi une meilleure diversification des risques et permettant de sécuriser le capital.
- 4.21. La Société investira dans les secteurs suivants : immobilier commercial (centres commerciaux, retail park, pieds d'immeubles) et de bureaux, hôtels et appart-hôtels, santé (cliniques, résidences seniors) et dans l'immobilier résidentiel. Cette polyvalence de classes d'Actifs permettra une meilleure diversification du risque.

Restrictions d'investissement

- 4.22. Conformément au principe de répartition des risques d'investissement de la Circulaire 07/309, la Société ne peut, en principe, pas investir directement ou indirectement plus de trente pourcent (30%) de ses Actifs dans des titres de même nature émis par le même émetteur.
- 4.23. En attente d'Investissement ou de réinvestissement, les avoirs en espèce de la Société pourront être investis dans un portefeuille diversifié d'Actifs Liquides.
- 4.24. Si une restriction d'investissement est enfreinte pour une raison autre que l'acquisition ou l'achat d'un placement, y compris l'éventualité dans laquelle une restriction d'investissement est enfreinte en raison d'une augmentation ou d'une diminution de la valeur de l'investissement (la **Violation Passive**), le GFIA tentera de corriger la Violation Passive, mais uniquement s'il considère, raisonnablement, que cela sert au mieux les intérêts de la Société. En outre, il ne s'engagera dans aucun nouveau placement susceptible d'aggraver la Violation Passive. De même, les restrictions d'investissement ne seront pas considérées comme activement violées consécutivement au transfert d'un placement pendant la phase de liquidation de la Société.

Poche de liquidité – Demandes de Rachat

- 4.25. Afin d'être en mesure de répondre aux Demandes de Rachat tel que prévu à la Section 7.3, la Société pourra :
- 4.25.1. investir jusqu'à 10% de ses Actifs dans des Actifs Liquides ; et

4.25.2. si les Actifs Liquides détenus par la Société conformément à la Section 4.25.1 ci-dessus ne suffisent pas à répondre aux Demandes de Rachat, la Société pourra avoir recours à l'emprunt, conformément aux Sections 4.26 à 4.32, dans la limite de ce qui est nécessaire pour satisfaire aux Demandes de Rachat.

Emprunt et Effet de Levier

- 4.26. La Société peut emprunter des fonds aux fins suivantes : (i) à des fins d'Investissement ou de paiement des dettes et autres créances, lorsqu'un Bulletin de Souscription signé a été reçu de la part d'un Investisseur et lorsque le paiement de la Souscription concernée est attendu endéans une période de six (6) mois, dans la limite de la valeur anticipée de la Souscription concernée; et (ii) à toute autre fin, à hauteur d'un montant maximal de 15.000.000,00 EUR.
- 4.27. Le montant total des emprunts réalisés par la Société conformément à la Section 4.26 ci-dessus ne peut excéder 50 % de la Valeur Nette d'Inventaire.
- 4.28. L'Effet de Levier de la Société sera exprimé comme un ratio entre l'exposition de la Société et sa Valeur Nette d'Inventaire. L'exposition de la Société sera déterminée selon la méthode par engagement conformément aux dispositions de l'article 8 du Règlement GFIA.
- 4.29. L'Effet de Levier de la Société n'excédera pas 85% de sa Valeur Nette d'Inventaire lorsqu'il sera calculé par la méthode par engagement, en vue de l'acquisition d'Actifs.
- 4.30. Pour écarter tout doute, les limitations ci-dessus ne s'appliquent ni aux emprunts effectués, ni aux garanties, ni aux engagements donnés par les Sociétés en Portefeuille détenues directement ou indirectement par la Société.
- 4.31. L'Associé Commandité peut octroyer des garanties en relation avec les emprunts et obtenir des lettres de crédit pour garantir les Investissements actuels ou futurs (directement ou par l'intermédiaire d'une société d'investissement).
- 4.32. La Société se réserve également la possibilité d'émettre des obligations à des Investisseurs Avertis pour un montant pouvant aller jusqu'à 15.000.000,00 EUR.

Stratégie de sortie

- 4.33. Selon le profil d'acquisition et de revalorisation des Actifs, les opérations doivent arriver à maturité au plus tard dans les deux (2) ans qui suivent l'Investissement.
- 4.34. La stratégie de sortie de la Société sera déterminée au moins vingt-quatre (24) mois à l'avance afin de permettre à la Société de considérer une vente potentielle dans les meilleures conditions et ainsi d'éviter toute contrainte de temps qui pourrait amener à la décote de la valeur des Actifs. A ce titre, la cession des Actifs sera analysée au cas par cas.
- 4.35. La Société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs Actifs avant l'expiration de ce délai de deux (2) ans afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux Investissements.

5. GOUVERNANCE

- 5.1. Les procédures de gouvernance de la Société ont été conçues afin de donner du confort aux Investisseurs concernant le processus d'investissement, la gestion des potentiels conflits d'intérêt et des éventuelles dettes de la Société.

L'Associé Commandité

Détention

- 5.2. Les associés de l'Associé Commandité sont les Associés Fondateurs.

Fonctions

- 5.3. À moins qu'il n'en soit prévu autrement dans ce Prospectus ou dans les Statuts, l'Associé Commandité a les pouvoirs les plus étendus pour effectuer tout acte d'administration et de disposition de la Société en collaboration avec le GFIA. Tous pouvoirs qui ne sont pas expressément réservés par la Loi LSC ou les Statuts à l'Assemblée Générale ou au GFIA peuvent être exercés par l'Associé Commandité. L'Associé Commandité à tous pouvoirs, autorité et droit, en sa pleine et entière discrétion, pour représenter et engager la Société, soit directement soit par le biais de ses mandataires autorisés ou délégués.

Révocation de l'Associé Commandité

- 5.4. Le remplacement de l'Associé Commandité pour quelque raison que ce soit doit être approuvé par un vote favorable de l'Assemblée Générale à la majorité représentant (i) les 2/3 des votes des Actionnaires présents ou représentés et (ii) au moins 50% du capital social de la Société. Ce remplacement requiert le consentement préalable de l'Associé Commandité.
- 5.5. En cas de fraude, négligence, faute professionnelle grave, négligence délibérée ou omission volontaire, acte illégal ou violation substantielle de ses obligations par l'Associé Commandité, ayant fait l'objet d'une décision judiciaire insusceptible de recours, les Actionnaires pourront convoquer une Assemblée Générale qui pourra voter à la majorité simple sans conditions de quorum sur la révocation et le remplacement de l'Associé Commandité et le transfert immédiat et sans condition de l'Action de Classe C au nouvel Associé Commandité. En pareil cas, l'accord de l'Associé Commandité n'est pas requis.

Rémunération

Sa rémunération est telle que décrite à la Section 11.1.

Conseil de Gérance

- 5.6. De concert avec le GFIA, le Conseil de Gérance aura la charge des décisions d'Investissement de la Société.
- 5.7. Toute décision du Conseil de Gérance sera prise à l'unanimité.
- 5.8. Le Conseil de Gérance sera composé de deux (2) membres :

- **Mme Sylvie PROÏA**

Mme. Sylvie Proïa, née le 8 novembre 1969 à Château-Salins (France). Mme Proïa a plus de vingt (20) ans d'expérience dans l'industrie immobilière et est spécialisée dans le conseil en investissements immobiliers en Europe.

Administrateur, membre du Comité d'Investissement et associé de l'Associé Commandité, Sylvie Proïa assure depuis le Luxembourg les relations avec les Investisseurs, les partenaires bancaires et family offices. Continuellement à l'écoute du marché, elle est active dans le *sourcing* des actifs immobiliers en France et au Luxembourg. Elle s'occupe également de la structuration des financements au Luxembourg, la coordination avec les services juridiques/fiscaux et les organismes de contrôle. Mme Proïa a participé à la création et à la structuration du véhicule d'investissement MERCUREIM EF1 basé au Luxembourg ; et

- **M. Christophe NADAL**

M. Christophe Nadal, né le 2 juin 1983 à Toulouse (France), dispose de 12 ans d'expérience en immobilier d'entreprise et commercial. M. Nadal est diplômé en expertise immobilière et est

spécialisé dans le conseil en investissements immobiliers.

Administrateur, membre du Comité d'Investissement et associé de l'Associé Commandité, il gère le *sourcing* des actifs immobiliers en France et en Allemagne. Il s'occupe de la modélisation des opérations immobilières, ainsi que la coordination et le suivi des "due diligence" avec les différents conseils et experts locaux en France et en Allemagne. Il est en charge également de la communication du groupe. M. Christophe Nadal a participé à la création et à la structuration du véhicule d'investissement MERCUREIM EF1 basé au Luxembourg.

Comité d'Investissement

5.9. Le Conseil de Gérance sera assisté dans ses fonctions par le Comité d'Investissement.

Composition

5.10. Le Comité d'Investissement est composé d'au moins trois (3) membres et d'un maximum de dix (10) membres nommés par l'Associé Commandité. Les membres du Comité d'Investissement ne doivent recevoir aucune rémunération mais sont remboursés par la Société pour les dépenses raisonnables qu'ils encourent dans le cadre de leur participation aux réunions du Comité d'Investissement.

5.11. Les membres actuels du Comité d'Investissement sont:

5.11.1. Mme. Sylvie Proïa;

5.11.2. M. Christophe Nadal;

5.11.3. **M. Bernd Von Manteuffel**, 35 ans d'expérience dans les transactions en immobilier d'entreprise, commercial et résidentiel en Allemagne. Il dirige également le groupe JURAG AG avec 200.000.000,00 EUR d'actifs sous gestion en Allemagne. Membre du Comité d'Investissement et associé de l'Associé Commandité, M. Von Manteuffel est en charge du *sourcing* et de la gestion des opérations immobilières sur l'ensemble du territoire allemand. Il coordonne la restructuration des immeubles, assure la supervision de l'ensemble de la mission de *property management* et la structuration des financements avec les partenaires bancaires en Allemagne. M. Bernd Von Manteuffel a participé à la création et à la structuration du véhicule d'investissement MERCUREIM EF1 basé au Luxembourg ;

5.11.4. **M. Timothé Fuchs**, *Chief Executive Officer* du GFIA, en tant que société de gestion indépendante du groupe Fuchs et directeur de la partie gestion d'actifs au sein de Fuchs & Associés Finance S.A., l'une des sociétés de gestion d'actifs les plus importantes sur la place luxembourgeoise. Spécialisé dans la gouvernance et la mise en place des fonds d'investissements (aussi bien OPCVM que FIA), M. Fuchs est présent dans la gestion du groupe Fuchs. Il est également membre de différents comités de l'ALFI (Association Luxembourgeoise des Fonds d'Investissements) et participe fréquemment à des événements concernant les activités de gestion d'actifs (ALPP – Association Luxembourgeoise des Professionnels du Patrimoine) et de *Family Offices* (ALFO – Association Luxembourgeoise des *Family Office*). Il a rejoint le groupe Fuchs en 2010. Précédemment, M. Fuchs travaillait en tant que *business developer* pour Fortis et BGL BNP Paribas au Luxembourg. Il est titulaire d'un MBA en banque, gestion d'actifs et marchés financiers de la Business School de Dijon en France ; et

5.11.5. **Mme Fabienne Montois**, qui est en charge du développement international du groupe Fuchs qu'elle a rejoint en mars 2014. Elle contribue aux activités de gestion courante et aux réflexions stratégiques du groupe, notamment en matière d'expansion. Elle est également en recherche perpétuelle d'opportunités de développement à l'international et est chef de projet opérationnel en termes d'immobilier et *private equity*. Mme Montois a plus de cinq ans d'expérience dans le domaine immobilier, en charge de la gestion

courante des sociétés et du suivi opérationnel en relation avec l'administrateur délégué. Précédemment, Mme Montois a été active plus de dix années dans la promotion et la gestion de sociétés filiales de réassurance et SOPARFIs (sociétés de participations financières) appartenant à des groupes internationaux cotés et non cotés.

Remplacement

5.12. L'Associé Commandité est responsable de la mise en place de procédures organisationnelles gouvernant, entre autres, la nomination et le remplacement des membres du Comité d'Investissement.

5.13. L'Associé Commandité peut, à tout moment, révoquer et remplacer tout membre du Comité d'Investissement avec ou sans cause.

Fonctions

5.14. Le rôle principal du Comité d'Investissement est d'identifier les opportunités d'Investissement et de présenter des recommandations au Conseil de Gérance au regard des différentes stratégies de sortie de chaque Actif.

5.15. L'Associé Commandité doit consulter le Comité d'Investissement concernant les conflits d'intérêt potentiels ou matérialisés. S'il est porté à la connaissance de l'Associé Commandité l'existence d'un conflit d'intérêt, alors l'Associé Commandité doit convoquer une réunion du Comité d'Investissement afin de se prononcer sur la résolution du conflit d'intérêt et/ou sur toutes mesures de gouvernance appropriées. Toute décision du Comité d'Investissement relative à un conflit d'intérêt liera l'Associé Commandité.

5.16. Sous réserve des Sections 5.15, 5.26.2, 5.26.3, 21.5 et 21.7, les membres du Comité d'Investissement ne sont pas des Gérants et n'ont pas de pouvoir de représentation ou de prise de décision concernant la Société et tous pouvoirs de gestion sont exercés par l'Associé Commandité en qualité d'Associé Commandité et gérant de la Société.

Réunions – Quorum – Décisions

5.17. Le Comité d'Investissement doit se réunir lorsqu'il est convoqué par l'Associé Commandité. Une notification de toute réunion du Comité d'Investissement doit être donnée à tous les membres au moins dix (10) Jours Ouvrables avant la date prévue pour une telle réunion sauf en cas d'urgence. Une telle notification doit contenir la date et le lieu de la réunion et l'objet de la discussion. Il peut être renoncé à une notification par consentement écrit de chaque membre du Comité d'Investissement, donné en original, par télécopie, courrier électronique, télégramme ou telex, ou par tout autre moyen de communication adapté. La réunion sera valablement tenue sans notification préalable si tous les membres sont présents ou valablement représentés. Aucune notification spécifique n'est requise pour les réunions tenues aux dates et lieux précisés dans une annexe préalablement adoptée par une résolution du Comité d'Investissement.

5.18. Tous les membres du Comité d'Investissement présents en personne, par procuration ou via représentants constituent un quorum. Tout membre du Comité d'Investissement peut agir à tout moment à toute réunion du Comité d'Investissement en nommant par écrit ou par télécopie, courrier électronique, télégramme ou telex, un autre membre du Comité d'Investissement comme son mandataire.

5.19. À moins qu'il n'en soit prévu autrement dans les Statuts, les décisions du Comité d'Investissement sont adoptées à l'unanimité des membres, présents ou représentés. Chaque membre du Comité d'Investissement a droit à un vote.

5.20. Des résolutions écrites, approuvées et signées par tous les membres du Comité d'Investissement, produisent effet au même titre que des résolutions prises à une réunion du Comité d'Investissement. Dans de tels cas, les résolutions ou décisions sont expressément

prises, formulées par voie circulaire et transmises par courrier simple, courrier électronique ou télécopie, par téléphone, visioconférence ou tout autre moyen de communication adapté.

Personnes Clés

Composition

5.21. L'équipe des Personnes Clés est composée comme suit :

- Mme Sylvie Proia ;
- M. Christophe Nadal ; et
- M. Bernd Von Manteuffel.

5.22. L'Associé Commandité pourra à tout moment engager une Personne Clé afin de renforcer l'équipe, et augmenter le nombre de Personnes Clés, sans avoir à obtenir l'accord des Actionnaires.

Evènement Personne Clé

5.23. Certains membres du Comité d'Investissement ont été désignés comme Personnes Clés. Dans le cas où le nombre de Personnes Clés est inférieur à trois (3) (un **Evènement Personne Clé**), l'Associé Commandité devra en informer les Actionnaires dès que possible et aura six (6) mois à compter de l'Evènement Personne Clé pour proposer au Comité d'Investissement une personne ayant les mêmes qualités, qualifications, connaissances et expériences que la Personne Clé manquante, afin de la remplacer.

Remplacement

5.24. La personne ainsi proposée et désignée en tant que Personne Clé par le Comité d'Investissement devra être approuvée par la majorité des Actionnaires représentant plus de 50% du capital de la Société.

5.25. Au cas où la majorité prévue à la Section 5.24 ci-dessus n'est pas atteinte ou au cas où les Actionnaires rejettent le candidat et que le nombre des Personnes Clés est inférieur à deux (2), l'Associé Commandité pourra remplacer la(es) Personne Clé(s) à sa discrétion sans avoir à obtenir l'accord des Actionnaires.

Cas de vacance prolongée

5.26. Si une ou plusieurs personnes suggérées en remplacement et suffisamment qualifiées tel que déterminé à sa discrétion par l'Associé Commandité ne sont pas identifiées dans les six (6) mois suivant l'Evènement Personne Clé :

5.26.1. l'Associé Commandité doit en informer les Actionnaires dès que possible ; et

5.26.2. le GFIA doit, à moins qu'il n'en soit décidé autrement par le Comité d'Investissement, suspendre les Investissements (une **Période de Suspension**); et/ou

5.26.3. sur décision unanime de tous les membres du Comité d'Investissement, l'Associé Commandité pourra soumettre la dissolution de la Société au vote des Actionnaires (lequel vote ne nécessitera pas l'accord de l'Associé Commandité).

5.27. Durant toute Période de Suspension :

5.27.1. l'Associé Commandité n'est pas autorisé à accepter des Souscriptions afin de procéder à (i) des Investissements (autrement que pour finaliser tout Investissement proposé que le

GFIA aurait approuvé avant la survenance de l'Evènement Personne Clé), (ii) un complément d'Investissement ou (iii) tout autre refinancement d'Investissement ou de groupe d'Investissements ; et

5.27.2. la Société ne pourra pas faire de nouveaux Investissements sans l'accord des Actionnaires représentant la majorité du capital social de la Société, étant entendu que la Société devra continuer à respecter ses engagements avant la Période de Suspension.

5.28. La Période de Suspension cessera à la date à laquelle il est remédié à toute vacance de Personne Clé par la désignation de remplaçants suffisamment qualifiés conformément aux Sections 5.23 à 5.25.

5.29. Si à la fin de la Période de Suspension, l'accord des Actionnaires prévu à la Section 5.27.2 n'a pas été donné et s'il n'a pas été procédé au remplacement de la ou des Personne Clés, la Période d'Investissement sera automatiquement terminée.

GFIA

5.30. La Société a désigné **Fuchs Asset Management S.A.**, établie et existante selon les lois du Luxembourg, ayant son siège social au 49, Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 188359 (le **GFIA**) en tant que GFIA de la Société autorisé par la CSSF en tant que GFIA de la Société conformément à l'article 4.1 de la Loi GFIA.

5.31. Le GFIA est désigné et révoqué par l'Associé Commandité.

5.32. L'Associé Commandité devra fournir au GFIA tous les documents nécessaires à l'exécution de son mandat et requis par toute loi ou règlement applicable, et devra informer le GFIA de toute modification substantielle à la politique d'investissement, aux restrictions d'investissement et aux paramètres d'évaluation des risques de la Société.

Fonctions

5.33. En sa qualité de GFIA, Fuchs Asset Management S.A. est en charge:

- de la gestion de portefeuille de la Société;
- de la gestion des risques encourus par la Société;
- de la commercialisation des Actions; et
- d'assister l'Agent d'Administration Centrale pour l'évaluation de la Société.

5.34. Le GFIA se conformera à l'ensemble des obligations qui lui sont imposées par la Réglementation GFIA.

5.35. Le GFIA doit généralement soutenir et conseiller la Société et le Conseil de Gérance sur toute question en rapport avec la gestion et les Investissements.

5.36. Le GFIA fournira le service de gestion de portefeuille de concert avec le Comité d'Investissement et le Conseiller en Investissement, sur base de discussions préalables et non contraignantes et des recommandations de ces derniers.

Délégation

Le GFIA est autorisé, sous réserve des dispositions légales et réglementaires applicables (et en particulier l'article 3 de la Loi GFIA), à externaliser ses missions de service à des tiers sous sa responsabilité et sa surveillance exclusives. Nonobstant toute externalisation de ses fonctions à

des tiers, le GFIA reste entièrement responsable envers la Société pour le suivi de l'exécution de ces missions par de tels tiers. Les fonctions que le GFIA est autorisé à sous-traiter à des tiers doivent être dûment mentionnées dans le présent Prospectus.

- 5.37. Lorsqu'il externalise ses fonctions, le GFIA doit s'assurer et documenter que ses sous-traitants ont une connaissance suffisante, des ressources et une expertise nécessaires ainsi que toutes les licences et approbations utiles à l'exercice de ces fonctions. Les conditions générales des contrats de services avec ces tiers doivent être préalablement approuvées par le Conseil de Gérance, qui devra également être partie à ces contrats.
- 5.38. Sauf mention contraire dans le présent Prospectus, en cas d'externalisation des fonctions par le GFIA à des tiers, les honoraires et débours dus à ces tiers seront directement payés par le GFIA sur base de sa Commission de GFIA décrite à la Section 11.6.

Rémunération

- 5.39. Comme mentionné ci-dessus, le GFIA a droit, sous réserve de dispositions contraires, à une rémunération sur les Actifs telle que décrite à la Section 11.1.

Conseiller(s) en Investissement

- 5.40. Afin de réaliser la Stratégie d'Investissement dans les meilleures conditions, l'Associé Commandité pourra nommer un ou plusieurs Conseiller(s) en Investissement dans toute juridiction dans laquelle la Société investit ou a l'intention d'investir en conformité avec un Contrat de Conseiller en Investissement qui sera conclu par l'Associé Commandité et le Conseiller en Investissement. Cette relation sera régie par le Contrat de Conseiller en Investissement qui déterminera les obligations des parties y inclus les restrictions aux pouvoirs et commissions dues par l'Associé Commandité au Conseiller en Investissement.

Fonctions

- 5.41. Le rôle du/des Conseiller(s) en Investissement sera de conseiller l'Associé Commandité et le GFIA concernant les Investissements de la Société, et de procéder à des recherches, évaluations et analyses, d'identifier et faire des recommandations concernant des Investissements potentiels (ou des co-investissements), de coordonner les Sociétés en Portefeuille, de négocier les Investissements de la Société au nom et pour le compte de la Société, de superviser les Investissements et de conseiller et assister en matière de restructuration, de refinancement et de cession d'Investissement.
- 5.42. Un Conseiller en Investissement ne pourra en aucune façon engager la Société sans l'accord préalable écrit de l'Associé Commandité ou du GFIA le cas échéant, ni déléguer ses fonctions ou responsabilités sans l'accord préalable écrit de l'Associé Commandité ou du GFIA le cas échéant.

Rémunération

- 5.43. Le(s) Conseiller(s) en Investissement recevront une rémunération maximale de 4% du montant d'acquisition net des Actifs. Les frais et honoraires des Conseillers en Investissements seront à la charge de l'Associé Commandité (et non de la Société).

Distributeurs – Apporteurs d'Affaires

- 5.44. L'Associé Commandité et le GFIA pourront avoir recours à des distributeurs et/ou des apporteurs d'affaires mettant en lien des Investisseurs Potentiels avec la Société.
- 5.45. Les frais de distribution seront de maximum 7% du montant investi par les Investisseurs provenant du réseau du distributeur ou de l'apporteur d'affaires concerné (la **Commission de Distribution**) étant précisé que cette Commission de Distribution n'aura pas pour effet de

diminuer la participation des Investisseurs dans la Société. Cette Commission de Distribution sera payée par la Société à la réception du prix de libération des Actions concernées et sera portée au bilan de la Société comme une charge constituant un coût d'acquisition immobilisé à amortir à partir de la Date de Clôture jusqu'au Terme.

Dépositaire

- 5.46. **Edmond de Rothschild (Europe)** a été désigné pour agir comme la banque dépositaire et l'agent domiciliataire de la Société (le **Dépositaire**) en vertu du contrat de dépositaire conclu entre la Société et le Dépositaire (le **Contrat de Dépositaire**).
- 5.47. Edmond de Rothschild (Europe) est une banque établie sous forme de société anonyme, régulée par la CSSF et établie conformément aux lois du Grand-Duché de Luxembourg. Son siège social et administratif est situé au 20, Boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg.
- 5.48. Le Contrat de Dépositaire stipule qu'il restera en vigueur pour une période illimitée et que chaque partie peut y mettre fin à tout moment par préavis écrit de 90 jours civils.
- 5.49. Le Contrat de Dépositaire est régi par les lois du Grand-Duché de Luxembourg et tous les litiges ou demandes liés au Contrat de Dépositaire relèveront de la compétence exclusive des juridictions du Grand-Duché de Luxembourg.
- 5.50. Le Dépositaire assumera ses fonctions et responsabilités en accord avec les lois et réglementations luxembourgeoises et le Contrat de Dépositaire.
- 5.51. En particulier, le Dépositaire sera responsable envers la Société et les Actionnaires de la perte des Instruments financiers de la Société conservés par le Dépositaire ou ses délégués. La perte d'un instrument financier conservé par le Dépositaire ou ses délégués est réputée avoir eu lieu quand les conditions de l'article 100 du Règlement GFIA sont réunies.
- 5.52. Dans le cas d'une perte des instruments financiers de la Société conservés par le Dépositaire ou ses préposés, le Dépositaire devra restituer des instruments financiers identiques ou le montant correspondant à la Société sans retard injustifié. Cependant, la responsabilité du Dépositaire ne pourra pas être recherchée si le Dépositaire peut prouver que les conditions de l'article 101 du règlement GFIA sont réunies.
- 5.53. La responsabilité du Dépositaire ne sera pas affectée par une délégation de ses fonctions de conservation et de dépôt, à moins qu'il se soit libéré de celles-ci conformément aux article(s) 19(13) et/ou 19(14) de la Loi GFIA et de la Réglementation GFIA.
- 5.54. À la date du présent Prospectus, le Dépositaire n'a pas de relation contractuelle lui permettant de transférer contractuellement sa responsabilité à un tiers au sens de(s) article(s) 19(13) et/ou 19(14) de la Loi GFIA.
- 5.55. En aucun cas le Dépositaire ne pourra être tenu responsable envers la Société, le GFIA ou toute autre personne pour des dommages indirects ou consécutifs et le Dépositaire ne pourra pas être tenu responsable des dommages directs suivants : pertes de bénéfices, pertes de contrats, pertes de *goodwill*, prévisibles ou non, même si le Dépositaire a été averti de la probabilité d'une telle perte ou dommage et indépendamment du fait que la demande de compensation de la perte ou du dommage soit fondée sur sa responsabilité délictuelle, contractuelle ou autre.
- 5.56. Les obligations du Dépositaire concernant la surveillance des flux financiers ne s'appliquent pas aux liquidités détenues par des structures financières, et le cas échéant, par des structures juridiques directement ou indirectement contrôlées par la Société ou le GFIA agissant pour le compte de la Société.
- 5.57. Les obligations de conservation du Dépositaire concernant les instruments financiers s'appliqueront par transparence aux actifs sous-jacents détenus par des structures financières, et

le cas échéant, par des structures juridiques directement ou indirectement contrôlées par la Société ou le GFIA agissant pour le compte de la Société. Cependant, ces mesures ne s'appliquent pas aux structures fonds de fonds ou aux structures « *master-feeder* » où les fonds sous-jacents ont un dépositaire qui conserve les actifs de ces fonds.

- 5.58. Les obligations de conservation du Dépositaire concernant d'autres Actifs s'appliqueront par transparence aux actifs sous-jacents détenus par des structures financières, et, le cas échéant, par des structures juridiques établies par la Société ou par le GFIA agissant pour le compte de la Société dans le but d'investir dans des actifs sous-jacents et qui sont contrôlés directement ou indirectement par la Société ou le GFIA agissant pour le compte de la Société. Cependant, ces mesures ne s'appliquent pas aux structures fonds de fonds ou aux structures « *master-feeder* » où les fonds sous-jacents ont un dépositaire qui assure les fonctions de vérification de propriété et la tenue des comptes en lien avec les actifs de ces fonds.
- 5.59. Le dépositaire n'est impliqué, ni directement ni indirectement dans les affaires, l'organisation, la promotion ou la gestion de la Société et n'est pas responsable de la préparation du présent Prospectus et décline toute responsabilité relative aux informations contenues dans le présent Prospectus. Le Dépositaire n'aura aucun rôle décisionnaire quant aux Investissements. Les décisions concernant l'achat et la vente d'Actifs, la sélection de professionnels du secteur financier et la négociation des niveaux de commissions sont prises par la Société et/ou le GFIA et/ou leurs délégués. Les Actionnaires peuvent demander à examiner le Contrat de Dépositaire au siège social du GFIA s'ils désirent obtenir des informations complémentaires concernant les obligations contractuelles précises et les limites de responsabilité du Dépositaire.
- 5.60. Le Dépositaire peut sous-traiter toute ou partie de ses fonctions à un ou plusieurs sous-traitants qui, au regard des fonctions sous-traitées, devront être qualifiés et compétents pour les exécuter. La responsabilité du Dépositaire ne sera pas affectée par ces délégations.
- 5.61. Les frais et charges du Dépositaire en relation avec les activités et opérations d'Investissement sont supportés par la Société en accord avec les pratiques courantes au Grand-Duché de Luxembourg.

Agent d'Administration Centrale

- 5.62. **Edmond de Rothschild Asset Management (Luxembourg)**, une société anonyme de droit luxembourgeois dont le siège social est situé au 20, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg, a été nommé comme agent administratif, agent payeur et agent de registre et de transfert de la Société (**l'Agent d'Administration Centrale**), en application du contrat conclu entre l'Agent d'Administration Centrale et la Société (le **Contrat d'Administration Centrale**).
- 5.63. Edmond de Rothschild Asset Management (Luxembourg) est chargé de traiter les émissions, rachats et conversions d'Actions et les paiements y relatifs, ainsi que de tenir le Registre, calculer la Valeur Nette d'Inventaire, mettre à jour les comptes, assister l'Associé Commandité afin de vérifier que les Investisseurs ont bien la qualité d'Investisseurs Avertis en vertu de la Loi FIAR et d'autres fonctions générales décrites plus en détails dans le Contrat d'Administration Centrale.
- 5.64. L'Agent d'Administration Centrale ne sera ni responsable des décisions d'Investissement concernant la Société, ni des conséquences de ces décisions d'Investissement sur les performances de la Société, et n'est pas non plus responsable de surveiller que les Investissements de la Société respectent les règles contenues dans les Statuts et/ou le présent Prospectus et/ou tout contrat de gestion conclu en rapport avec la gestion de la Société.
- 5.65. Le Contrat d'Administration Centrale est conclu pour une durée illimitée et chaque partie peut y mettre fin par préavis écrit de 90 jours civils.
- 5.66. En contrepartie des services rendus, l'Agent d'Administration Centrale recevra des rémunérations détaillées dans la Section 11.9.

- 5.67. L'Agent d'Administration Centrale peut sous-traiter tout ou partie de ses fonctions à un ou plusieurs sous-traitants qui, au regard des fonctions sous-traitées, devront être qualifiés et compétents pour les exécuter. La responsabilité de l'Agent d'Administration Centrale ne sera pas affectée par ces délégations.
- 5.68. L'Agent d'Administration Centrale ne peut être tenu pour responsable du contenu de ce Prospectus et n'est responsable d'aucune insuffisance d'information ou information trompeuse contenue dans ce Prospectus.

Réviseur

- 5.69. Le Réviseur sera **Ernst & Young Luxembourg**, une société anonyme de droit luxembourgeois, ayant son siège social au 35E, Avenue Jon F.Kennedy, L-1855 Luxembourg et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 88019.
- 5.70. Le Réviseur est choisi par l'Associé Commandité à sa discrétion parmi les réviseurs d'entreprises agréés indépendants de premier plan à Luxembourg et admis par la CSSF, pour la révision des comptes de la Société.
- 5.71. Le Réviseur est habilité à recevoir une rémunération telle que décrite à la Section 11.12.

6. SOUSCRIPTION ET CAPITAL SOCIAL

L'Offre

- 6.1. L'offre consiste en l'émission d'Actions de Classe A par la Société (**l'Offre**). L'Offre aura lieu pendant la Période de Souscription.
- 6.2. Les Sections 6.8 à 6.16 détaillent la manière de souscrire aux Actions de Classe A.

Capital social

- 6.3. Le capital social de la Société est représenté par des Actions sans valeur nominale. Le capital social de la Société étant variable, il est à tout moment égal à la VNI de la Société.
- 6.4. La Devise de Référence est l'EUR.
- 6.5. Il est à noter que lors de la constitution de la Société, chaque Action avait une valeur nominale d'un (1) Euro. Lors de chaque calcul de la Valeur Nette d'Inventaire, la valeur nominale de chaque Action sera exprimée jusqu'à la troisième (3e) décimale.
- 6.6. Le capital social de la Société est divisé en trois (3) Classes :
- 6.6.1. les Actions de Classe A, réservées à tout Investisseur Potentiel. Chaque Actionnaire de Classe A doit souscrire à un minimum de 250.000,00 EUR pour toute Souscription. Néanmoins, l'Associé Commandité se réserve le droit d'accepter des Souscriptions pour un montant inférieur à ce montant pour autant que cet Investisseur soit un Investisseur Averti. Les Actions de Classe A sont elles-mêmes divisées en deux (2) sous-classes d'actions :
- les Actions de Classe A1 ; et
 - les Actions de Classe A3 ;
- 6.6.2. les Actions de Classe B, représentant un intéressement différé, sont réservées aux Personnes Clés. Chaque Actionnaire de Classe B peut souscrire à un minimum de 250.000,00 EUR ; et

6.6.3. L'Action de Classe C, détenue par l'Associé Commandité.

6.7. Toutes les Actions émises par la Société et souscrites par un Investisseur sont inscrites dans le Registre, qui est conservé par l'Agent d'Administration Centrale. L'inscription du nom de l'Actionnaire dans le Registre prouve qu'il est propriétaire des Actions. Chaque Actionnaire reçoit une confirmation écrite de sa participation dans la Société. Les certificats, confirmant la participation d'un Actionnaire dans la Société sont émis uniquement sur demande écrite adressée à l'Agent d'Administration Centrale par l'Actionnaire concerné.

Souscriptions d'Actions de Classe A

6.8. Toute demande de Souscription d'Actions de Classe A doit être adressée par l'Investisseur concerné à l'Associé Commandité et à l'Agent d'Administration Centrale qui se chargera de l'accepter ou de la refuser à sa pleine et entière discrétion.

6.9. Chaque Investisseur Potentiel doit conclure un Bulletin de Souscription avec l'Associé Commandité, agissant pour le compte de la Société, en vertu duquel cet Investisseur déclarera être un Investisseur Averti, s'engage à se conformer au présent Prospectus, confirme le montant de sa Souscription et souscrit à des Actions de Classe A intégralement libérées. Après signature du Bulletin de Souscription par l'Investisseur Potentiel, son acceptation par l'Associé Commandité et sa validation par le l'Agent d'Administration Centrale pour le compte de la Société, les Actions de Classe A souscrites seront émises par l'Associé Commandité.

6.10. Chaque Bulletin de Souscription est délivré à l'Agent d'Administration Centrale au moins 1 jour ouvrable à 18h00 avant le Jour d'Evaluation.

6.11. Chaque prix de libération des Actions souscrites devra être reçu au moins 60 jours calendaires après le Jour d'Evaluation.

6.12. La valeur de Souscription et le prix de libération d'une Action de Classe A sera égal à la Valeur Nette d'Inventaire d'une Action de Classe A telle que déterminée lors du Jour d'Evaluation suivant la demande de Souscription.

6.13. Pour éviter tout doute, aucun Actionnaire existant n'aura de droit préférentiel de souscription sur les émissions d'Actions subséquentes opérées par le Conseil de Gérance.

6.14. Pendant la Période d'Investissement, les Souscriptions seront utilisées pour couvrir les dépenses de la Société (les Frais d'Établissement de la Société et les Dépenses Courantes de la Société), pour régler la Commission de Gestion et la commission du GFIA, pour effectuer des Investissements et payer les Coûts d'Annulation.

6.15. De nouvelles Souscriptions seront autorisées pour le règlement de la Commission de Gestion, des Dépenses Courantes, des Investissements supplémentaires ou des stratégies de build-up sous réserve que ces dernières aient été approuvées avant la fin de la Période d'Investissement.

6.16. Toute Souscription réalisée après la Période d'Investissement, même renouvelée sera considérée comme non valable.

Restrictions de détention

6.17. L'acquisition d'Actions est restreinte aux Investisseurs Avertis.

6.18. L'Associé Commandité se réserve le droit, à son entière discrétion, de limiter ou refuser la détention d'Actions dans la Société par toute personne non autorisée. En conséquence, l'Associé Commandité peut exiger qu'un Investisseur Potentiel lui fournisse des informations nécessaires afin de vérifier son identité et son statut au regard de la qualification d'Investisseur Averti. En cas de retard ou de manquement à produire cette information pour besoin de vérifications, l'Associé Commandité pourra refuser la demande de Souscription de cet Investisseur Potentiel.

6.19. L'Associé Commandité peut donc empêcher à tout moment la détention d'Actions dans la Société par toute personne:

- qui n'est pas un Investisseur Averti;
- qui est un Ressortissant Américain;
- si, de l'avis de l'Associé Commandité une telle détention peut être préjudiciable à la Société;
- si elle peut aboutir à une violation d'une loi ou règlement luxembourgeois ou étranger; ou
- si en conséquence, la Société pourrait s'exposer à des désavantages fiscaux ou autres inconvénients financiers qu'il n'aurait pas rencontré autrement;

(ensemble, une **Personne Restreinte**).

6.20. Les Investisseurs seront tenus de garantir le respect des conditions listées à la Section précédente. Si, à tout moment, l'Associé Commandité a des doutes quant à l'éligibilité d'un Investisseur à investir dans la Société, il peut demander des informations probantes à l'Investisseur concerné, que celui-ci soit seul ou que plusieurs personnes soient détentrices des Actions concernées et qu'il apparaît que l'une ou plusieurs d'entre elles ne soient pas éligibles conformément à la Section précédente. Si l'Investisseur concerné manque à son obligation de fournir ces informations endéans les trente (30) jours civils suivant sa demande, l'Associé Commandité peut procéder au rachat forcé des Actions concernées. Le prix de rachat de ces Parts sera spécifié dans l'avis de rachat forcé envoyé à l'Investisseur et pourra être égal à 2/3 de la Valeur Nette d'Inventaire de ces Actions, telle que calculée au Jour d'Evaluation précédent. Le produit du rachat de Parts sera payé à l'Investisseur concerné et sera déposé sur un compte bancaire à Luxembourg en attente de délivrance des Parts concernées (le cas échéant, si elles ont été libérées).

7. RACHATS

Rachat des Actions à l'entière discrétion de l'Associé Commandité.

7.1. La Société peut racheter ses Actions si l'Associé Commandité considère que c'est dans le meilleur intérêt de la Société et sous réserve que le rachat soit conforme à la LSC et aux Statuts.

7.2. Les Actions seront rachetées à la Valeur de Rachat, montant qui pourra être diminué, à la discrétion de l'Associé Commandité, d'une pénalité telle que prévue à la Section 7.6 ci-dessous.

Rachat des Actions à la demande des Actionnaires

7.3. A partir de la Date de Clôture, les Actionnaires peuvent demander le rachat de toutes ou partie de leurs Actions à l'Associé Commandité (une **Demande de Rachat**). Toute Demande de Rachat, honorée ou non par la Société, est considérée comme ferme et irrévocable. Une Demande de Rachat sera traitée selon les modalités prévues dans les Sections suivantes.

7.4. Les rachats en vertu des Demandes de Rachat seront effectués par l'Associé Commandité entre le 1er octobre et le 31 décembre de chaque année (ci-après, la **Période de Rachat**).

7.5. Toute Demande de Rachat doit être notifiée à l'Associé Commandité par télécopie, courrier ou email au moins six (6) mois avant le début de la prochaine Période de Rachat, la date de réception faisant foi, faute de quoi le rachat sera opéré lors de la Période de Rachat suivante.

7.6. Les Actions seront rachetées à la Valeur de Rachat, diminuée d'une pénalité (i) égale à trois pour cent (3%) du Capital Libéré au jour du rachat pour les Demandes de Rachat transmises dans l'année suivant la Date de Clôture et égale à (ii) deux pour cent (2%) du Capital Libéré au jour du rachat pour les Demandes de Rachat transmises un an ou plus à compter de la Date de Clôture.

Gating

- 7.7. Si la somme de toutes les Actions devant être rachetées en une année calendaire en vertu d'une ou de plusieurs Demande(s) de Rachat devait, à tout moment, excéder vingt-cinq pour cent (25%) des Actions alors émises par la Société (le **Seuil**), l'Associé Commandité aura pleine et entière discrétion pour décider de ne satisfaire aux Demandes de Rachat que dans la limite du Seuil et proportionnellement aux participations des Investisseurs (un **Rachat Partiel**). La portion non satisfaite des Demandes de Rachat sera remboursée en priorité lors de la Période de Rachat suivante.

Eligibilité

- 7.8. Afin de s'assurer que les Investisseurs conservent leur statut d'Investisseur Averti :
- 7.8.1. dans le cas où un Rachat Partiel a pour effet de réduire à un niveau inférieur à 125.000 EUR la participation dans le capital social de la Société d'un Investisseur ayant demandé le rachat de toutes ses Actions, l'Associé Commandité pourra (i) ne satisfaire que partiellement à cette Demande de Rachat, afin que l'Investisseur concerné conserve une participation égale à 125.000 EUR dans le capital social de la Société et (ii) procéder au rachat de la portion restante à la Période de Rachat suivante; et
- 7.8.2. dans le cas où la satisfaction d'une Demande de Rachat réduirait la participation d'un Investisseur à un niveau inférieur à 125.000 EUR, l'Associé Commandité pourra :
- A. sous réserve du consentement exprès de l'Investisseur concerné, procéder au rachat de toutes les Actions détenues par cet Investisseur ; ou
- B. ne satisfaire que partiellement à la Demande de Rachat, afin que l'Investisseur concerné conserve une participation égale à 125.000 EUR dans le capital social de la Société.

Autres cas de rachat d'Actions par la Société

- 7.9. Sans porter atteinte (i) à ce qui précède et (ii) au droit de la Société à racheter les Actions, et sous réserve que la Société dispose de fonds suffisants disponibles, la Société rachètera, à un prix déterminé conformément à la Section 7.2, les Actions détenues par un Actionnaire dans les circonstances suivantes :
- 7.9.1. cet Actionnaire cesse d'être un « Investisseur Averti », au sens de l'article 2 de la Loi FIAR ;
- 7.9.2. cet Actionnaire est devenu un Ressortissant Américain; ou
- 7.9.3. si l'Actionnaire est déclaré en faillite, conclut un accord au profit de ses créanciers ou dépose le bilan.

Conséquences fiscales

- 7.10. En cas de rachat d'Actions, toutes les conséquences fiscales seront à la charge de l'Actionnaire sortant.

8. RESTRICTIONS AUX TRANSFERTS D' ACTIONS

- 8.1. Sous réserve de stipulations contraires de ce Prospectus et de la LSC, pendant la Période d'Investissement:

8.1.1. seuls les transferts d'Actions des Actionnaires à leurs Affiliés ou apparentés sont autorisés, sous réserve de l'accord préalable écrit de l'Associé Commandité ;

8.1.2. les Investisseurs de Classe A ne peuvent transférer, vendre, aliéner, ni donner en garantie leurs Actions de Classe A, sans l'accord préalable écrit de l'Associé Commandité ; et

8.1.3. les autres Investisseurs de Classe A n'auront pas de droit de préemption sur ces Actions de Classe A.

8.2. Après la Période d'Investissement, l'Associé Commandité devrait accepter les transferts des Actions de Classe A, sauf si le nouveau détenteur des Actions de Classe A est une Personne Restreinte.

8.3. Les Investisseurs de Classe A n'auront pas de droit de préemption sur ces Actions de Classe A.

9. VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Calcul de la Valeur Nette d'Inventaire

9.1. La Valeur Nette d'Inventaire sera calculée par l'Agent d'Administration Centrale et supervisée par l'Associé Commandité, sur la base de la juste valeur, conformément aux Statuts.

9.2. La Valeur Nette d'Inventaire sera déterminée aussi souvent que l'Associé Commandité le juge utile, mais en aucun cas moins de quatre (4) fois dans l'année, le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre (chacun, un **Jour d'Evaluation**). Si ce jour n'est pas un Jour Ouvrable, le Jour d'Evaluation sera le premier Jour Ouvrable suivant.

9.3. La Valeur Nette d'Inventaire sera exprimée en Euro et sera déterminée par l'Agent d'Administration Centrale sur la base de l'évaluation des Actifs sous-jacents de la Société, fournie par (i) l'Associé Commandité chaque Jour d'Evaluation en additionnant la valeur de tous les Actifs et en déduisant toutes les dettes de la Société et/ou (ii) un expert indépendant.

9.4. La Valeur Nette d'Inventaire sera exprimée jusqu'à la troisième (3e) décimale.

9.5. La Valeur Nette d'Inventaire attribuable à une Classe particulière sera la valeur des Actifs totaux et des droits à Distributions associés à cette Classe au Jour d'Evaluation et corrigé par rapport aux dettes.

9.6. La Valeur Nette d'Inventaire par Action d'une Classe au Jour d'Evaluation est égale à la Valeur Nette d'Inventaire de cette Classe divisée par le nombre total d'Actions de cette Classe en circulation au même Jour d'Evaluation.

9.7. L'évaluation des Actifs sera calculée comme suit :

9.7.1. toutes les espèces détenues en mains propres ou en dépôt, tous les effets, les bons à vue et les créances, les dépenses prépayées, les Avances sur Dividendes, les dividendes et les intérêts échus mais non encore perçus, seront évalués à leur valeur nominale, sauf toutefois s'il apparaît que cette valeur ne sera probablement pas perçue. Dans ce dernier cas, la valeur sera déterminée après déduction d'un certain montant pour refléter la valeur exacte de ces Actifs ;

9.7.2. la valeur des titres transférables cotés ou négociés sur un marché réglementé, qui réalise régulièrement des transactions, et qui est reconnu et ouvert au public, se fonde sur le dernier prix disponible et si cette valeur transférable est négociée sur plusieurs marchés, sur la base du dernier prix disponible sur le marché principal de cette valeur. Si le dernier prix disponible n'est pas représentatif, la valeur sera évaluée sur la base de la valeur de

réalisation prévisible qui sera estimée avec prudence et de bonne foi par l'Associé Commandité ;

9.7.3. les titres non cotés ou négociés dans une bourse ou sur un marché réglementé qui réalise régulièrement des transactions, seront évalués sur une base de « juste valeur » en se référant à l'actualisation des flux de trésorerie à long terme, sous réserve de la discrétion de l'Associé Commandité à réaliser des ajustements de bonne foi pour prendre en compte les facteurs spéciaux significatifs connexes aux circonstances des titres particuliers et leur expert ; et

9.7.4. tous les autres Actifs seront évalués sur la base de la valeur de réalisation prévisible qui sera estimée avec prudence et de bonne foi par l'Associé Commandité, conformément aux principes et procédures de valorisation généralement admis.

9.8. Les dettes de la Société incluent, non-exhaustivement :

9.8.1. tous les prêts, le cas échéant, les prêts des Actionnaires, les factures et les dettes comptables ;

9.8.2. toutes les dépenses administratives cumulées ou exigibles, y compris, notamment, la Commission de Gestion, les frais, commissions et débours justifiés des Prestataires de Services ainsi que tout autres honoraires et frais incluant les Frais d'Etablissement, les honoraires payables à ses comptables et tout autre agent employé par la Société, les honoraires relatifs aux services juridiques et d'audit, les dépenses de promotion, d'impression, de rapport et de publication, y compris le coût de la préparation et l'impression de ce Prospectus, des mémoires explicatifs ou des déclarations d'enregistrement, des rapports annuels, les taxes ou frais gouvernementaux, et toutes les autres dépenses opérationnelles, y compris le coût d'achat et de cession des actifs, intérêts, frais bancaires et de courtage, frais de poste, de téléphone et de télex. La Société peut calculer des dépenses administratives et d'autres dépenses de nature courante ou récurrente sur la base d'un montant estimé pour la période annuelle ou d'autres périodes par anticipation et peut les cumuler en proportions égales sur ladite période;

9.8.3. toutes les dettes connues, présentes et futures, incluant toutes les obligations contractuelles exigibles et devant être réglées en espèces ou en nature;

9.8.4. une provision adéquate pour les taxes futures basée sur le capital et les recettes au Jour d'Evaluation, telle que déterminée le cas échéant par la Société, et d'autres réserves, le cas échéant, autorisées et approuvées par l'Associé Commandité; et

9.8.5. toutes les autres dettes de la Société de tout type et nature, à l'exception des dettes représentées par les Actions dans la Société.

9.8.6. Aux fins du calcul de la Valeur Nette d'Inventaire :

A. les Actions pour lesquelles la Souscription a été acceptée mais qui n'ont pas encore été payées, seront considérées comme existantes ;

B. les Actions à racheter seront traitées comme existantes et jusqu'à leur paiement, le prix sera considéré comme une dette de la Société ;

C. tous les Investissements, soldes de trésorerie et autres Actifs non exprimés en Euros, seront valorisés après avoir pris en compte le taux du marché ou les taux de change en vigueur auxdites dates et heures pour déterminer la Valeur Nette d'Inventaire ;

D. les coûts d'acquisition immobilisés au bilan de la Société seront considérés comme des charges à amortir depuis la Date de Clôture jusqu'au Terme ; et

E. à tout Jour d'Evaluation, l'acquisition ou la cession de valeurs contractée par la Société ledit Jour d'Evaluation, prendra effet ledit Jour d'Evaluation, dans la mesure du possible.

9.9. Nonobstant la Section 9.3, afin de calculer la Valeur Nette d'Inventaire de la Société, l'Agent d'Administration Centrale, compte tenu des standards de soin à apporter et de diligence requise à cet effet, se fiera exclusivement à l'évaluation ou aux prix qui peuvent être soit:

9.9.1. fournis par des sources de prix extérieures, indépendantes, spécialisées et réputées, qui sont soit utilisées dans la pratique courante du marché (y compris, de manière non exhaustive, (i) des sources d'informations utilisées de façon générale telles que Reuters, Bloomberg, Telekurs, et assimilés, (ii) des courtiers, des courtiers principaux ou des dépositaires externes, (iii) des agents administratifs de véhicules d'investissement et autres actifs, lorsque l'évaluation de tels actifs est établie par ces agents administratifs), ou qui ont été spécifiquement nommées à cet effet par la Société ou le GFIA en vertu de la Loi FIAR (les **Sources de Prix Indépendantes**) ; ou

9.9.2. établis par le GFIA lui-même ou par un expert externe indépendant.

9.10. Dans de telles circonstances, l'Agent d'Administration Centrale ne pourra, en l'absence de faute lourde, être tenu pour responsable de toute perte subie par la Société ou par tout Actionnaire en raison d'une quelconque erreur de calcul de la Valeur Nette d'Inventaire et de la Valeur Nette d'Inventaire par Action résultant d'une inexactitude dans les informations fournies par les Sources de Prix Indépendantes ou par le GFIA lui-même ou par tout expert externe indépendant.

9.11. Dans le cas où une ou plusieurs Sources de Prix Indépendantes, le GFIA ou l'expert externe indépendant en question ne fourniraient pas de prix/d'évaluation pour les Actifs ou, pour quelque raison, le prix/l'évaluation des Actifs ne pourrait pas être déterminé aussi promptement et correctement que requis, l'Agent d'Administration Centrale devra rapidement informer la Société et/ou son GFIA et l'Agent d'Administration Centrale se fera fournir les instructions lui permettant de finaliser le calcul de la Valeur Nette d'Inventaire de la Société. La Société et/ou le GFIA peuvent décider de suspendre le calcul de la Valeur Nette d'Inventaire de la Société, conformément aux dispositions pertinentes de ce Prospectus et des Statuts et de demander à l'Agent d'Administration Centrale de suspendre le calcul de la Valeur Nette d'Inventaire. La Société et/ou le GFIA seront tenus d'informer les Actionnaires de la suspension du calcul de la Valeur Nette d'Inventaire, si nécessaire, ou de demander à l'Agent d'Administration Centrale de le faire. Si la Société et/ou le GFIA ne décident pas de suspendre le calcul de la Valeur Nette d'Inventaire en temps utile, la Société et/ou le GFIA seront les seuls responsables de toutes les conséquences d'un retard dans le calcul de la Valeur Nette d'Inventaire, et l'Agent d'Administration Centrale informera le Réviseur de la Société en temps utile.

Erreur de VNI

9.12. Concernant la protection des Investisseurs en cas d'erreur dans le calcul de la Valeur Nette d'Inventaire et la correction des conséquences résultant d'une non-conformité avec les règles d'investissement applicables à la Société, la Société a l'intention d'appliquer par analogie les principes et règles énoncés dans la Circulaire 02/77, sous réserve de ce qui est énoncé ci-dessous :

9.12.1. le seuil de tolérance applicable à la Société pour l'erreur de calcul de la Valeur Nette d'Inventaire sera, sous réserve d'approbation préalable de l'Agent d'Administration Centrale, le seuil énoncé dans ce Prospectus ou convenu entre l'Agent d'Administration Centrale et la Société. Si aucun seuil de tolérance n'est prévu dans ce Prospectus ou convenu entre l'Agent d'Administration Centrale et la Société, le seuil prévu dans la Circulaire 02/77 s'appliquera ;

9.12.2. la correction devra être supervisée par le Réviseur de la Société; et

9.12.3. les dispositions de la Circulaire 02/77 prévoyant la notification à la CSSF ne sont pas applicables.

Suspension du calcul de la VNI

9.13. La Société peut suspendre la détermination de la Valeur Nette d'Inventaire d'une ou de plusieurs Classes ainsi que l'émission, le rachat ou la conversion des Actions de cette ou de ces Classe(s):

9.13.1. lorsque les moyens de communication ou sources d'informations ou de calcul normalement utilisés pour déterminer le prix ou la valeur des Actifs ou le prix ou valeurs actuels, sont indisponibles ou si la valeur d'un Investissement ne peut être déterminée avec la vitesse et la précision nécessaires pour une raison ou une autre;

9.13.2. lorsqu'il existe une situation d'urgence par suite de laquelle la réalisation, le transfert ou l'évaluation des Actifs seraient impraticable ou impossible, ou pourrait sérieusement porter préjudice aux Actionnaires, y compris tout événement politique, militaire, monétaire, social ou naturel, ou tout autre fait en dehors du contrôle de la Société;

9.13.3. lorsqu'il n'est pas raisonnablement possible de déterminer le prix des Actifs qui représentent une partie substantielle du portefeuille de la Société dans les trente (30) jours suivant le Jour d'Evaluation concerné;

9.13.4. au moment de la convocation d'une Assemblée Générale à laquelle est proposée la liquidation/dissolution de la Société ; et

9.13.5. dans les autres cas où il est jugé nécessaire par l'Associé Commandité dans l'intérêt exclusif de la Société ou de ses Investisseurs.

Notification et effets d'une suspension de la VNI

9.14. La suspension de la VNI peut être notifiée par l'Associé Commandité aux personnes susceptibles d'être affectées par celle-ci de la manière jugée appropriée à la discrétion de l'Associé Commandité.

9.15. Les demandes de Souscription ou, le cas échéant, les Demandes de Rachat sont irrévocables sauf en cas de suspension du calcul de la VNI par Action, auquel cas les Actionnaires pourront confirmer s'ils souhaitent renoncer à leur demande. Si l'Associé Commandité n'en est pas informé avant la fin de la période de suspension de la VNI, cette demande sera traitée au premier Jour d'Evaluation après la fin de la période de suspension de la VNI.

10. DISTRIBUTION – ALLOCATION DES REVENUS

Général

10.1. Sous réserve de réinvestissements autorisés conformément à la Section 10.8 et des obligations légales, la Société procédera, à la discrétion de l'Associé Commandité, à des Distributions correspondant à des Avances sur Dividendes calculées sur une base annuelle telles que ratifiées lors de l'Assemblée Générale annuelle, sur proposition de l'Associé Commandité.

10.2. Aucune Avance sur Dividende ou autre Distribution ne pourra être faite si, après la déclaration de ladite Avance sur Dividende ou autre Distribution, la VNI de la Société est inférieure à 1.250.000,00 EUR.

10.3. À compter du 1er avril 2017, la Société procédera à des Avances sur Dividendes calculées sur une base trimestrielle aux Actionnaires de Classe A, pour un montant correspondant à un taux annuel de 5 % du Capital Libéré de chaque Actionnaire de Classe A, arrondi le cas échéant à la troisième décimale (le **Taux d'Intéressement**) comme suit:

A. pour les Actionnaires de Classe A1, par paiements d'Avances sur Dividendes qui leur seront versées entre le 20ème et le 30ème jour du mois suivant le Jour d'Evaluation concerné et *pro rata temporis* entre la date de Souscription de chaque Actionnaire de Classe A1 concerné et le 31 décembre de l'année de Souscription; et

B. pour les Actionnaires de Classe A3, le Taux d'Intéressement annuel de 5% sera appliqué sur le montant du Capital Libéré par l'Actionnaire de Classe A *pro rata temporis* sur la période entre la date de Souscription de chaque Actionnaire de Classe A3 et le 31 décembre de l'année de Souscription. Le montant dû aux Actionnaires de Classe A en application du Taux d'Intéressement sera considéré comme dû à la fin de chaque exercice social, mais ne donnera toutefois pas lieu à versement avant l'arrivée du Terme. Les montants ainsi dus mais non versés seront portés au crédit des Actionnaires de Classe A et s'additionneront (capitalisation), à la fin de chaque exercice social, au montant de base servant au calcul du Taux d'Intéressement annuel de 5% (à savoir le montant du Capital Libéré par l'Actionnaire de Classe A). A titre d'illustration, pour un Actionnaire de Classe A3 ayant souscrit à des Actions de Classe A3 au 1^{er} janvier de l'année N1 et dont le montant de Capital Libéré équivaut à EUR 1.000.000,00, le Taux d'Intéressement s'élèvera à EUR 50.000,00 sur l'année N1. Sur l'année N2, le Taux d'Intéressement annuel de 5% s'appliquera sur le Capital libéré et sur le montant dû en application du Taux d'Intéressement au titre de l'année N1, soit sur un total de EUR 1.050.000,00. Ainsi, le montant dû en application du Taux d'Intéressement au titre de l'année N2 équivaudra à EUR 52.500,00. Pour éviter tout doute, la capitalisation s'additionnera au Capital Libéré de chaque Actionnaire de Classe A3, augmentant les montants de base de calcul des Actions de Classe A3 sans toutefois ni augmenter le nombre d'Actions de Classe A3 initialement souscrites par le(s) Actionnaire(s) concerné(s) ni le montant du Capital Libéré par les Actionnaire de Classe A. Le montant dû aux Actionnaires de Classe A au titre du Taux d'Intéressement constituera une dette de la Société envers ces Actionnaires.

Ordre des Distributions à Terme

10.4. Les Actifs Nets sont distribués aux Actionnaires dans l'ordre de priorité suivant :

10.4.1. la Société distribuera en priorité aux Actionnaires de Classe A par le biais des Avances sur Dividendes jusqu'au remboursement intégral d'un montant égal au Capital Libéré pour chaque Actionnaire de Classe A ;

10.4.2. une fois que les Actionnaires de Classe A auront reçu le montant prévu à la Section 10.4.1, la Société distribuera aux Actionnaires de Classe B la totalité des Distributions jusqu'au remboursement intégral d'un montant égal au Capital Libéré pour chaque Actionnaire de Classe B ;

10.4.3. une fois que les Actionnaires de Classe B auront reçu le montant prévu à la Section 10.4.2, toutes les Distributions ultérieures seront affectées au paiement en intégralité du Taux de Rendement Interne aux Actionnaires de Classe A, duquel seront déduites les Avances sur Dividendes effectuées au profit des Actionnaires de Classe A avant Terme, conformément à la Section 4.13;

10.4.4. une fois que les Actionnaires de Classe A auront reçu le montant prévu à la Section 10.4.3, toutes les Distributions ultérieures seront affectées au paiement en intégralité du Taux de Rendement Interne aux Actionnaires de Classe B, conformément à la Section 4.13 ;

10.4.5. une fois que le Taux de Rendement Interne aura été intégralement payé, les Distributions ultérieures seront affectées au paiement aux Actionnaire de Classe B d'un montant égal à 20 % du montant total distribué, incluant toute Avance sur Dividendes et autres Distributions, aux Actionnaires de Classe A ; et

10.4.6. finalement, le montant restant final sera réparti de la façon suivante :

A. 80 % sera alloué *pro rata* aux Actionnaires de Classe A et à l'Associé Commandité, détenteur de l'Action de Classe C; et

B. 20 % sera alloué aux Actionnaires de Classe B.

10.5. Les Distributions au titre de chaque paragraphe ci-dessus seront effectuées *pari passu* entre porteurs d'une même Classe. Pour éviter tout doute, les Distributions ne se baseront pas sur la VNI mais se baseront exclusivement sur le Capital Libéré.

Distributions en nature

10.6. La Société peut procéder à des Distributions en nature ; elle peut toutefois distribuer des valeurs non négociables si la Société est dissoute si elle obtient l'accord des Actionnaires autorisés à percevoir ces Distributions en nature.

10.7. Ces Distributions en nature seront à chaque fois soumises à un rapport spécial du Réviseur, dont les coûts seront supportés par la Société.

Réinvestissement

10.8. Tous les revenus et montants distribuables reçus par la Société à quelque titre que ce soit avant la fin de la Période d'Investissement pourront, à la discrétion de l'Associé Commandité, être réutilisés afin :

10.8.1. d'acquérir un ou plusieurs Actifs ;

10.8.2. de développer un ou plusieurs Actifs existants ;

10.8.3. de payer tous frais, dépenses, coûts ou commissions quels qu'ils soient tel que prévu à la Section 11 ci-dessous ; et/ou

10.8.4. de procéder à des rachats d'Actions.

11. COMMISSIONS ET FRAIS

Commission de Gestion

11.1. À compter du Premier Closing et pendant toute la Période d'Investissement, l'Associé Commandité recevra une commission de gestion trimestrielle égale à 1,20% p.a. hors taxes sur base de la dernière Valeur des Actifs Bruts (la **Commission de Gestion**).

11.2. La Commission de Gestion sera payée par la Société.

Revenus non liés aux Investissements

11.3. L'Associé Commandité aura le droit d'accepter et de recevoir pour son propre compte tous frais, honoraires, coûts de transactions, incluant toutes commissions (d'arrangement et autres) et honoraires de conseil.

Commission d'acquisition

11.4. Lors d'un Investissement, une commission d'acquisition égale à 3% du prix d'acquisition net de l'Actif sera payée par la Société à l'Associé Commandité.

Commission de cession

11.5. Lors de la cession d'un Actif à la fin d'un Investissement, la Société prélèvera une commission égale à 1% du prix net de vente de l'Actif à céder qui sera payée à l'Associé Commandité.

Commission du GFIA

11.6. Le GFIA percevra une commission de GFIA (la **Commission de GFIA**) qui sera payée sur la Valeur des Actifs Bruts de la Société et qui est déterminée par l'Associé Commandité et le GFIA comme suit :

A. 0.10% p.a. de la Valeur des Actifs Bruts lorsqu'ils s'élèvent jusqu'à 25.000.000,00 EUR;

B. 0.08% p.a. de la Valeur des Actifs Bruts lorsqu'ils s'élèvent jusqu'à entre 25.000.000,00 EUR et 50.000.000,00 EUR;

C. 0.06% p.a. de la Valeur des Actifs Bruts lorsqu'ils s'élèvent jusqu'à entre 50.000.000,00 EUR à 125.000.000,00 EUR;

D. 0.05% p.a. de la Valeur des Actifs Bruts lorsqu'ils s'élèvent jusqu'à entre 125.000.000,00 EUR à 250.000.000,00 EUR;

E. 0.04% p.a. de la Valeur des Actifs Bruts lorsqu'ils s'élèvent au-delà de 250.000.000,00 EUR.

11.7. La Commission de GFIA sera de minimum 15.000,00 EUR.

11.8. Cette Commission de GFIA est payable au terme du trimestre concerné.

Commission d'Agent d'Administration Centrale

11.9. En contrepartie de ses services, l'Agent d'Administration Centrale pourra prétendre à une rémunération calculée conformément aux pratiques établies au Luxembourg.

11.10. En outre, toutes les dépenses engagées par l'Agent d'Administration Centrale dans le cadre des prestations de services à la Société conformément à leur accord y relatif, seront remboursées par la Société.

Commission du Dépositaire

11.11. En contrepartie de ses services, le Dépositaire pourra prétendre à une rémunération calculée conformément aux pratiques établies au Luxembourg. Ces commissions et frais sont payés sur base des avoirs de la Société. Ils seront payés soit directement au Dépositaire, soit à l'Associé Commandité qui se chargera ensuite de les verser au Dépositaire.

Frais du Réviseur

11.12. En contrepartie de ses services, le Réviseur sera habilité à recevoir une rémunération calculée conformément aux pratiques établies au Luxembourg.

Frais d'établissement

11.13. Les dépenses encourues dans le cadre de la mise en place de la Société seront supportées par la Société pour un montant de 220.000,00 EUR.

11.14. L'Associé Commandité supportera tous les frais et dépenses liés à la mise en place de la Société excédant le montant prévu à la Section 11.13 ci-dessus.

Dépenses Courantes

11.15. La Société supportera tous les frais et dépenses en relation avec son fonctionnement, incluant les frais et coûts liés à l'achat ou la vente des Investissements (dans la mesure où ceux-ci ne

sont pas remboursés par les Sociétés en Portefeuille) ainsi que les frais, dépenses et coûts encourus par la Société ou ses filiales, relatifs à la tenue de la comptabilité, les coûts réglementaires et administratifs et la commission du Dépositaire.

- 11.16. En règle générale (sans que cette liste soit limitative), les Dépenses Courantes incluront également les coûts en relation avec la gestion de la société, les honoraires du Réviseur, des conseillers légaux et fiscaux ainsi que de tout autre conseil externe, les primes d'assurance (incluant celles couvrant la responsabilité des gérants de l'Associé Commandité), les dépenses en relation avec la tenue des Assemblées Générales (hors frais de séjour et de transport) et les coûts liés à la préparation et à la distribution des rapports émis par la Société.
- 11.17. Les Dépenses Courantes annuelles de la Société ne pourront excéder 0,45% p.a. de la Valeur des Actifs Bruts.

Coûts de Transaction

- 11.18. Tous les coûts de transaction et tous autres coûts et frais encourus dans le cadre des Investissements ou de la vente de ces derniers, incluant les coûts des apporteurs d'affaires, des intermédiaires et des *brokers*, les frais de *due diligence*, les honoraires légaux et comptables, ainsi que les coûts en général initiés par la Société ou en son nom, seront supportés par la Société.
- 11.19. La Société prendra également à sa charge les impôts, taxes et droits divers en général et en particulier ceux liés à l'acquisition ou à la vente des Investissements y compris les droits d'enregistrements.
- 11.20. Les Coûts de Transaction (incluant les coûts liés à la soumission d'offres) liés à l'achat ou à la vente des Investissements seront supportés par la Société (dans la mesure où ils ne seront pas remboursés par les Sociétés en Portefeuilles).

Coûts d'Annulation

- 11.21. Tous les coûts et dépenses encourus et liés à l'analyse et la négociation des transactions non menées à terme seront à la charge de la Société dans la limite maximale de 75.000,00 EUR par an.
- 11.22. Tous les coûts et dépenses encourus et liés à l'analyse et la négociation des transactions non menées à terme excédant le montant prévu à la Section 11.21 ci-dessus seront à la charge de l'Associé Commandité.

12. TRAITEMENT PRÉFÉRENTIEL

- 12.1. L'Associé Commandité a pris en compte la nécessité de traiter les Associés Commanditaires de manière équitable. Cependant, il ne peut être exclu que l'Associé Commandité accorde un traitement préférentiel à certains Actionnaires en renonçant à certains termes des Statuts ou du Prospectus ou en les modifiant (comme, par exemple, les termes concernant la fourniture d'informations supplémentaires ou complémentaires, ou d'autres termes économiques) au moyen de lettres annexes (*side letters*) ou d'autres accords, écartant ainsi des termes qui leur seraient applicables, sans avoir obtenu le consentement de tout autre Actionnaire. Dans un tel cas, les informations concernant tout traitement préférentiel accordé à certains Actionnaires devront être divulguées conformément à la loi applicable et seront mises à disposition au siège social de la Société.

Side letters

- 12.2. L'Associé Commandité pourra conclure des *side letters* ou des arrangements contractuels similaires avec un ou plusieurs Actionnaires qui auront pour effet de compléter les termes de la Société pour ces Actionnaires. Un tel arrangement sera divulgué à tous les Actionnaires ayant un

Engagement égal ou supérieur à l'Engagement de l'Actionnaire concerné. Aucun arrangement de ce type ne sera conclu si l'Associé Commandité considère qu'il peut avoir des effets défavorables matériels affectant les intérêts d'un autre Actionnaire conformément aux termes de ce Prospectus ou d'autres *side letters* que l'Associé Commandité a conclu.

Co-investissement

- 12.3. Concernant les Investissements excédant 20.000.000,00 EUR, et à la discrétion de l'Associé Commandité et du GFIA, chaque Actionnaire détenant plus de 10% du Capital Libéré de la Société est autorisé à co-investir avec la Société pourvu que (i) un tel co-investissement ne diminue pas l'Investissement initial considéré par la Société, (ii) l'Associé Commandité soit en charge de structurer l'opération et que le GFIA soit en charge de gérer l'Actif, et (iii) l'Associé Commandité soit rémunéré du montant de la Commission de Gestion applicable aux engagements concernant les co-investissements.

13. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES

- 13.1. Chaque Actionnaire a un droit de vote proportionnel à sa participation dans la Société. Une Action donne droit à un (1) vote. Une fraction d'Action ne confère aucun droit de vote, à moins qu'ensemble avec les autres fractions d'Action(s) détenues par un même Actionnaire, leur nombre soit tel qu'elles représentent une ou plusieurs Actions entières.
- 13.2. À moins qu'il n'en soit prévu autrement dans ce Prospectus ou dans les Statuts, toute résolution proposée à une Assemblée Générale requiert le vote positif du détenteur de l'Action de Classe C ainsi que l'accord de 50% des Actions présentes ou représentées afin d'être valablement adoptée.
- 13.3. Les résolutions modifiant les Statuts requièrent (i) la tenue d'une Assemblée Générale extraordinaire qui ne peut valablement délibérer que si la moitié du capital social de la Société est présent ou représenté, et (ii) l'accord d'au moins les 2/3 des Actions présentes ou représentées et pourvu que l'ordre du jour comprenne les modifications proposées aux Statuts.
- 13.4. Les Actionnaires ont le droit de recevoir notification de, participer à, parler et voter durant toute Assemblée Générale. Les décisions des Actionnaires sont prises en Assemblée Générale tenues aux lieux spécifiés dans les convocations.
- 13.5. L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'ensemble des Actionnaires de la Société. Les Assemblées Générales sont convoquées et présidées par l'Associé Commandité ou par toute personne désignée par l'Associé Commandité.
- 13.6. L'Assemblée Générale annuelle se tient au siège social de la Société ou en tout autre lieu au Luxembourg le troisième (3^{ème}) vendredi du mois de juin de chaque année à 10 heures ou à la date et heure indiquées dans les convocations dans les six (6) mois après la date de fin de l'exercice social. L'Assemblée Générale peut se tenir à l'étranger si l'Associé Commandité constate souverainement que des circonstances exceptionnelles l'exigent.
- 13.7. Toute modification aux Statuts de la Société ayant pour objet d'augmenter les obligations des Actionnaires ou de réduire leurs droits requiert l'accord unanime des Actionnaires.

14. DISSOLUTION ET LIQUIDATION

- 14.1. La Société ne sera pas dissoute suite à la faillite, l'insolvabilité, la dissolution, la liquidation, le retrait, l'expulsion ou la destitution d'un Associé Commanditaire (à moins qu'il n'y ait plus d'autres Associés Commanditaires dans la Société). Sous réserve de ce qui suit, la Société sera mise en liquidation à l'arrivée du Terme.

- 14.2. Sauf disposition contraire du présent Prospectus ou des Statuts, la Société peut à tout moment être dissoute par une Assemblée Générale se prononçant à la majorité qualifiée conformément à la Section 13.3.
- 14.3. Dans le cas où le capital de la Société est inférieur aux deux tiers du capital minimum tel que défini à la Section 2.4, l'Associé Commandité doit soumettre la question de la dissolution de la Société à l'Assemblée Générale délibérant sans condition de présence et décidant à la majorité simple des Actions représentées à l'Assemblée Générale.
- 14.4. Si le capital de la Société est inférieur au quart du capital minimum tel que défini à la Section 2.4, l'Associé Commandité doit soumettre la question de la dissolution de la Société à l'Assemblée Générale délibérant sans condition de présence. La dissolution pourra être prononcée par les Actionnaires possédant un quart des Actions représentées à l'Assemblée Générale.
- 14.5. La convocation doit se faire de façon que l'Assemblée Générale soit tenue dans un délai de quarante jours à partir de la constatation que le capital est devenu inférieur respectivement aux deux tiers ou au quart du capital minimum tel que défini à la Section 2.4.
- 14.6. Après sa dissolution, la Société sera réputée exister pour les besoins de la liquidation.
- 14.7. La liquidation sera effectuée conformément aux dispositions de la Loi FIAR, qui spécifie les mesures à prendre pour permettre aux Actionnaires de participer à la distribution du boni de liquidation et prévoit à cet égard le dépôt en mains tierces à la Caisse de Consignation du Luxembourg de toutes les sommes qu'il n'a pas été possible de distribuer aux Actionnaires à la clôture de la liquidation. Les montants non réclamés dans le délai prescrit seront confisqués conformément aux dispositions de la Loi FIAR.
- 14.8. Au moment de la liquidation de la Société, toute Distribution aux Actionnaires se fait en application des Sections 10.4 et 10.5.

15. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT D'ARGENT ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME

- 15.1. Conformément à la réglementation internationale et aux lois et règlements luxembourgeois (y compris la loi du 12 novembre 2004 relative à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme, telle que modifiée) ainsi qu'aux circulaires de la CSSF, les professionnels du secteur financier sont soumis à des obligations pour prévenir l'utilisation des organismes de placement collectif à des fins de blanchiment d'argent et/ou de financement du terrorisme.
- 15.2. En conséquence de ces dispositions, l'Agent d'Administration Centrale d'un véhicule d'investissement luxembourgeois doit vérifier l'identité des Investisseurs. Par conséquent, l'Agent d'Administration Centrale peut exiger des Investisseurs qu'ils apportent des preuves de leur identité, conformément à son approche tenant compte des risques. Dans tous les cas, l'Agent d'Administration Centrale peut demander, à tout moment, des documents supplémentaires pour se conformer à la loi applicable et aux exigences réglementaires.
- 15.3. De telles informations seront collectées pour des raisons de conformité uniquement et ne devront pas être divulguées à des personnes non autorisées, à moins que cela soit requis par la loi et les règlements.
- 15.4. Dans le cas d'un retard ou d'un manquement d'un Investisseur à produire les documents exigés, la demande de Souscription pourrait ne pas être acceptée et, en cas de Demande de Rachat et/ou distributions de dividendes, le paiement en lien avec le rachat et/ou les dividendes pourrait ne pas être effectué. Suite à une demande de Souscription, si le souscripteur ne produit pas ou produit de manière incomplète les documents requis, ni la Société, ni l'Associé Commandité, ni l'Agent d'Administration Centrale ne pourront être tenus responsables de tout retard ou absence de Souscription.

- 15.5. Conformément à l'approche de l'Agent d'Administration Centrale prenant en compte les risques, les Actionnaires peuvent être amenés à produire des documents d'identification supplémentaires ou à les mettre à jour de temps à autres conformément aux exigences de vérifications nécessaires, en vertu de la loi et des dispositions applicables.

16. CONFLITS D'INTÉRÊT

- 16.1. Des conflits d'intérêt impliquant la Société, l'Associé Commandité, le GFIA, le Conseil de Gérance, le Conseiller en Investissement, les Associés Fondateurs et chacun de leurs Co-Investisseurs ou autres personnes impliquées avec la Société peuvent survenir à tout moment. La Société et le GFIA ont mis en place des politiques tant nécessaires qu'appropriées afin de gérer de tels conflits d'intérêt potentiels dans le meilleur intérêt de la Société.
- 16.2. Le GFIA tient à la disposition des Investisseurs la politique de gestion des conflits d'intérêt ainsi que le registre des conflits d'intérêt de la Société. Ces documents sont consultables sans frais au siège du GFIA.
- 16.3. Les Investisseurs Potentiels notent que l'Associé Commandité et ses Gérants, le GFIA, le(s) Conseiller(s) en Investissement ainsi que toute autre partie peuvent être impliqués dans différents conflits d'intérêt dans leurs relations avec la Société.
- 16.4. L'Associé Commandité, le GFIA et le Conseiller en Investissement, agissant en leur nom propre, ne peuvent acheter ou vendre aucun titre de Société en Portefeuille à la Société, à moins que l'Associé Commandité, le GFIA et le Conseiller en Investissement ne divulguent aux Investisseurs, et ce avant la fin d'une telle opération, tous détails pertinents ainsi que leur intérêt dans une telle opération et qu'ils aient reçu un vote positif des Actionnaires.
- 16.5. Si l'Associé Commandité ou le GFIA ont connaissance d'un conflit d'intérêt matériel dans une opération envisagée, l'Associé Commandité ou le GFIA, le cas échéant, doivent mettre tout en œuvre afin de résoudre ce conflit de manière indépendante avant la fin d'une telle opération.
- 16.6. Les Actionnaires, et notamment l'Associé Commandité, qui ont un conflit d'intérêt relatif à tout point de l'ordre du jour d'une Assemblée Générale, doivent déclarer l'existence d'un tel conflit d'intérêt et s'abstenir de voter sur ce point de l'ordre du jour.

17. LIMITATION DE RESPONSABILITÉ ET INDEMNISATION

Disculpation

- 17.1. Aucune des Personnes Indemnisées ne sera tenue responsable en cas de perte occasionnée à la Société ou aux Actionnaires découlant des services à effectuer en vertu des Statuts ou du Prospectus, ou de tout contrat portant sur la Société ou qui découlerait autrement de l'exercice, de l'activité ou des actions de la Société, sauf en ce qui concerne toute question résultant d'une faute grave, fraude ou action fautive volontaire de cette Personne Indemnisée ou de la violation substantielle de sa part des dispositions des Statuts, du Prospectus ou de la loi.

Indemnité

- 17.2. La Société accepte de dédommager et de dégager les Personnes Indemnisées de toute responsabilité sur les Actifs de la Société, en cas de toutes dettes, actions, procédures, réclamations, coûts raisonnables, exigences, dommages et dépenses raisonnables (y compris les honoraires juridiques raisonnables) engagés ou menacés de l'être, découlant de, liés ou en relation avec la Personne Indemnisée étant ou ayant agi en tant que représentant de la Société, ou découlant de ou lié à toute question ou autre circonstance en relation avec l'exercice de ses pouvoirs en tant que représentant de l'Associé Commandité ou Conseiller en Investissement, ou de la fourniture de services à la Société ou en vertu de tout accord relatif à la Société ou qui découlerait autrement de l'exercice, des activités ou des actions de la Société. Nonobstant ce qui précède, aucune Personne Indemnisée ne sera dédommagée pour tout fait (i) résultant d'une

faute grave, fraude ou action fautive volontaire ou d'une violation substantielle de sa part des dispositions des Statuts, du Prospectus ou de toute loi ou (ii) en relation avec tout litige qui concerne exclusivement l'Associé Commandité et le Conseiller en Investissement.

- 17.3. Dans la mesure où cela est applicable, autorisé et pratique en vertu des circonstances, avant de demander toute indemnisation en vertu de la présente Section 17, une Personne Indemnisée emploiera des efforts commercialement raisonnables pour, en premier lieu, demander des indemnités à (i) une Société en Portefeuille qui est associée à l'Investissement et qui est l'objet de la réclamation donnant lieu à l'indemnisation et (ii) toutes autres polices d'indemnisation ou d'assurance dans le cadre desquelles ladite Personne Indemnisée est, selon le cas, indemnisée ou couverte.
- 17.4. Dans la mesure où la Personne Indemnisée serait autorisée à percevoir une avance ou un paiement par une Société en Portefeuille ou une autre source tierce, (i) l'Associé Commandité emploiera tous les efforts commercialement raisonnables pour s'assurer que cette Personne Indemnisée cédera à la Société tous les droits de la Personne Indemnisée à percevoir une indemnisation et un paiement anticipé des dépenses par cette Société en Portefeuille ; et (ii) l'Associé Commandité emploiera tous les efforts commercialement raisonnables pour s'assurer que cette Personne Indemnisée signera tous les documents et prendra toutes les autres actions appropriées pour respecter le point ci-avant.

Effet Continu

- 17.5. Pour écarter tout doute, les indemnités en vertu de la présente Section 17 demeureront en vigueur nonobstant le fait que la Personne Indemnisée aura cessé d'agir en tant que représentant de l'Associé Commandité ou de fournir autrement des services à la Société ou d'agir dans l'une des compétences décrites aux Sections 17.2 à 17.4 ci-dessus, à condition que ladite Personne Indemnisée ne soit pas privée d'indemnisation en vertu de la Section 17.2 ci-dessus.
- 17.6. Pour écarter tout doute, la satisfaction des obligations de la Société à indemniser les Personnes Indemnisées de la manière prévue ci-dessus, sera limitée aux Actifs et aucun Actionnaire n'assumera de dette personnelle à ce titre.

Garanties

- 17.7. Les dettes de la Société (y compris toutes les garanties fournies par la Société) peuvent être garanties par les Actifs de la Société.
- 17.8. Chaque Actionnaire s'engage sur demande écrite de l'Associé Commandité, au profit d'un ou de plusieurs prêteurs ou d'autres personnes consentant un crédit à la Société, à signer une attestation d'Actionnaire dont la forme correspond à celle usuellement imposée par les prêteurs institutionnels fournissant des facilités de souscription à un crédit. En vertu de cette attestation d'Actionnaire, chaque Actionnaire s'engage, entre autres, à (i) accuser réception et confirmer ses obligations en vertu de ce Prospectus et de son Bulletin de Souscription, de régler toutes obligations en cours auxdits prêteurs sans (sauf si ce Prospectus le prévoit expressément) opposer une défense, engager une action reconventionnelle ou réclamer une compensation de toute nature et (ii) accepter de fournir certaines informations, entre autres, financières, raisonnablement requises par le prêteur de la Société, y compris les états financiers annuels (incluant un compte de résultat, un bilan et un état des flux de trésorerie). Par ailleurs et pour faciliter la conclusion par la Société d'une telle facilité de crédit, chaque Actionnaire s'engage à fournir les documents, actes, avis juridiques et certificats demandés par le prêteur en vertu de cette facilité de crédit afin de (i) prouver que cet Actionnaire a dûment signé, délivré et autorisé son Bulletin de Souscription ainsi que l'attestation d'Actionnaire susmentionnée, (ii) confirmer que le Bulletin de Souscription et l'attestation d'Actionnaire sont des obligations légales, valables et contraignantes vis-à-vis de cet Actionnaire, opposable audit Actionnaire conformément à ses conditions et (iii) confirmer d'autres éléments usuels liés à l'Investissement de cet Actionnaire dans la Société.

18. FACTEURS DE RISQUES

- 18.1. Cette Section décrit certains risques associés à un investissement dans la Société, y compris les risques associés aux Investissements dans les Actifs Immobiliers et les Investissements en capital, de manière générale. La description suivante des risques liés aux Investissements n'est pas une explication exhaustive des risques associés à un investissement dans la Société.
- 18.2. La réussite de la Société dépend de la capacité de l'Associé Commandité, du GFIA et des Conseillers en Investissement d'identifier, acquérir, développer et réaliser des Investissements rentables. Bien que les investisseurs doivent procéder à leur propre évaluation des risques liés à l'investissement dans la Société, ils doivent prendre en compte, entre autres, les points suivants avant de décider ou non d'investir dans la Société.

18.3. Risques Généraux

18.3.1. Illiquidité des Investissements

Les Investissements lorsqu'ils seront effectués directement en actions, titres de créance et autres instruments de capital de sociétés fortement illiquides qui ne négocient pas sur des bourses d'investissement reconnues, sont difficiles à réaliser. Par ailleurs, ces Investissements peuvent être difficiles à valoriser et aucune assurance n'est fournie que la Société pourra réaliser ses Investissements et, si oui, en temps opportun. Par conséquent, le calendrier et le type de Distributions effectuées par la Société sont incertains et imprévisibles, et peuvent inclure des Distributions en espèces. La valeur des Investissements peut augmenter mais aussi chuter, et un Actionnaire peut ne pas récupérer les montants investis dans la Société.

18.3.2. Absence de gestion quotidienne par les Actionnaires

Les Actionnaires n'auront pas l'opportunité de suivre les opérations quotidiennes de la Société ou les décisions liées à l'acquisition, le développement ou l'aliénation des Investissements mais auront accès aux comptes rendus.

18.3.3. Investissements étrangers

Les rendements obtenus d'un Investissement dans la Société sont susceptibles d'être affectés par le climat économique dans les pays dans lesquels la Société investit.

18.3.4. Changement dans la loi en vigueur

Des modifications dans le traitement fiscal de la Société, les régimes juridiques et réglementaires applicables à la Société, ou toutes modifications des normes comptables internationales peuvent impacter négativement les retours de la Société.

18.3.5. Illiquidité des Actions

Un investissement dans la Société est illiquide par nature, car aucun échange d'investissement, ni marché d'investissement n'existe dans la Société. Si ce n'est le calcul de la VNI trimestrielle, il sera difficile pour un Actionnaire d'obtenir des informations sur la valeur de son investissement ou de réaliser son investissement avant que la Société ne réalise ses propres Investissements.

18.3.6. Nombre limité d'Investissements

La Société n'entend procéder qu'à un nombre limité d'Investissements. Les coûts d'exploitation de la Société demeureront substantiellement identiques pendant cette période, ce qui pourrait porter significativement atteinte au niveau total de retours pour les Actionnaires. De plus, le retour total sur Investissements peut être affecté négativement

par les mauvaises performances d'un seul Investissement ou de plusieurs Investissements.

18.3.7. Investissements non spécifiés

Cette Société permet aux Investisseurs d'être exposés à des Actifs non spécifiques et les Actionnaires n'auront pas l'opportunité d'évaluer des Investissements spécifiques avant d'investir. La Société peut ne pas pouvoir identifier et acquérir les Actifs répondant à ses objectifs. Les Actionnaires de la Société doivent compter sur la capacité de la Société, de l'Associé Commandité et du GFIA à identifier et mettre en œuvre les Investissements, conformément à la Stratégie d'Investissement de la Société.

Chaque Actionnaire reconnaît qu'en l'absence de ségrégation des Actifs par la Société, les droits de chaque Actionnaire ne seront pas limités à l'Actif qu'il aura contribué à financer, mais s'étendront à tous les Actifs détenus par la Société ; qu'ils soient financés ou non par cet Actionnaire ou par d'autres.

La performance d'un Actif peut donc être impactée par la sous performance d'autres Actifs détenus par la Société.

18.3.8. Concurrence Accrue

La Société exercera une activité qui deviendra de plus en plus concurrentielle au fur et à mesure de l'entrée des investisseurs sur le marché. La concurrence peut nuire à la capacité de la Société à atteindre ses objectifs en termes d'investissement. La Société est consciente du nombre de fonds d'investissement et autres investisseurs qui investissent dans des Actifs similaires à ceux recherchés par la Société.

18.3.9. Participation Minoritaire

La Société peut effectuer des Investissements dans le cadre desquels elle est un investisseur minoritaire, et dans ces circonstances, elle peut ne pas pouvoir protéger ses intérêts de manière efficace.

18.3.10. Fiscalité

Un investissement dans la Société implique de complexes considérations fiscales, qui peuvent différer d'un investisseur à l'autre. Il est conseillé à chaque Investisseur de consulter ses propres conseillers fiscaux. Les règles, lois et réglementations en matière fiscale ou leur interprétation peuvent changer pendant la durée de validité de la Société, ce qui peut nuire à la Société ou ses Investissements.

18.3.11. Changements dans l'Équipe de Gestion

La perte de tout membre de l'Équipe de Gestion et, en particulier, une ou plusieurs Personnes Clés peut nuire aux performances de la Société et aux Investissements de la Société. La Société et l'Associé Commandité peuvent ne pas être en mesure de remplacer lesdits membres de son Équipe de Gestion ou ses Personnes Clés à court ou long terme, et cela peut aussi nuire aux performances de la Société, ses Investissements et l'Associé Commandité.

18.4. Transactions avec les Co-Investisseurs

La Société, son Associé Commandité et ses Sociétés en Portefeuille peuvent participer à des transactions réalisées avec les Co-Investisseurs des Associés Fondateurs. La Société peut régler des commissions pour introduction, recommandation ou autres arrangements aux Co-Investisseurs des entités susvisées, qui peuvent être significatives et qui seront réglées, que l'Investissement concerné soit rentable ou non pour la Société.

18.5. Risques liés à l'investissement dans l'immobilier

18.5.1. Risques politiques et liés au gouvernement

Un gouvernement ou un organisme gouvernemental dans un pays dans lequel la Société investit dans un projet immobilier peut amender, abroger, édicter ou promulguer une nouvelle loi ou réglementation, ou un organisme gouvernemental ou un tribunal national peut publier une nouvelle interprétation de la loi ou réglementation existante, qui dans chaque cas, peut affecter de manière substantielle les projets immobiliers et, à ce titre, les Investissements dans les projets immobiliers et les sociétés de services associées.

18.5.2. Risques liés à la documentation

Les projets immobiliers, tels que ceux dans lesquels la Société investira, sont usuellement régis par une série complexe de documents juridiques et contrats. Par conséquent, le risque de litige ou de différend sur l'interprétation ou le caractère exécutoire de la documentation et des contrats pour ces Investissements peut être supérieur pour d'autres Investissements en capital ou Investissements par endettement, en dépit des efforts de l'Équipe de Gestion et de son expérience.

18.5.3. Risques liés à l'inflation

Les retours sur les Investissements en capital ou par endettement dans la Société, les Sociétés en Portefeuille ou les projets immobiliers spécifiques ou les sociétés de services associées peuvent être affectés positivement ou négativement par les évolutions du taux de l'inflation dans les économies concernées.

18.5.4. Risques liés au taux d'intérêt

Les entreprises telles que les Sociétés en Portefeuille qui empruntent de l'argent sont potentiellement exposées aux conséquences des fluctuations des taux d'intérêt qui peuvent augmenter le risque financier inhérent à ces activités. Bien que ce risque puisse être réduit par une couverture de risque de taux, telle que les contrats d'échange sur taux d'intérêt ou d'autres mécanismes, le risque résiduel est toutefois présent. Les fluctuations de taux d'intérêt peuvent affecter le taux d'escompte pertinent devant être utilisé pour valoriser les Investissements. L'Associé Commandité peut engager des activités de couverture de taux d'intérêt en relation avec les Investissements de la Société, le cas échéant, mais sans y être tenu.

18.5.5. Risques de force majeure

« Force majeure » est le terme généralement utilisé pour faire référence à un événement échappant au contrôle d'une partie, y compris les incendies, les inondations, la guerre, le terrorisme et les grèves. Certains risques de force majeure ne sont pas assurables et, dans la mesure où ces événements surviennent, ils peuvent produire des effets indésirables sur la Société et ses Investissements sous-jacents. L'Associé Commandité n'a pas l'intention de demander aux Sociétés en Portefeuille de souscrire une assurance pour couvrir ces risques, car de nombreux projets immobiliers sont supportés par les gouvernements en cas de force majeure, ce qui peut atténuer certains risques potentiels de force majeure.

18.5.6. Transactions annulées

La Société sera activement impliquée dans la constitution de consortiums pour procéder à des Souscriptions ou des soumissions pour les projets immobiliers. Le processus d'offre ou de soumission pour un projet immobilier est long. La préparation et la participation aux appels d'offres impliquent d'importantes ressources en termes de temps et de dépenses, qui seront supportées par la Société. La Société peut ne pas mener à terme les offres de

soumissions qu'elle entreprend et en cas d'échec, les coûts engagés en relation avec les offres de soumissions infructueuses ne pourront être recouverts.

18.6. Risques immobiliers spécifiques

18.6.1. Risques spécifiques

Un projet immobilier comporte deux phases de risque différentes : la phase de construction (ou de développement) et la phase opérationnelle. Le profil de risque est différent dans les deux phases, le profil de risque diminue significativement à la fin de la phase de construction et la première phase de l'exploitation; en ce qui concerne les projets de logement, à l'issue de la phase de transfert, la pleine capacité opérationnelle est atteinte plus rapidement). Les risques spécifiques liés à l'exécution et la livraison des projets dans l'immobilier sont atténués en transmettant ces risques aux sous-traitants. Cette structure de risque vise à minimiser le niveau de risque, bien que le risque ne puisse être supprimé. Par ailleurs, les risques liés au défaut des sous-traitants à exécuter leurs obligations selon une norme appropriée ne doivent pas être sous-estimés.

18.6.2. Risque lié à l'exécution

La Société en Portefeuille attribuera un contrat pour la conception et la construction des travaux, incluant une phase de développement potentielle. Ce contrat prévoira une nature de prix fixe ou indicative et les risques liés aux coûts de réalisation ou aux coûts de dépassement seront supportés par le sous-traitant. Pour couvrir l'exercice de leurs fonctions, le sous-traitant conclura un accord pour indemniser l'instrument de placement à des niveaux de fiabilité acceptés, pondérés par la probabilité de perte d'un contrat. Les paiements en vertu de cette indemnisation sont effectués sous la forme de dommages-intérêts visant à couvrir la perte des recettes en cas de retard ou un remboursement lié à de mauvaises performances. Les contractants devront obtenir le soutien des banques pour ces indemnités ou, s'ils sont suffisamment cotés, apporter eux-mêmes leurs propres garanties.

18.6.3. Risques liés à la livraison

Au terme de la phase de construction, la Société en Portefeuille aura attribué d'autres contrats pour l'exploitation des installations, sur une base à court terme renouvelable, à des sociétés exploitantes et non pas contractantes. Toutes déductions du revenu liées aux mauvaises performances de l'opérateur, déduites dans le cadre du contact conclu avec le secteur public, seront reportées, par arrangement contractuel, à l'opérateur. Les niveaux de fiabilité seront fixés, dans le cadre du contrat d'exploitation, à un niveau tel qu'ils ne seront pas susceptibles d'être dépassés.

19. FISCALITÉ

Fiscalité de la Société

- 19.1. Selon la législation fiscale applicable au Luxembourg, la Société n'est ni soumise à l'impôt sur le revenu des collectivités, ni à l'impôt commercial communal, ni à l'impôt sur la fortune.
- 19.2. La Société est soumise à une taxe d'abonnement au taux annuel de 0,01%. La base d'imposition est constituée par la totalité des avoirs nets de la Société évalués au dernier jour de chaque trimestre.
- 19.3. Cette taxe d'abonnement n'est pas due si les conditions d'exemption énoncées dans la Loi sont remplies.
- 19.4. Un droit d'apport unique d'EUR 75,00 est applicable lors de la constitution de la Société, la modification des statuts de la Société ou de la transformation en SICAV-FIAR.

19.5. Les revenus reçus par la Société pourraient toutefois être soumis à une retenue à la source exercée par le pays de provenance du revenu.

19.6. Les revenus et les plus-values, le cas échéant, reçus ou réalisés par la Société peuvent être soumis à l'impôt dans les juridictions où les actifs de la Société sont domiciliés. La Société peut en outre être soumise à l'impôt sur les plus-values réalisées ou latentes sur ses Actifs dans de telles juridictions.

Fiscalité des Investisseurs

- 19.7. Le résumé ci-dessous ne s'applique qu'aux Investisseurs qui ne seraient ni résidents fiscaux luxembourgeois, ni considérés comme étant résidents fiscaux luxembourgeois (ci-après définis comme des Investisseurs non-résidents).
- 19.8. Selon la législation fiscale applicable au Luxembourg, un Investisseur non-résident n'est soumis à aucun impôt au Luxembourg en raison de la détention, de la vente, du rachat ou du transfert de ses Actions dans la Société.
- 19.9. Aucune retenue à la source sur les paiements effectués par la Société à ses Investisseurs n'est exercée au Luxembourg.
- 19.10. Les Investisseurs sont invités à s'informer et, si nécessaire à consulter leurs conseillers professionnels sur les conséquences fiscales possibles de la souscription, l'achat, la détention, le rachat ou la liquidation d'Actions en vertu des lois de leur pays de citoyenneté, de résidence, de domicile ou de constitution.

FATCA et Norme Commune de Déclaration

- 19.11. Les dispositions de la Législation FATCA imposent aux institutions financières de manière générale de notifier aux autorités fiscales américaines (« *U.S. Internal Revenue Service* » ou « *IRS* ») la détention directe et indirecte de comptes et entités à l'étranger par des R ressortissants Américains ainsi que les revenus qu'ils appréhendent par ce biais.
- 19.12. La Législation NCD introduit l'échange automatique de renseignements relatifs aux comptes financiers en matière fiscale avec les Etats membres de l'Union européenne (et les autres juridictions partenaires du Luxembourg). Cet échange international obligatoire d'informations entre administrations fiscales compétentes porte sur des comptes financiers détenus auprès d'Institutions financières au Luxembourg, par des résidents à des fins fiscales de juridictions participantes à la NCD, ou détenus auprès d'Institutions financières de juridictions participantes à la NCD par des résidents à des fins fiscales du Luxembourg.
- 19.13. Les législations FATCA et NCD devraient qualifier la Société comme étant une « Institution Financière », de sorte que la Société sera soumise à certaines obligations de diligence raisonnable prévues par ces législations et aura l'obligation de communiquer annuellement certaines informations ou documents aux autorités fiscales luxembourgeoises.
- 19.14. En application de la législation FATCA, tout manquement à une telle obligation pour les Institutions Financières non américaines impliquées pourra, notamment, entraîner une retenue à la source de 30% pour certains revenus financiers provenant des Etats-Unis d'Amérique (y compris les dividendes et intérêts) et les plus-values brutes liées à la vente ou autre cession de propriété pouvant produire des intérêts ou dividendes provenant des Etats-Unis d'Amérique.
- 19.15. Pour répondre aux obligations corrélatives en matière d'échange d'informations et de diligence raisonnable, la Société pourrait aussi être amené à demander aux Investisseurs de fournir une preuve écrite de leur résidence fiscale, toute information relative à leur identité ainsi que toute autre information nécessaire dans ce contexte et en application de ces législations.

19.16. Les Investisseurs acceptent de fournir, sur simple demande de l'Associé Commandité (et de mettre à jour de façon régulière), toute information, document, ou formulaire que l'Associé Commandité jugera nécessaire afin de respecter les législations FATCA et NCD. Les Investisseurs reconnaissent que s'ils ne fournissent pas une preuve écrite de leur résidence fiscale ainsi que toute autre information requise par les législations FATCA et NCD, ils devront supporter toutes les conséquences économiques liées à ces manquements (par exemple retenue à la source excessive ou éventuelles amendes et pénalités).

20. CONFIDENTIALITÉ

Informations Confidentielles

20.1. Les Actionnaires s'engagent à ne pas divulguer ou utiliser, et chaque Actionnaire emploiera tous les efforts raisonnables pour que chaque personne connectée ou associée à cet Actionnaire ne divulgue ni n'utilise, sans le consentement écrit préalable de l'Associé Commandité, à toute personne, société ou entreprise (autrement qu'en relation avec les réclamations à l'encontre de ces parties portant sur toute violation de leurs obligations et fonctions en vertu de ce Prospectus) toute information confidentielle qui peut avoir été portée à sa connaissance au sujet des Actionnaires, les affaires de la Société, l'Associé Commandité, le GFIA, le(s) Conseiller(s) en Investissement ou les Sociétés en Portefeuille ou les investissements proposés, sous réserve toutefois qu'en ce qui concerne chaque Actionnaire, l'obligation susmentionnée ne s'appliquera pas aux informations qui :

20.1.1. étaient en possession dudit Actionnaire avant sa communication par l'Associé Commandité ; ou

20.1.2. sont tombées dans le domaine public autrement qu'en raison d'une violation desdites obligations par cet Actionnaire ; ou

20.1.3. que l'Associé Commandité (agissant raisonnablement) estime nécessaire de divulguer pour permettre à la Société de réaliser tout Investissement spécifique.

20.2. Chaque Actionnaire reconnaît que:

20.2.1. sauf mention contraire, toutes les informations fournies par l'Associé Commandité relatives aux Actionnaires, aux affaires de la Société, à l'Associé Commandité, au Conseiller en Investissement, à toute Société en Portefeuille ou aux Investissements proposés sont confidentielles et la publication de ces informations peut porter préjudice aux affaires ou aux activités de la Société, de l'Associé Commandité, du Conseiller en Investissement ou à toute Société en Portefeuille ; et

20.2.2. sauf mention contraire, toutes les informations fournies par l'Associé Commandité relatives à toute Société en Portefeuille sont commercialement sensibles et la publication de ces informations peut porter préjudice aux affaires ou aux activités de la Société, de l'Associé Commandité, du GFIA, du Conseiller en Investissement ou à toute Société en Portefeuille, ainsi qu'aux intérêts commerciaux de la Société, de l'Associé Commandité, du GFIA du Conseiller en Investissement ou à toute Société en Portefeuille.

Exceptions à la confidentialité

20.3. Nonobstant les Sections 20.1 et 20.2 ci-dessus, un Actionnaire sera autorisé à divulguer des informations confidentielles reçues en vertu des Sections 21.1 à 21.4 concernant l'activité ou les affaires de la Société :

20.3.1. à ses propres associés ou actionnaires ;

20.3.2. à ses conseillers et auditeurs professionnels de bonne foi ;

20.3.3. si une loi, un tribunal ou la réglementation de toute autorité des marchés boursiers ou tout autre organisme de réglementation auquel est soumis l'un quelconque des Actionnaires ou toute personne connectée ou associée à un Actionnaire, l'impose spécifiquement (aucune exonération pertinente ne s'applique) ;

20.3.4. à toute autorité gouvernementale, réglementaire ou fiscale à laquelle cet Actionnaire est tenu de rendre compte et en particulier, un Actionnaire (et tout employé, représentant, ou autre agent d'un Actionnaire) peut divulguer à toutes personnes, sans limitations de toute sorte, le traitement fiscal et la structure fiscale de la Société ainsi que tous les supports, de quelque type que ce soit (y compris les avis ou les autres analyses fiscales) qui sont fournis par l'Associé Commandité à l'Actionnaire, et portant sur ledit traitement et ladite structure fiscales ;

20.3.5. si l'Actionnaire est un fonds de fonds (ou équivalent), pour ses propres investisseurs; et

20.3.6. en cas d'accord écrit de l'Associé Commandité,

sous réserve que dans le cas prévus aux Sections 20.3.1 à 20.3.6 ci-dessus, ladite divulgation ne soit autorisée que si le destinataire est tenu par une obligation équivalente de confidentialité en ce qui concerne lesdites informations et qu'il s'est engagé à ne pas divulguer ces informations à d'autres personnes ; chaque Actionnaire garantit par les présentes à l'Associé Commandité que ce destinataire continuera à satisfaire ces engagements. Chaque Actionnaire qui est assujéti à toute obligation de divulgation des informations communiquées en vertu des Sections 20.1 et 20.2 ou toutes autres informations concernant autrement les actions ou les affaires de la Société ou toute Société en Portefeuille, notifiera immédiatement l'Associé Commandité s'il a connaissance de toute demande émanant de tiers (autre que ses propres actionnaires, investisseurs, auditeurs ou toute autorité gouvernementale, réglementaire ou fiscale à laquelle cet Actionnaire doit rendre compte) portant sur la fourniture ou la divulgation par cet Actionnaire à ce tiers (une **Demande de Divulgation**) et chaque Actionnaire emploiera tous les efforts raisonnables pour s'opposer à cette Demande de Divulgation à tout moment, conformément aux dispositions des lois, statuts, textes réglementaires, réglementations ou politiques applicables.

Refus de fournir des informations

20.4. Nonobstant toute autre disposition énoncée dans ce Prospectus ou toute autre règle de droit, l'Associé Commandité sera autorisé à ne pas fournir à tout Actionnaire toute information que cet Actionnaire serait autrement autorisé à recevoir ou à laquelle cet Actionnaire serait autorisé à avoir accès en vertu du Prospectus ou autrement si :

20.4.1. une loi ou un contrat conclu avec un tiers impose à la Société ou l'Associé Commandité de préserver la confidentialité de ces informations ; ou

20.4.2. l'Associé Commandité pense de bonne foi que la divulgation de ces informations à cet Actionnaire n'est pas dans l'intérêt de la Société ou pourrait nuire à la Société, l'une de ses Sociétés en Portefeuille ou ses activités (notamment si l'Associé Commandité considère que cet Actionnaire divulguerait ou pourrait divulguer ces informations et que cette divulgation ou divulgation potentielle par cet Actionnaire n'est pas de l'intérêt de la Société ou pourrait nuire à la Société, l'une de ses Sociétés en Portefeuille ou ses activités) ; ou

20.4.3. l'Associé Commandité détermine de bonne foi qu'il est raisonnablement prévisible que ces informations puissent être divulguées par cet Actionnaire en raison de son obligation de respecter les lois en matière de liberté d'informations ou les lois, statuts, textes réglementaires, réglementations ou politiques en matière de divulgation au public, et que la divulgation de ces informations ne soit pas dans l'intérêt de la Société, l'Associé Commandité ou les Sociétés en Portefeuille.

20.4.4. si l'Associé Commandité choisit de ne pas fournir à l'Actionnaire toutes informations en vertu de cet article, l'Associé Commandité peut choisir de mettre ces informations à disposition aux fins d'inspection, dans les bureaux de l'Associé Commandité (ou tout autre lieu que l'Associé Commandité peut déterminer) ou de les mettre à disposition sur une base de « lecture seule » sur le site web que l'Associé Commandité peut déterminer.

21. DIVERS ET MODIFICATIONS

Rapports du Fonds

21.1. L'exercice financier de la Société commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Le premier exercice financier de la Société a commencé à la date de sa constitution et s'est terminé le 31 décembre 2016.

21.2. Chaque année, la Société produira un rapport annuel audité par le Réviseur et qui sera mis à disposition des Investisseurs dans les six (6) mois suivant la clôture de chaque l'exercice social.

21.3. Pour aider l'Associé Commandité à compiler ses rapports aux Actionnaires, le(s) Conseiller(s) en Investissement et le GFIA devront régulièrement participer aux réunions du Conseil de Gérance pour établir des rapports sur l'avancée des Investissements proposés, le statut des Investissements, et l'exécution de ses obligations en vertu du Contrat de Services de Conseils en Investissement.

21.4. Les documents suivants seront mis à la disposition des Actionnaires ou de leurs représentants à des fins d'inspection, au siège social de la Société, et aussitôt que possible par un accès Internet sécurisé :

21.4.1. le Prospectus (dans sa version amendée le cas échéant) ;

21.4.2. les rapports annuels de la Société ;

21.4.3. le Contrat de Dépositaire ;

21.4.4. le Contrat d'Administration Centrale ;

21.4.5. le modèle de Bulletin de Souscription, incluant ses annexes, et

21.4.6. les Statuts.

21.4.7. Ces documents seront également envoyés gratuitement aux Actionnaires sur demande.

Modifications

21.5. À moins qu'il n'en soit prévu autrement dans ce Prospectus, toute modification au présent Prospectus, et notamment mais non exhaustivement toute modification à la Stratégie d'Investissement et/ou aux honoraires décrits dans ce document, peut être faite à tout moment avec l'accord du Comité d'Investissement, pourvu qu'aucune modification qui augmente les obligations des Actionnaires ou réduise leurs droits ne soit faite sans l'accord unanime des Actionnaires.

21.6. Des modifications aux Statuts peuvent être faites à tout moment conformément aux dispositions des Statuts.

21.7. Nonobstant ce qui précède, l'Associé Commandité peut modifier le Prospectus moyennant le seul accord du Comité d'Investissement afin de (i) mettre à jour toute information qui semble obsolète, (ii) refléter tout changement valablement opéré aux Statuts, (iii) faire tout changement qui s'avère nécessaire ou désirable afin de remédier à toute ambiguïté ou corriger ou compléter toute stipulation du Prospectus qui serait autrement incompatible avec toute autre stipulation des

Statuts ou des Bulletins de Souscription, (iv) opérer un changement qui s'avère nécessaire ou désirable afin de se conformer à toute exigence applicable, conditions ou lignes directrices contenues dans tout avis, directive, ordre, loi ou règlement de toute autorité gouvernementale tant qu'un tel changement est opéré de telle manière qu'il ne produit aucun effet défavorable sur les Actionnaires, et (v) toute autre modification qui, de l'avis de l'Associé Commandité, et nécessaire ou conseillé, du moment que, dans chaque cas, une telle modification ne produit aucun effet défavorable sur les Actionnaires de quelque manière que ce soit. Si un Actionnaire démontre à l'Associé Commandité, dans les dix (10) jours suivant la réception de la modification proposée au Prospectus conformément au point (v) ci-dessus, qu'une telle modification au Prospectus conformément au point (v) ci-dessus a un effet défavorable à son égard d'une quelconque manière, l'Associé Commandité renoncera à son droit de procéder à une telle modification avec le seul accord du Comité d'Investissement en vertu du présent paragraphe.

21.8. L'Associé Commandité devra en de telles circonstances informer les Actionnaires de telles modifications.

A blue-tinted photograph of a mountain range. The central focus is a large, rounded mountain peak with some snow patches. To its right, a more jagged, rocky peak is visible. The foreground shows a valley with a forest of evergreen trees. The sky is a clear, light blue. A large, semi-transparent blue triangle is overlaid on the right side of the image, pointing towards the top right corner.

IFI
du Fonds



Note fiscale

À : Sylvie Proia, Christophe Nadal

De : Pierre Appremont, Yacine Bousraf

Date : 13 juin 2018

Objet : **Valorisation IFI des parts du Fonds Mercureim EF I**

1. Synthèse

Le coefficient de taxation du fonds Mercureim Eurofund I (le « **Fonds** ») est d'environ 31 %. La valeur IFI des parts du Fonds est donc égale à 31 % de leur valeur de rachat telle que définie à l'article 7 du prospectus du Fonds.

2. Données

Notre chiffrage a été réalisé sur la base des éléments comptables qui nous ont été communiqués par MNK Partners.

Il nous a notamment été précisé que la valeur vénale des actifs immobiliers détenus par le Fonds au 1^{er} janvier 2018 était de 27 690 000 € (8 450 000 € pour l'actif « Schwerin », 11 200 000 € pour l'actif « Lubben », 8 040 000 € pour l'actif « Magdebourg »).

3. Principes applicables

3.1 Actifs taxables

Le champ d'application de l'IFI est large. L'ensemble des actifs et droits immobiliers détenus directement ou indirectement sont visés (actifs français seulement pour les non-résidents fiscaux français). En cas de détention indirecte, l'Etat d'établissement et la composition de l'actif des entités interposées sont indifférents. Bien entendu, les titres détenus par un redevable ne sont imposables qu'à hauteur de la fraction de leur valeur représentative d'actifs taxables.

Le législateur a toutefois prévu plusieurs cas d'exclusions ; sont notamment exclus :

- les actifs immobiliers affectés à l'activité opérationnelle d'une société ;
- les participations de moins de 10 % dans des sociétés ayant une activité opérationnelles (ce qui exclut les fonds immobiliers) ;

- les participations de moins de 10 % dans des sociétés pour lesquelles le redevable ne dispose pas des informations nécessaires à détermination de leur valeur taxable ;
- les participations de moins de 10 % dans les OPC dont l'actif est composé à moins de 20% d'actifs taxables.

Par activité opérationnelle, il faut comprendre activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale, notion qui est définie par le nouvel article 966 du CGI.

En conséquence, la fraction de la valeur des parts du Fonds représentative des actifs immobiliers allemands sous-jacents est passible de l'IFI entre les mains des investisseurs résidents fiscaux français.

3.2 Valorisation IFI des parts du Fonds

3.2.1 Méthode de valorisation

Il est précisé au § 110 du BOI-PAT-IFI-20-30-20-20180608 que « conformément aux dispositions combinées de l'article 799 du CGI et du premier alinéa du I de l'article 973 du CGI, les actions de SICAV et les parts de FCP doivent être évaluées, pour l'assiette de l'IFI, à leur dernière valeur de rachat connue au 1^{er} janvier de l'année d'imposition ».

Au cas particulier, la valeur de rachat est définie à l'article 7 du prospectus du Fonds.

3.2.2 Détermination de la quote-part taxable des parts du Fonds (ratio immobilier)

Pour déterminer la valeur taxable des parts du fonds, il convient d'appliquer à leur valeur de rachat un coefficient de taxation correspondant à son ratio immobilier :

$$\frac{\text{Valeur vénale des biens imposables}}{\text{Valeur vénale de l'ensemble de l'actif}} = \text{Ratio immobilier}$$

Il est nécessaire de déterminer les ratios applicables à chaque niveau de la chaîne en commençant par le niveau le plus éloigné et en remontant jusqu'au Fonds.

Ces calculs doivent être exclusivement réalisés à partir des bilans des sociétés considérés (référence aux comptes sociaux seulement, pas d'approche consolidée).

En conséquence, tel qu'illustré dans l'exemple ci-dessous, la structuration des investissements réalisés par le Fonds, tant sur le plan juridique (nombre de structures interposées) que sur le plan financier (investissement via des augmentations de capital des structures interposées ou via des avances en compte courant) est susceptible d'avoir un effet très dilutif au regard de la base à soumettre à l'IFI au niveau des investisseurs.

3.2.3 Précisions complémentaires (prise en compte des dettes)

a. *dettes contractées par les PropCos allemandes :*

Les dettes contractées par les entités interposées sont, par principe, prises en compte pour la détermination de la valeur imposable de leurs titres.

Plusieurs limitations ont toutefois été adoptées afin de prévenir les schémas de financement « abusifs ». Ne sont, en effet, pas prise en compte les dettes contractées directement ou indirectement par une entité :

- pour l'acquisition d'un immeuble imposable à un redevable ou un membre de son foyer fiscal qui contrôle, seul ou conjointement avec son foyer fiscal, la société (CGI art. 973, II-1°) ;
- auprès d'un redevable ou d'un membre de son foyer fiscal pour l'acquisition d'un immeuble imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel immeuble. La dette est en ce cas écartée à proportion de la participation que détient cette personne (seule ou conjointement avec son foyer fiscal) dans l'entité (CGI art. 973, II-2°) ;
- auprès d'une entité contrôlée, directement ou par l'intermédiaire de plusieurs entités interposées, par le redevable ou un membre de son groupe familial pour l'acquisition d'un immeuble imposable ou pour le financement des dépenses afférentes à un tel immeuble. L'exclusion de la dette ne joue qu'à proportion de la participation que détient cette personne (seule ou conjointement avec son foyer fiscal) dans la société (CGI art. 973, II-4°).

Dans ces 3 cas, la clause anti-abus ne s'applique pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

L'article 973, II-3° du CGI exclut également la prise en compte des dettes contractées directement ou indirectement par une entité auprès d'un membre du groupe familial d'un redevable (autre que son conjoint et ses enfants mineurs) pour l'acquisition d'un immeuble imposable ou pour des dépenses afférentes à un tel immeuble. L'exclusion de la dette ne joue qu'à proportion de la participation de la personne en cause (seule ou conjointement avec son foyer fiscal) dans la société.

Dans ce dernier cas, la clause anti-abus ne s'applique pas si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.

b. *dettes contractées par les redevables :*

Les dettes contractées par les contribuables peuvent être déduites de la valeur imposable des actifs auxquels elles se rapportent. Toutefois, là encore, plusieurs disposi-

tifs anti-abus s'appliquent et ne sont pas déductibles :

- les prêts contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs entités interposés, auprès du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal (CGI art. 974, III-1°)* ;
- les prêts contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs entités interposées, auprès d'un membre du groupe familial du redevable (autre qu'un membre du foyer fiscal) (CGI art. 974, III-2°)* ;
- les prêts contractés par le redevable ou un membre de son foyer fiscal auprès d'une entité contrôlée (CGI art. 974, III-3°)*.

En outre:

- lorsque la valeur nette des actifs imposables détenus par un contribuable dépasse 5 M € et que les dettes déductibles supportées par ce dernier excèdent 60% de cette valeur, seuls 50% de la fraction des dettes dépassant la limite de 5 M € sont déductibles** ;
- les prêts « *in fine* » sont traités comme des prêts amortissables.

* la clause anti-abus ne s'applique pas si le redevable justifie du caractère normal des conditions du prêt, notamment du respect du terme des échéances, du montant et du caractère effectif des remboursements.

** la clause anti-abus ne s'applique pas si le redevable justifie que le prêt n'a pas été contracté dans un objectif principalement fiscal.

Au cas présent, les dettes contractées par les sociétés interposées entre les actifs et le Fonds ne sont pas visées par ces limitations. Elles peuvent donc être prises en compte pour le calcul de la valeur de leurs titres.

4. Exemple

Fonds			
+		-	
Titres Propco	60	Capitaux propres	85
C/C	30	Dette bancaire	10
Liquidités	5		
Total	95	Total	95
PropCo			
+		-	
Immeuble	100	Capitaux propres	60
Liquidités	20	Dette bancaire	30
		C/C	30
Total	120	Total	120

Détention d'un immeuble d'une valeur de marché de 100 par la PropCo et de liquidités pour 20 ; la Propco a une dette bancaire de 30 et une dette intragroupe de 30 ; 100 % des titres de la Propco valent donc 60 (= 100 + 20 - 30 - 30).

Détention de 100 % des titres de la Propco par le Fonds qui détient la créance « intragroupe » de 30 sur la propco et détient également des liquidités pour 5 et a une dette bancaire de 10. La valeur de rachat de 100 % des titres du Fonds est de 85.

En conséquence :

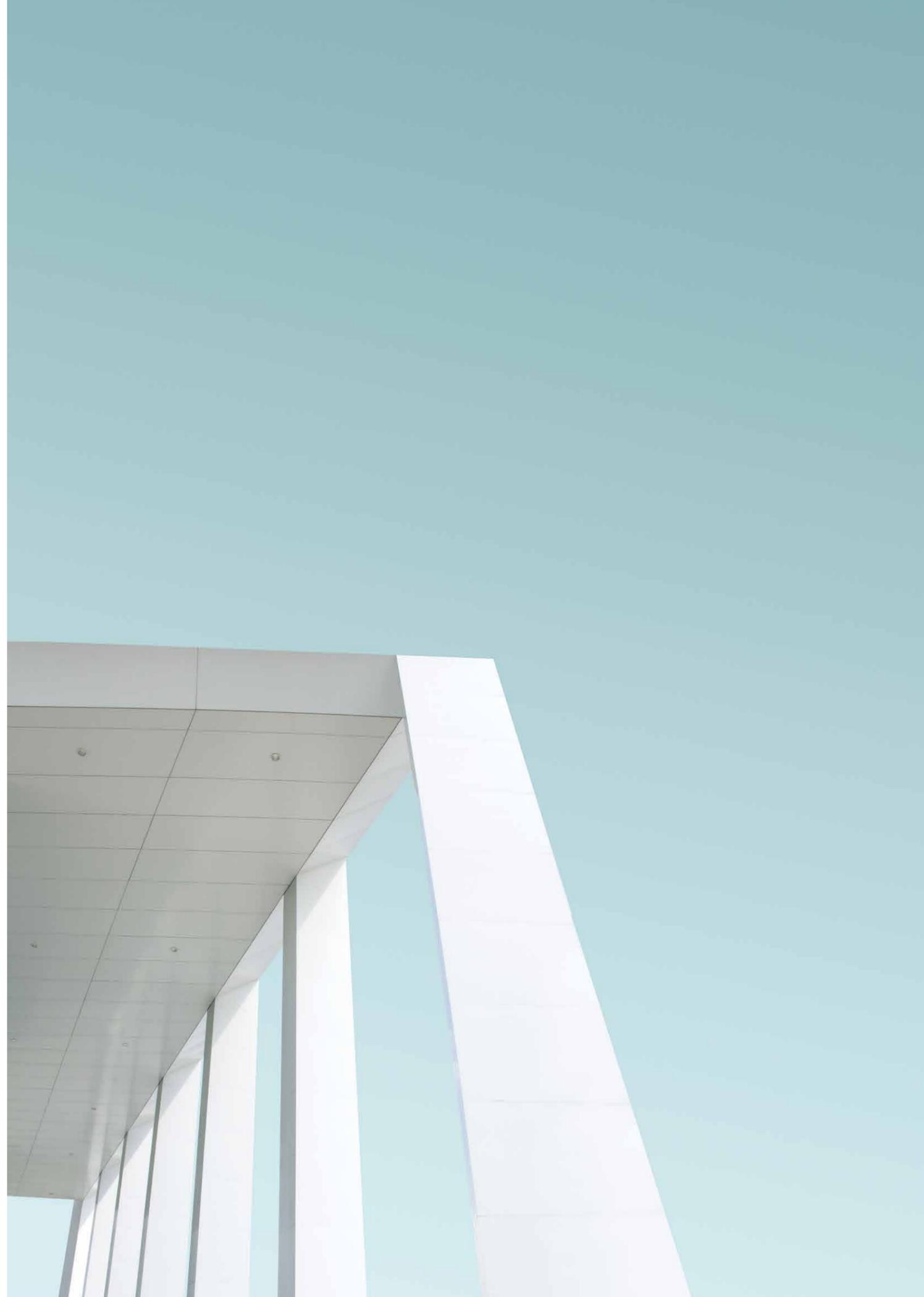
- **Coefficient IFI de la Propco = $100 / (100 + 20) = 83,33 \%$**
Fraction de la valeur des titres de la Propco représentative d'immeubles = $55 \times 83,33 \%$ = 49,99
- **Coefficient IFI du Fonds = $49,99 / (60 + 30 + 5) = 52,63 \%$**
Fraction de la valeur des titres du Fonds passible de l'IFI = $85 \times 52,63 \%$ = 44,74

A comparer à une approche consolidée où la fraction immobilière de la valeur du Fonds serait de 60 (= 100 - 40 de dette externe).

* *
*

Pierre Appremont,
avocat associé

Yacine Bousraf,
avocat





DICI
du Fonds

INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR

Key Information Documents « KIDs »



Fonds d'Investissement Alternatif Reservé

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Produit : MERCUREIM EUROFUND I S.C.A. SICAV-FIAR A1
Compagnie : FUCHS AM
Code du produit : LU1410362039
Numéro de téléphone : +352 262 149 026
Autorité de Contrôle : Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) Luxembourg
Document valable au : 01/01/2018

En quoi consiste ce produit ?

Type : MERCUREIM EUROFUND I S.C.A. SICAV-FIAR A1 est un Fonds Alternatif Réservé.

Objectifs : Le Fonds cherche l'appréciation des actifs sur le long-terme afin d'assurer des gains de capitaux appropriés et une redistribution juste envers les actionnaires. L'objectif de rendement interne sur 5 ans est de 9%, avec un taux annuel de 5% distribué trimestriellement sous forme d'avances sur dividendes.

Politique d'investissement : Les investissements seront réalisés principalement dans des immeubles générant des résultats immédiats, en ligne avec les objectifs du Fonds. Selon le marché immobilier commercial, industriel, et résidentiel, MERCUREIM EUROFUND I S.C.A. SICAV-FIAR peut entreprendre des investissements moyen-terme qui n'affecteront pas immédiatement les profits du Fonds.

Clientèle cible : Le Fonds est réservé aux investisseurs avertis qualifiés au sens de l'article 2 de la loi RAIF du 26 Juillet 2016: les investisseurs institutionnels, les investisseurs professionnels et autres investisseurs souscrivant pour un minimum de 250.000 EUR. Compte-tenu de la stratégie d'investissement, ce Fonds peut ne pas être approprié pour les investisseurs qui veulent effectuer un rachat avant 5 ans.

D.I.C.I – MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter?



Risque plus faible Risque plus élevé

Risque potentiellement plus faible Risque potentiellement plus élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance

Investissement: 1,000.00 EUR

	1 an	3 ans	5 ans (période de détention recommandée)
Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	924.95 EUR	795.43 EUR	663.25 EUR

Scénario de tensions

Rendement moyen annuel	-7.50%	-6.82%	-6.73%
Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	1,072.26 EUR	1,284.19 EUR	1,600.52 EUR

Scénario défavorable

Rendement moyen annuel	7.23%	9.47%	12.01%
Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	1,077.44 EUR	1,296.29 EUR	1,621.09 EUR

Scénario intermédiaire

Rendement moyen annuel	7.74%	9.88%	12.42%
Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	1,083.48 EUR	1,309.57 EUR	1,643.29 EUR

Scénario favorable

Rendement moyen annuel	8.35%	10.32%	12.87%
-------------------------------	-------	--------	--------

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 3 et 5 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 1,000.00 EUR.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ils sont basés sur le revenu des prix par part total avec réinvestissement des dividendes.

Ce que vous obtiendrez dépendra de la performance des investissements du Fonds, de l'évolution du marché dans son ensemble, et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes et ne tient pas compte du cas où le fonds ne serait pas en mesure de verser le capital investi.

Tous les scénarios ont été calculés en fonction des séries historiques de l'indice immobilier allemand publié par l'institut allemand des statistiques (destatis Statistisches Bundesamt). Le benchmark retenu est composé de 50% de l'indice immobilier industriel et 50% l'indice immobilier professionnel.

D.I.C.I – MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR

Que se passe-t-il si MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Fonds n'a mis aucun mécanisme de garantie en place.

Que va me coûter cet investissement ?

Coûts au fil du temps

Le tableau ci-dessous indique l'évolution des coûts au fil du temps qui inclue les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés du produit augmentés des coûts des options d'investissement sous-jacentes, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent de potentiels coûts de sortie prématurés. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 1,000.00 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Investissement: 1,000.00 EUR	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 3 ans	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	94.50 EUR	213.50 EUR	342.50 EUR
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	9.45%	7.12%	6.85%

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique (i) l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée; (ii) la signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels	Coûts de souscription	0.00%	L'incidence des coûts que vous payez lors de la souscription. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	3.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement avant l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	4.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	2.45%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre contrat et vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement	0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure au niveau de référence.

Le Fonds prendra une commission de surperformance de 20% du rendement réalisé lorsque le rendement total est supérieur à 9% par an. Le Fonds distribuera une avance sur dividendes de 5% par an.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Compte-tenu de la stratégie d'investissement, la période de détention recommandée est d'au moins 5 ans. Cependant les investisseurs pourront clôturer leur investissement à chaque période de rachat.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Les investisseurs de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR A1 peuvent adresser leurs réclamations justifiées soit à l'AIFM soit au Secrétaire de la Compagnie (voir les détails de contact ci-dessous):

AIFM
Fuchs Asset Management S.A
49 Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg
Grand-Duché de Luxembourg
contact@fuchsgroup.com

Registered Office :
MERCUREIM
20 bd, Emmanuel Servais L-2535
Luxembourg Grand-Duché de
Luxembourg

Autres informations pertinentes

Pour plus d'informations, veuillez visiter notre site internet <http://mercureim.com/>.
Sans préjudice de revue ad hoc, ce Document d'Information Clés est mis à jour au moins tous les 12 mois.



INFORMATIONS CLÉS POUR L'INVESTISSEUR

Key Information Documents « KIDs »



Fonds d'Investissement Alternatif Reservé

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

Produit : MERCUREIM EUROFUND I S.C.A. SICAV-FIAR A3
Compagnie : FUCHS AM
Code du produit : LU1410362039
Numéro de téléphone : +352 262 149 026
Autorité de Contrôle : Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) Luxembourg
Document valable au : 01/01/2018

En quoi consiste ce produit ?

Type : MERCUREIM EUROFUND I S.C.A. SICAV-FIAR A3 est un Fonds Alternatif Reservé.

Objectifs : Le Fonds cherche l'appréciation des actifs sur le long-terme afin d'assurer des gains de capitaux appropriés et une redistribution juste envers les actionnaires. L'objectif de rendement interne sur 5 ans est de 9%, avec un taux annuel de 5% distribué trimestriellement sous forme d'avances sur dividendes.

Politique d'investissement : Les investissements seront réalisés principalement dans des immeubles générant des résultats immédiats, en ligne avec les objectifs du Fonds. Selon le marché immobilier commercial, industriel, et résidentiel, MERCUREIM EUROFUND I S.C.A. SICAV-FIAR peut entreprendre des investissements moyen-terme qui n'affecteront pas immédiatement les profits du Fonds.

Clientèle cible : Le Fonds est réservé aux investisseurs avertis qualifiés au sens de l'article 2 de la loi RAIF du 26 Juillet 2016: les investisseurs institutionnels, les investisseurs professionnels et autres investisseurs souscrivant pour un minimum de 250.000 EUR. Compte-tenu de la stratégie d'investissement, ce Fonds peut ne pas être approprié pour les investisseurs qui veulent effectuer un rachat avant 5 ans.

D.I.C.I – MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter?



Risque plus faible

Risque plus élevé

Risque potentiellement plus faible

Risque potentiellement plus élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Scénarios de performance

Investissement: 1,000.00 EUR

	1 an	3 ans	5 ans (période de détention recommandée)
Scénario de tensions			
Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	924.95 EUR	795.43 EUR	663.25 EUR
Rendement moyen annuel	-7.50%	-6.82%	-6.73%
Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	1,072.26 EUR	1,284.19 EUR	1,600.52 EUR
Scénario défavorable			
Rendement moyen annuel	7.23%	9.47%	12.01%
Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	1,077.44 EUR	1,296.29 EUR	1,621.09 EUR
Scénario intermédiaire			
Rendement moyen annuel	7.74%	9.88%	12.42%
Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	1,083.48 EUR	1,309.57 EUR	1,643.29 EUR
Scénario favorable			
Rendement moyen annuel	8.35%	10.32%	12.87%

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 3 et 5 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 1,000.00 EUR.

Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact.

Ce que vous obtiendrez dépendra de la performance des investissements du Fonds, de l'évolution du marché dans son ensemble, et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes et ne tient pas compte du cas où le fonds ne serait pas en mesure de verser le capital investi.

Tous les scénarios ont été calculés en fonction des séries historiques de l'indice immobilier allemand publié par l'institut allemand des statistiques (destatis Statistisches Bundesamt). Le benchmark retenu est composé de 50% de l'indice immobilier industriel et 50% l'indice immobilier professionnel.

D.I.C.I – MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR

Que se passe-t-il si MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Fonds n'a mis aucun mécanisme de garantie en place.

Que va me coûter cet investissement ?

Coûts au fil du temps

Le tableau ci-dessous indique l'évolution des coûts au fil du temps qui inclue les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.

Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés du produit augmentés des coûts des options d'investissement sous-jacentes, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent de potentiels coûts de sortie prématurés. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 1,000.00 EUR. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

Investissement:1,000.00EUR	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 3 ans	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	94.50 EUR	213.50 EUR	342.50 EUR
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	9.45%	7.12%	6.85%

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique (i) l'incidence annuelle des différents types de coûts sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée; (ii) la signification des différentes catégories de coûts.

Coûts ponctuels	Coûts de souscription	0.00%	L'incidence des coûts que vous payez lors de la souscription. Il s'agit du montant maximal que vous paierez; il se pourrait que vous payiez moins. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	3.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement avant l'échéance.
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	4.00%	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	2.45%	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre contrat et vos investissements.
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	0.00%	L'incidence des commissions liées aux résultats. Nous prélevons cette commission sur votre investissement si le produit surpasse son indice de référence.
	Commissions d'intéressement	0.00%	L'incidence des commissions d'intéressement. Nous prélevons ce montant lorsque la performance de l'investissement est supérieure au niveau de référence.

Le Fonds prendra une commission de surperformance de 20% du rendement réalisé lorsque le rendement total est supérieur à 9% par an. Le Fonds distribuera une avance sur dividendes de 5% par an.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Compte-tenu de la stratégie d'investissement, la période de détention recommandée est d'au moins 5 ans. Cependant les investisseurs pourront clôturer leur investissement à chaque période de rachat.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

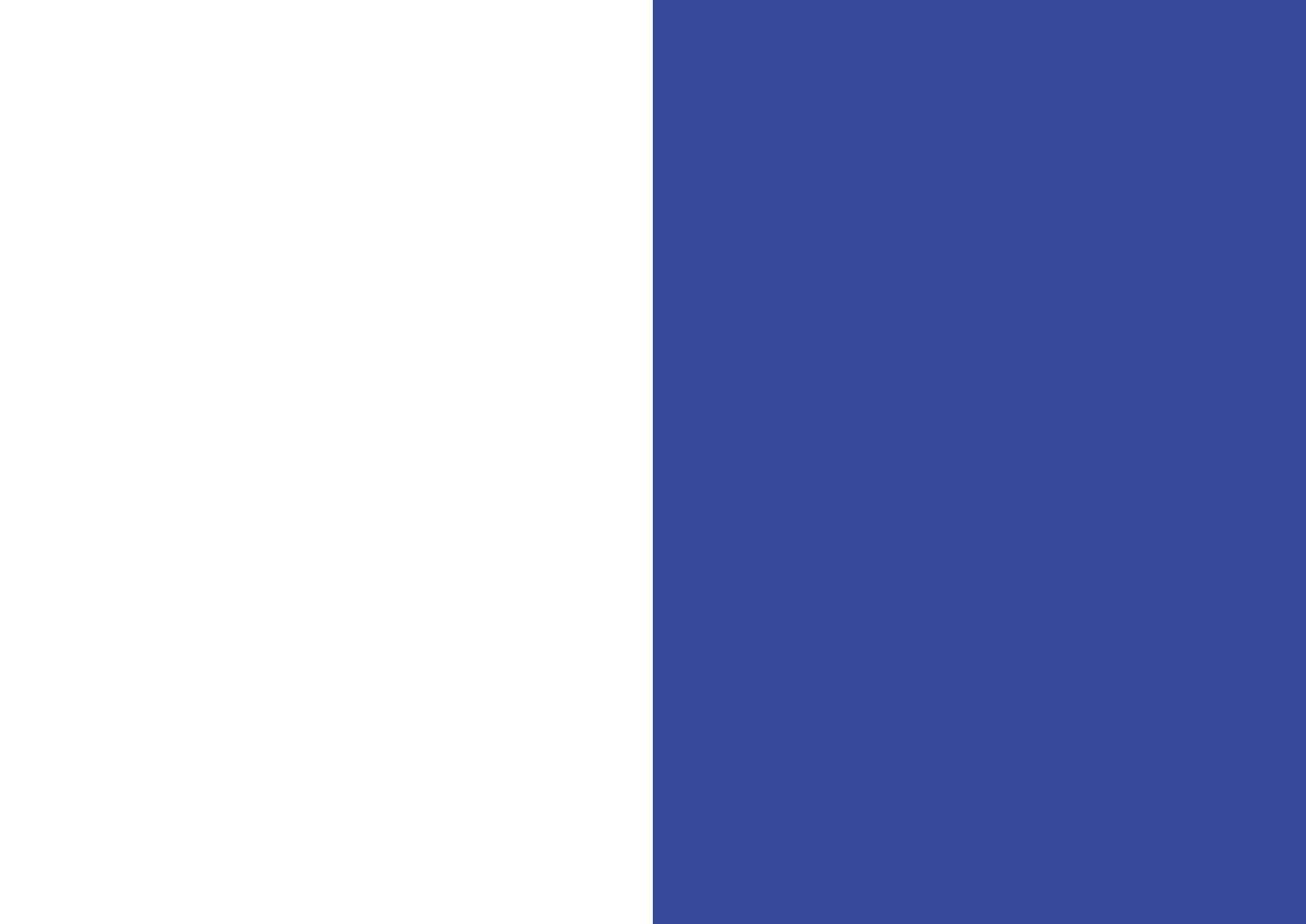
Les investisseurs de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR A3 peuvent adresser leurs réclamations justifiées soit à l'AIFM soit au Secrétariat de la Compagnie (voir les détails de contact ci-dessous):

AIFM
Fuchs Asset Management S.A
49 Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg
Grand-Duché de Luxembourg
contact@fuchsgroup.com

Registered Office :
MERCUREIM
20, bd Emmanuel Servais L-2535
Luxembourg Grand-Duché de
Luxembourg

Autres informations pertinentes

Pour plus d'informations, veuillez visiter notre site internet <http://mercureim.com/>.
Sans préjudice de revue ad hoc, ce Document d'Information Clés est mis à jour au moins tous les 12 mois.





L'engagement

EF1

Exigence
Rentabilité
Performance

Mercureim Eurofund I SCA SICAV-FIAR (Mercureim EF1)

Siège social : 5 Allée Scheffer – L-2520 Luxembourg
RCS Luxembourg B204861, immatriculée le 16 Mars 2016
Autorisation AMF de commercialisation du produit n°FDS57365

Capital social au 31/12/2017

10.025.000,00 €

Société de Gestion

FUCHS Asset Management agréé par la CSSF
Siège social: 47-49 Boulevard Prince Henri, 1724 Luxembourg
Agréé au titre de la directive AIFM

Investment Advisory

Mercureim Real Estate Investment Management
Siège social: 5 Allée Scheffer – L-2520 Luxembourg
RCS Luxembourg: B204486
immatriculée le 16 Mars 2016

www.mercureim.com