



Rapport Annuel
2019

SICAV de rendement immobilier européen

Mercureim EFI



SO- mmaire

01

Introduction p.5

02

Activité 2019 p.7
Évolution du marché allemand

03

Stratégie / performance 2019
Chiffres clés p.12
Stratégie menée p.13
Évolution de la valeur liquidative p.14
Évolution des actifs sous gestion p.15
Évènement marquant du fonds p.16
Synthèse du patrimoine p.18
Zone géographique du patrimoine p.19

04

Acquisitions 2017 p.21
Acquisitions 2018 p.39
Acquisitions 2019 p.40
Vente 2019 p.44
Stratégie 2020 p.48

05

Bilan 2019 p.52
Comptes et annexes

06

Rapport de gestion p.68
Rapport général du commissaires
aux comptes

07

**Résolutions des assemblées
générales 2019** p.72
Résolutions des Assemblées
Générales 2019

08

Facteurs de risques p.80
Avertissements

09

Informations p.84
Mercureim EFI

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 biens 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 2019

Évolution du marché immobilier allemand et son Environnement

MERCUREIM EFI - SICAV de rendement immobilier, qui investit en Allemagne dans tous les domaines de l'immobilier commercial et d'entreprises avec un potentiel de création de valeur.

MERCUREIM EFI a continué en 2019 à concentrer l'ensemble de ses acquisitions sur le marché allemand.

Le marché allemand continue à attirer les investisseurs européens. MERCUREIM EFI a continué durant l'année à se concentrer sur deux segments : le bureau et le commerce.

En N°1 le marché des bureaux

3 facteurs contribuent à lui affecter cette place : **la demande** en bureaux est restée à un niveau très élevé en 2019, **le taux de vacance** a été de 3% en 2019 **et une augmentation générale des loyers** (+5,4% de hausse pour les loyers).

En N°2 le marché des commerces

Ce marché participe à hauteur de + 20% des transactions. (Source JLL)

 Augmentation générale des loyers

+ 5,4 %

 Transactions du marché des commerces

+ 20 %



A low-angle, upward-looking photograph of several modern high-rise buildings. The buildings are characterized by their geometric forms, large windows, and balconies. The sky is a deep, vibrant blue with scattered, light-colored clouds. The overall color palette is dominated by various shades of blue, creating a clean, professional, and futuristic atmosphere. The text is overlaid in the lower right quadrant in a white, sans-serif font.

stratégie /
performance 2019

Chiffres clés 2019

Collecte Globale du fonds



Actifs sous
gestion

85.550 M €



Actifs
nets

47.894 M €



Performance cumulée depuis
la création de la classe A1

+88%



Surface utile
des bâtiments

88.576 m²



Loyer global
HT/HC/an

6.973 M €



Distribution 2019
sur le capital souscrit

+5%



Actifs immobiliers
acquis

85.550.000,00 €



Revenu locatif
HT/HC/an

6.973.850,24 €

Stratégie menée en 2019

MERCUREIM EFI - SICAV de rendement immobilier, qui investit en Allemagne dans tous les domaines de l'immobilier commercial et d'entreprises avec un potentiel de création de valeur.

Climat macro-économique

Dans un environnement de taux d'intérêts bas et d'incertitude vis-à-vis de la stabilité du climat économique, la diversification des investissements immobiliers en terme de secteur d'une part et de zones géographiques d'autre part permet de limiter la volatilité économique du portefeuille d'investissements face à des éventuels événements cycliques. La croissance économique de l'Allemagne en 2019, bien que légèrement plus faible que l'année précédente, reste supérieure, ce qui présage d'une tendance positive à moyen terme. En effet, le PIB du pays est estimé à 55.73 USD/capita, ce qui correspond à une croissance de +0,9% sur l'année (source : OCDE 2019 : études économiques de l'OCDE- Allemagne 2019 (Version abrégée)).

Dernières tendances du marché

L'Allemagne et son immobilier commercial restent plébiscités par le marché qui apprécie l'exploit de la première puissance économique européenne d'avoir un taux de chômage particulièrement bas en 2019.

Des analyses détaillées des marchés locaux sont réalisées et mises à jour régulièrement. Celles-ci ont permis de cibler les emplacements les plus porteurs pour accueillir les investissements de Mercureim au sein des différents landers allemands.

Le segment prioritaire de MERCUREIM EFI, l'immobilier de bureau, s'appuie sur un niveau de volume de transactions particulièrement élevé de 31 milliards d'Euros en 2019 en augmentation de 9% par rapport à l'année 2018.

Le deuxième segment prioritaire de MERCUREIM EFI, l'immobilier de commerces représente un volume de transactions de 10,1 milliards d'Euros qui est en augmentation de 0,3 milliards d'Euros par rapport à 2018. Sur ce marché, la croissance du volume des transac-

tion est seulement limité par le volume d'offre disponible.

(source : Colliers international Büro-Vermietung und Investment Marktbericht 2019/2020)

Résumé des événements du fonds (depuis la création)

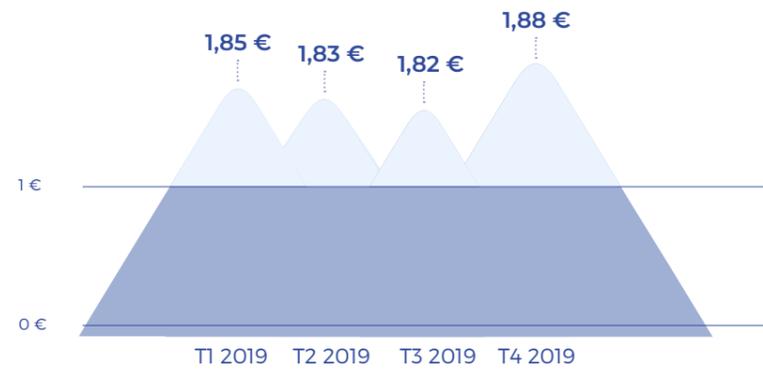
Depuis son lancement en mars 2016, le fonds a effectué un sourcing d'opportunités d'investissements passant par la recherche «off-market» d'actifs sous-évalués. Que ce soit des immeubles de bureaux ou des locaux commerciaux tels que centres commerciaux ou concessions automobiles, l'ensemble des biens acquis présentent de beaux fondamentaux. Ces derniers permettent à la structure de générer des revenus locatifs immédiats.

Le sourcing efficace a permis à la plupart des biens de bénéficier d'une évaluation indépendante supérieure au coût total d'acquisition.

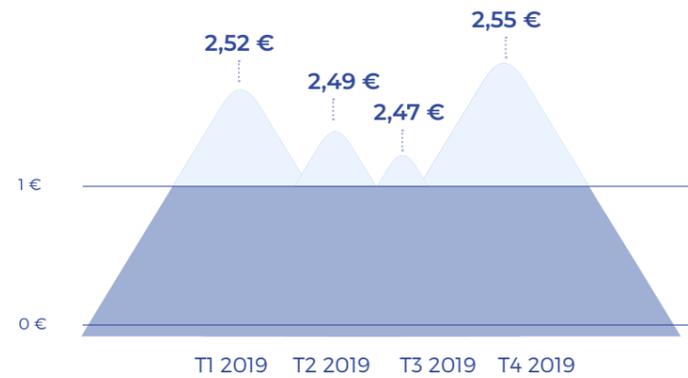
Les dix-sept biens immobiliers, d'une valeur totale de 85.550.000 Euros à la clôture de l'exercice 2019, sont stratégiquement réparti dans toute l'Allemagne pour répondre aux objectifs de diversification du portefeuille.

Évolution de la valeur liquidative

Classe A1 :



Classe A3 :



Indicateurs clés au 31/12/2019



Date de création
20/11/2016



Valeur liquidative de la classe A1
1,88 €



Performance de la classe A1
+88 %



Actif net (en M euro)
47.894.934,68 €



Actifs immobiliers (en M euro)
85.550.000,00 €

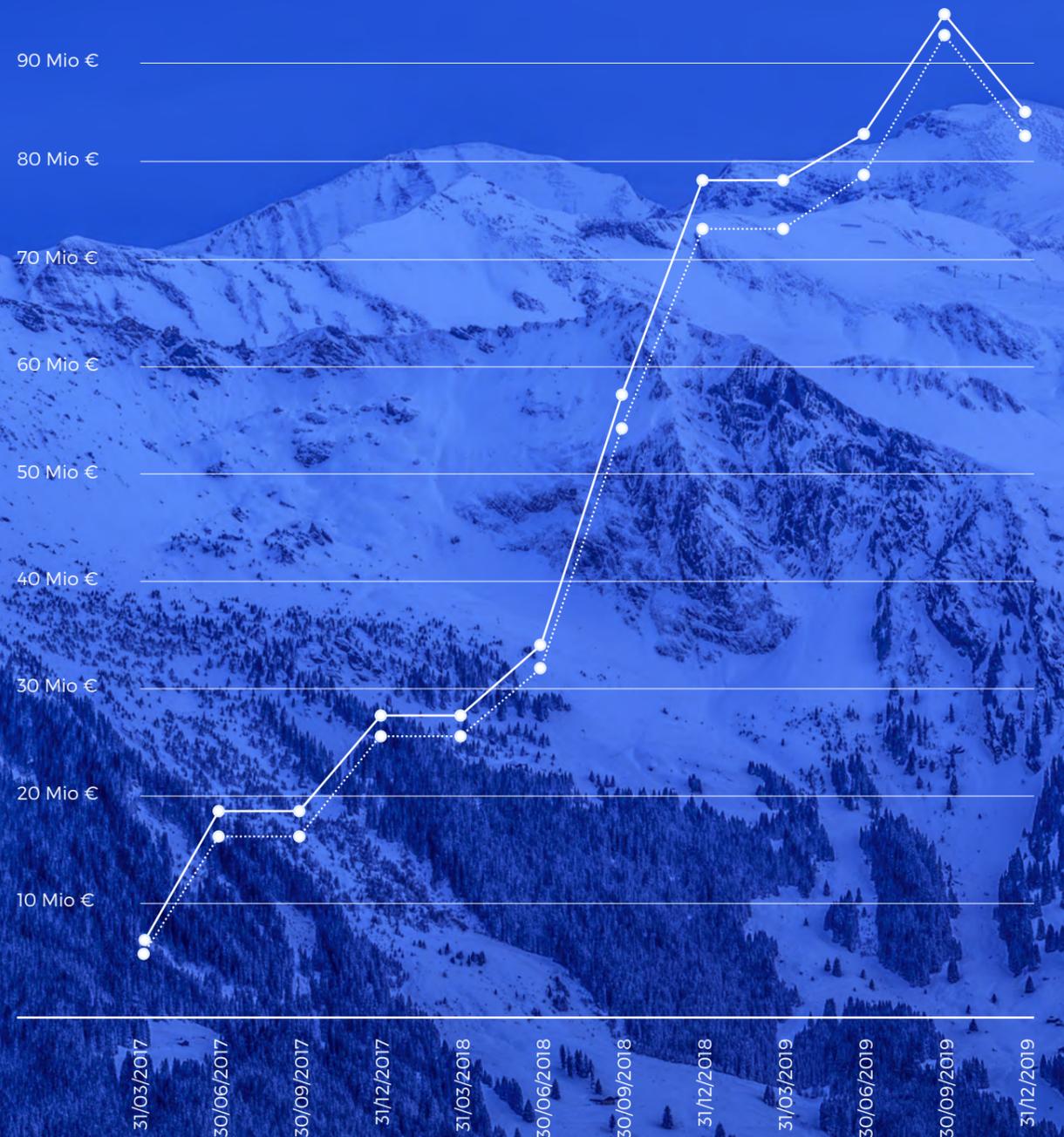


Taux d'endettement
53,44 %

Évolution des actifs sous gestion

Évolution des actifs sous gestion depuis le 31/03/2017

- Valorisation
-● Prix acquisition AEM



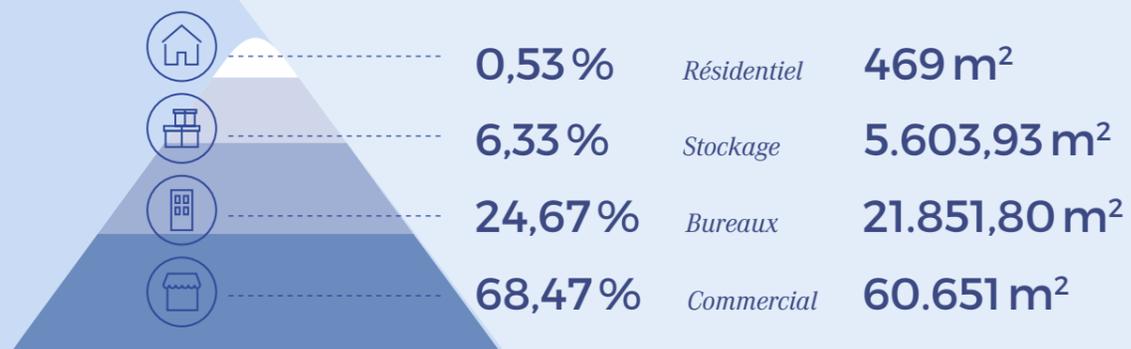
Événements marquant du fonds

L'année 2019 a été ponctuée par un dynamisme remarquable des investissements de Mercureim, qui a réalisé pas moins de dix nouveaux investissements, portant à dix-huit le total des investissements du fonds. Mercureim a également effectué la vente de l'actif Erfurt durant le 4^{ème} trimestre 2019.



La quasi-totalité des biens immobiliers investis présentent une valorisation supérieure au coût d'acquisition, ce qui s'explique par le sourcing minutieux des biens à l'acquisition.

Synthèse du patrimoine



Vision du portefeuille

Le portefeuille bénéficie aujourd'hui d'une solidité significative de part son prix métrique lors des acquisitions toujours bien inférieur aux expertises et de part son nombre de locataires important. Le parc de bureaux est composé d'un grand nombre de locataires ce qui permet de diluer le risque en cas de départ. Le taux de turn-over reste très faible à ces emplacements.

Le portefeuille est diversifié par plusieurs grandes marques commerciales bien établies telles que: REWE, OBI, TEDI, KiK, SATURN, ROSSMANN. Ces locataires reconnus nous permettent d'avoir des engagements financiers solides ainsi que des flux de trésorerie stables.

Chiffres clés au 31/12/19



Nombre d'actifs
17



Nombre de locataires
218



Surface utile
88.576 m²



Loyer global HT/HC/an
6.973.850,24 €



Valorisation du portefeuille
85.550.000,00 €



Moyenne de prix / m²
965,84 €/m²

Zone géographique du patrimoine



Un positionnement sur des axes stratégiques





acquisitions
2017

Acquisition Schwerin

Immeuble de bureaux



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 de l'actif

L'actif se situe sur une artère principale de la ville, desservi par les transports en communs : tramway, bus, métro et gares à proximité.

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 nouveaux 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 utile | 10.480 m ² |
| Principaux locataires | ALLIANZ, ADMINISTRATION, MECKLENBURGER BACKSTUBEN |
| Loyer global actuel HT/HC/an | 744.396,28 € |
| Prix d'acquisition (AEM) | 8.038.930,00 € |
| Rendement à l'acquisition (AEM) | 9,40% |

Taux d'occupation

100 %

Valorisation actuelle

8.360.000,00 €

Prix /m²

797,70 €/m²

Acquisition Lübben

Retail Park



Acquisition 2^{ème} trimestre 2017

Lübben

Lübben (Spreewald) est le chef-lieu de l'arrondissement de Dahme-Spreewald dans le Land de Brandebourg, à 100 km du sud de Berlin.

Localisation de l'actif

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.

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 70 000,00 €.

Synthèse de l'actif

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| Catégorie d'actif | Retail Park |
| Surface utile | 14.284 m ² |
| Principaux locataires | REWE, OBI, KIK, TEDI |
| Loyer global actuel HT/HC/an | 856.613,76 € |
| Loyer potentiel | 880.000,00 € |
| Prix d'acquisition (AEM) | 9.490.691,00 € |
| Rendement à l'acquisition (AEM) | 8,60% |

Taux d'occupation

91,7 %

Valorisation actuelle

11.000.000,00 €

Prix /m²

770,09 €/m²

Acquisition Magdeburg

Centre commercial



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 de l'actif

Le centre commercial est situé en centre ville, dans un environnement résidentiel, à 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 utile  5.322 m²

Principaux locataires  ALDI, ROSSMANN, KIK, TEDI

Loyer global actuel HT/HC/an  669.938,00 €

Prix d'acquisition (AEM)  8.273.253,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)  8,00%

 Taux d'occupation

94,83%

 Valorisation actuelle

8.090.000,00 €

 Prix /m²

1.520,10 €/m²





acquisitions
2018

Acquisition Wismar

Centre commercial / Bureaux



Acquisition 2^{ème} 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 de l'actif

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

* Cout estimé au 31/08/2018

Taux d'occupation

80,20 %

Valorisation actuelle

4.200.000,00 €

Prix /m²

1.212,47 €/m²

Potentiel de valorisation

- Le potentiel de valorisation réside dans :
- La location des espaces vides
- Le renouvellement des baux existants pour une période ferme de 5 ans minimum
- L'indexation des loyers
- La revalorisation des loyers de commerces et de bureaux pour atteindre 380 000 € HT/HC/an

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commerces / bureaux

Surface utile  3.464 m²

Principaux locataires  NETTO, APOTHEKE, SPORT

Loyer global actuel HT/HC/an  311.403,04 €

Prix d'acquisition (AEM)*  3.762 621,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)  8,40 %

Acquisition Recklinghausen

Commerces / Bureaux



Acquisition 2^{ème} trimestre 2018

Recklinghausen

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

Localisation de l'actif

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.

* Cout estimé au 31/08/2018

Taux d'occupation

100 %

Valorisation actuelle

3.000.000,00 €

Prix /m²

564,97 €/m²

Potentiel de valorisation

- Le potentiel de valorisation réside dans :
- La revalorisation des loyers à 255 000 € HT/HC/an (relativement à un loyer actuel de 246 000 € HT/HC/an)

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commerces / bureaux

Surface utile  5.310 m²

Principaux locataires  ASKANIA GmbH

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

Prix d'acquisition (AEM)*  2.955.629,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)  8,30 %

Acquisition Moers

Centre commercial



Acquisition 3^{ème} trimestre 2018

Moers

Ville située dans le Länd de la Rhénanie-du-nord-Westphalie District de Dusseldorf Allemagne de l'Ouest. Il est le Land allemand le plus peuplé et doté du plus fort poids économique, en partie grâce à la Ruhr. Moers compte 105 206 habitants.

Localisation de l'actif

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

Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation réside dans :

- La location des espaces vides...
- La revalorisation des loyers

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Centre Commercial

Surface utile  **7.379 m²**

Principaux locataires  SATURN (4.192 M²), ROSSMANN, POST OFFICE

Loyer global actuel HT/HC/an  **1.128.595,52€**

Prix d'acquisition (AEM)  **12.842.433,13€**

Rendement à l'acquisition (AEM)  **8,80%**

 Taux d'occupation

94%

 Valorisation actuelle

13.800.000€

 Prix /m²

1.870,17€/m²

Acquisition Neubrandenburg

Immeuble de bureaux



Acquisition 4^{ème} trimestre 2018

Localisation de l'actif

Neubrandenburg est le chef-lieu du district des lacs de Mecklembourg dans le Mecklembourg-Poméranie. La troisième plus grande ville de l'État fédéral allemand est l'un des quatre centres principaux et la principale ville du sud-est avec environ 65 000 habitants et une zone de chalandise d'environ 420 000 habitants.

Il occupe une position centrale entre la mer Baltique et les zones métropolitaines de Stettin à l'est, Rostock au nord-ouest, Berlin au sud et Hambourg à l'ouest. L'aéroport de Neubrandenburg se trouve à la limite nord de la ville, dans la municipalité de Trollenhagen, sur la route nationale 35. L'autoroute A 20 est située à l'est et au nord de Neubrandenburg.

Les immeubles sont directement à la jonction de l'autoroute de la ville et de la zone résidentielle est. Dans les environs immédiats se trouvent différents commerces (Lindetalcenter u. Kaufland) et des arrêts de bus pour aller en ville.

Potentiel de valorisation

Emplacement de qualité, situé sur une zone dense en bureaux, commerces et habitations. L'immeuble se situe au bord d'un axe routier important et en face du grand centre commercial Lindeal Center de Brandenburg. L'administration régionale occupe une grande partie des immeubles.

La moyenne locative située entre 4€ et 5€ le m² est sous-évalué par rapport au marché (entre 7€ et 8€ / m²) ce qui laisse un potentiel de réévaluation.

Un permis de construire de résidence médicalisée a été déposé sur une partie du terrain, la commune est très favorable à ce projet. La vente du terrain + projet sera arbitré pour récupérer une plus-value sans affecter la valeur de la propriété et des deux immeubles.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Bureaux 83% / Stockage 17%

Surface utile  **6.257 m²**

Multi-locataires  SERVICES DE LA VILLE DE NEUBRANDENBURG, MÉDECINS...

Loyer global actuel HT/HC/an  **316.394,72€**

Prix d'acquisition (AEM)  **3.807.570,00€**

Rendement à l'acquisition (AEM)  **8,53%**

 Taux d'occupation

93,70%

 Valorisation actuelle

4.040.000€

 Prix /m²

648,68€/m²

BMW/MINI - Worms

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Auf dem Sand 6, D - 67547 Worms

Worms est une ville d'Allemagne, située dans le Land de Rhénanie-Palatinat sur la rive gauche du Rhin et le sud-ouest du pays. Aujourd'hui, la ville est un centre industriel réputé pour ses industries chimiques et métallurgiques.

La ville de Worms compte environ 82 040 habitants. À Worms il y a plus de 2 100 entreprises avec 26 600 employés.

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

Potentiel de valorisation

Opération Sale & Lease back

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI

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

Le groupe Cloppenburg a réalisé plus de 476 Millions d'euros de chiffre d'affaires en 2017 avec 22 concessions automobiles en Allemagne, France et Luxembourg.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile  2.400 m²

Locataire  CLOPPENBURG AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel HT/HC/an  210.000,00 €

Prix d'acquisition (AEM)  2.279.130,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)  9,21%

 Taux d'occupation

100 %

 Valorisation actuelle

2.610.000 €

 Prix /m²

1.087,50 €/m²

BMW/MINI - Achim

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Bremer Str. 59-63, D-28832 Achim

Achim est une ville Allemande de Basse-Saxe. La situation géographique d'Achim permet des liaisons ferroviaires toutes les heures entre Brême et Hanovre, ainsi que des liaisons avec le trafic longue distance.

Depuis la fin de 2009, Achim est de nouveau connecté à la route Bremen-Uelzen.

La population de la ville est d'environ 30.500 habitants.

Potentiel de valorisation

Opération Sale & Lease back

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI

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

Le groupe Cloppenburg a réalisé plus de 476 Millions d'euros de chiffre d'affaires en 2017 avec 22 concessions automobiles en Allemagne, France et Luxembourg.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile  3.014 m²

Locataire  Cloppenburg Automobil SE

Loyer global actuel HT/HC/an  113.364,00 €

Prix d'acquisition (AEM)*  1.230.339,50 €

Rendement à l'acquisition (AEM)  9,21%

 Taux d'occupation

100 %

 Valorisation actuelle

1.290.000 €

 Prix /m²

428,00 €/m²

BMW/MINI - Syke

Concession automobile



Le groupe Cloppenburg a réalisé plus de 476 Millions d'euros de chiffres d'affaires en 2017 avec 22 concessions automobiles en Allemagne, France et Luxembourg.

Synthèse de l'actif

| | |
|---------------------------------|--|
| Catégorie d'actif |  Commercial |
| Surface utile |  2.340 m ² |
| Locataire |  CLOPPENBURG AUTOMOBIL SE |
| Loyer global actuel HT/HC/an |  120.000,00 € |
| Prix d'acquisition (AEM) |  1.302.360,00 € |
| Rendement à l'acquisition (AEM) |  9,21% |

Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Siemensstr. 9-11, D - 28857 Syke

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

La population est d'environ 23 666 habitants.

Potentiel de valorisation

Opération Sale & Lease back
Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI
L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans fermes sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne.

 Taux d'occupation

100 %

 Valorisation actuelle

1.400.000 €

 Prix /m²

598,29 /m²

BMW/MINI - Weinheim

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Weinheim est une ville du nord-ouest du Land de Bade-Wurtemberg en république Fédérale d'Allemagne qui compte 43000 habitants.

Elle se situe au nord de Heidelberg et au nord-ouest de Mannheim, les trois villes formant le triangle de la région du Rhin-Neckar. Elle est située à environ 18 km au nord de Heidelberg et à environ 15 km au nord-est de Mannheim. Weinheim est la plus grande ville du district de Rhein-Neckar et, depuis le 1^{er} avril 1956, une grande ville de district. Elle appartient à la région métropolitaine européenne Rhin-Neckar.

Weinheim est idéalement située sur l'autoroute fédérale 5 Francfort-Karlsruhe, où commence l'A659 en direction de Viernheim et de Mannheim au niveau de Weinheimer Kreuz.

Potentiel de valorisation

Opération Sale & Lease back
Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI.

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans fermes sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne. Le groupe Cloppenburg a réalisé plus de 476 Millions d'euros de chiffre d'affaires en 2017 avec 22 concessions automobiles en Allemagne, France et Luxembourg.

Synthèse de l'actif

| | |
|---------------------------------|--|
| Catégorie d'actif |  Commercial |
| Surface utile |  1.404 m ² |
| Locataire |  Cloppenburg Automobil SE |
| Loyer global actuel HT/HC/an |  271.040,04 € |
| Prix d'acquisition (AEM)* |  2.941.597,00 € |
| Rendement à l'acquisition (AEM) |  9,23% |

 Taux d'occupation

100 %

 Valorisation actuelle

3.620.000 €

 Prix /m²

2.578,35 €/m²

BMW/MINI - Delmenhorst

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Am Niedersachsendamm 14, D-27749
Delmenhorst

Delmenhorst est une ville du comté d'Oldenburger Land (Basse-Saxe) et appartient à la région métropolitaine de Bremen / Oldenburg et à l'association municipale Bremen Niedersachsen. Elle compte 82.000 habitants.

En Basse-Saxe, Delmenhorst n'est pas seulement l'une des huit villes indépendantes mais occupe également une place parmi les dix plus grandes villes du pays. Delmenhorst est située sur la route 28, qui débouche dans la municipalité de Stuhr (district de Diepholz), située dans le triangle Stuhr, dans l'A1.

Potentiel de valorisation

Opération Sale & Lease back
Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans fermes sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne. Le groupe Cloppenburg a réalisé plus de 476 Millions d'euros de chiffres d'affaires en 2017 avec 22 concessions automobiles en Allemagne, France et Luxembourg.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile  1.253 m²

Locataire  CLOPPENBURG
AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel
HT/HC/an  150.000,00 €

Prix d'acquisition
(AEM)  1.627.950,00 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)  9,21 %

 Taux
d'occupation

100 %

 Valorisation
actuelle

1.860.000 €

 Prix
/m²

1.484,43 €/m²

BMW/MINI - Verden

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Industriestr. 8-10, D - 27283 Verden

Verden est le chef-lieu du district de Verden en Basse-Saxe et une commune indépendante. La ville de Verden compte aujourd'hui 30.000 habitants.

La ville est située dans la région centrale de Weser sur l'Aller juste avant sa confluence avec la Weser. La ville était idéalement située à proximité d'une importante voie de commerce. Verden est située sur la route fédérale 27 Cuxhaven-Bremen-Walsrode, sur la route principale 215 Rottburg (Wümme) -Nienburg / Weser-Minden et sur les routes provinciales 171 Verden - Visselhövede - Schneverdingen et 203 en direction de Thedinghausen.

Potentiel de valorisation

Opération Sale & Lease back
Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans fermes sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne. Le groupe Cloppenburg a réalisé plus de 476 Millions d'euros de chiffres d'affaires en 2017 avec 22 concessions automobiles en Allemagne, France et Luxembourg.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile  1.488 m²

Locataire  Cloppenburg
Automobil SE

Loyer global actuel
HT/HC/an  140.000,04 €

Prix d'acquisition
(AEM)*  1.519.420,00 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)  9,21 %

 Taux
d'occupation

100 %

 Valorisation
actuelle

1.640.000 €

 Prix
/m²

1.102,15 €/m²

BMW/MINI - Ilmenau

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Ziolkowskistr. 5-7, D- 98693 Ilmenau

Ilmenau est la plus grande ville du Ilmkreis de Thuringe en Allemagne. La ville compte plus de 26.000 habitants.

Ilmenau est situé à environ 33 kilomètres au sud-ouest de la capitale provinciale d'Erfurt, dans la vallée de l'Ilm, à la lisière nord de la forêt de Thuringe. Il s'agit de la plus grande ville du district d'Ilm et de la huitième plus grande ville de Thuringe.

L'Université technique est la plus importante institution de la ville avec environ 7.000 étudiants qui y sont inscrits (à partir du semestre d'hiver 2017/18). L'université est la deuxième plus grande en Thuringe après l'université Friedrich Schiller d'Iéna. La principale activité économique est la construction mécanique. L'exploitation minière (cuivre, argent et man-ganèse) revêt également une importance historique, depuis 1777.

Potentiel de valorisation

Opération Sale & Lease back
Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans fermes sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne. Le groupe Cloppenburg a réalisé plus de 476 Millions d'euros de chiffres d'affaires en 2017 avec 22 concessions automobiles en Allemagne, France et Luxembourg.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile  1.075 m²

Locataire  CLOPPENBURG AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel HT/HC/an  90.000,00 €

Prix d'acquisition (AEM)  976.770,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)  9,21 %

 Taux d'occupation

100 %

 Valorisation actuelle

1.030.000 €

 Prix /m²

958,14 €/m²

BMW/MINI - Gera

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Thüringer Str. - D - 07552 Gera

Gera est une ville de la région de l'est de la Thuringe. Derrière la capitale provinciale d'Erfurt, Gera se situe au deuxième rang de la superficie et de la population. La ville de Gera compte plus de 100.000 habitants.

Gera est située au nord du Vogtland, sur l'Elster Blanc. Leipzig est à environ 60 kilomètres au nord, Erfurt à 80 kilomètres à l'est, Zwickau à environ 40 kilomètres au sud et Chemnitz, environ 70 kilomètres à l'est. L'Auto-route fédérale A4 (Aachen-Görlitz) relie Gera-Langenberg et Gera-Leumnitz à la zone nord de la ville en direction ouest-est. De nouvelles routes ont été construites dans le centre-ville dans le cadre du Salon fédéral de l'horticulture de 2007. La longueur du réseau routier à Gera est de 507 km. À l'heure actuelle, environ 56 000 véhicules sont immatriculés à Gera.

Potentiel de valorisation

Opération Sale & Lease back
Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marque BMW/MINI

L'acquisition du portefeuille est effectuée auprès du groupe Cloppenburg en Allemagne avec la signature de baux commerciaux de 10 ans fermes sur l'ensemble du portefeuille comprenant 8 sites en Allemagne. Le groupe Cloppenburg a réalisé plus de 476 Millions d'euros de chiffres d'affaires en 2017 avec 22 concessions automobiles en Allemagne, France et Luxembourg.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile  2.624 m²

Locataire  Cloppenburg Automobil SE

Loyer global actuel HT/HC/an  279.999,96 €

Prix d'acquisition (AEM)*  3.038.840,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)  9,21 %

 Taux d'occupation

100 %

 Valorisation actuelle

3.610.000 €

 Prix /m²

1.375,76 €/m²



acquisitions
2019

Oberhausen

Immeuble de bureaux



Acquisition 2^{ème} trimestre 2019

Localisation de l'actif

La ville d'Oberhausen est une ville importante de l'ouest de la région de la Ruhr et se situe dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La ville est située à environ 15 km au nord-est de Duisburg et à 14 km au nord-ouest d'Essen. Oberhausen est la ville la plus peuplée d'Allemagne, où il n'y a pas d'université.

Avec ses 212 000 habitants environ, elle est l'une des villes moyennes du Ruhr-Biet. L'établissement bénéficie d'un emplacement central dans le centre-ville d'Oberhausen et à seulement 5 minutes à pied de la gare principale.

L'immeuble est très bien desservi et bénéficie d'un emplacement privilégié.

Les transports en commun, accessibles en quelques minutes à peine, sont bien développés et permettent de se déplacer facilement dans la ville.

En raison de son emplacement central adjacent de l'avenue Marktstraße, le quartier compte de nombreux restaurants, des magasins, des banques et des médecins qui sont disponibles à proximité immédiate de l'immeuble.

Potentiel de valorisation

Emplacement de qualité, située sur une zone dense en bureaux, commerces et habitations.

Agence Deutsche Bank pour les clients publics, Deutsche Bank a investi plusieurs centaines de milliers d'euros en 2013/2014 pour la rénovation intérieure.

Moyenne locative sous-évaluée par rapport au marché, actuellement louée à 13,7€/m² pour la partie RDC qui est plus à 15€ / m², et la partie 1^{ère} étage actuellement louée à 7,25€/m² qui se loue à 10€/m² en moyenne pour ce type de surfaces.

Synthèse de l'actif

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Catégorie d'actif | Bureaux |
| Surface utile | 2.440 m ² |
| Locataires | DEUTSCHE BANK AG |
| Loyer global actuel HT/HC/an | 236.752,68 € |
| Prix d'acquisition (AEM) | 3.180.711,00 € |
| Rendement à l'acquisition | 7,44 % |

Taux d'occupation

95,41 %

Valorisation actuelle

3.200.000,00 €

Prix /m²

1.311,47 €/m²

Bautzen

Commercial



Acquisition 3^{ème} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Bautzen se situe dans le Länder de Saxe qui compte une population de plus de 4 Millions d'habitants. État fédéré situé à l'est du pays, frontalier de la République Tchèque et de la Pologne, il est le sixième en nombre d'habitants et le dixième en superficie.

Bautzen est la ville la plus importante en terme d'emploi dans le secteur et compte + de 41 000 habitants. C'est la ville qui offre le plus de lieux de travail par habitants dans le Länder de Saxe.

L'attractivité économique de Bautzen a su attirer des groupes tels que Bombardier Transportation, Develuy Foods, AFT Group.

Le pouvoir d'achat moyen se situe à 141,1 contre 100 en moyenne pour les citoyens Allemands.

Potentiel de valorisation

Emplacement de qualité, au centre d'une zone dense en commerces. L'immeuble se situe au bord d'un axe routier important. Les enseignes à proximité immédiate sont Mac Donald's, Takko, Würth, Volkswagen, Mercedes...

Le locataire principal « Roller » a signé un bail ferme jusqu'en 2031 qui offre une durée résiduelle du bail de plus de 12 années.

Le bâtiment a bénéficié de travaux de rénovation en 2006. Cet actif bénéficie de fondamentaux solides.

Synthèse de l'actif

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Catégorie d'actif | Commercial |
| Surface utile | 17.128 m ² |
| Locataires | ROLLER |
| Loyer global actuel HT/HC/an | 1.089.352,20 € |
| Prix d'acquisition (AEM) | 13.293.000,00 € |
| Rendement à l'acquisition | 8,19 % |

Taux d'occupation

100 %

Valorisation actuelle

12.800.000,00 €

Prix /m²

747,31 €/m²



ventas
2019

Vente Erfurt

Immeubles de bureaux



Acquisition 3^{ème} trimestre 2019

Erfurt

Erfurt est la capitale de la Thuringe, elle est l'une des trois métropoles régionales. Elle est le siège d'institutions importantes comme le tribunal fédéral du travail, l'université.

Localisation

L'actif est situé Melchior-Bauer-Str 1 ,3 Gustav-Weißkopf-Straße 4, dans la zone d'activité proche de l'aéroport.

Activité locative

Vente de l'actif en Novembre 2019.

Réparations et maintenance

Diverses petites réparations et interventions de maintenance sont intervenues pour un montant inférieur à 10.000 Euros.

Synthèse de l'actif

| | |
|---------------------------------|--|
| Catégorie d'actif |  Bureaux |
| Surface utile |  12.252 m² |
| Principaux locataires |  VODAFONE, DEUTSCHE POST, ORIZON GMBH |
| Loyer global actuel HT/HC/an |  770.698,08 € |
| Prix d'acquisition (AEM) |  9.643.068,00 € |
| Rendement à l'acquisition (AEM) |  8,02% |

 Taux d'occupation

92,70 %

 Prix de Cession

12.100.000,00 €

 Prix du m²

857,00 €/m²



A blue-tinted photograph of a snow-capped mountain range. The mountains are rugged and covered in snow, with some rocky peaks visible. The foreground shows a valley with some trees and a small structure. The text "stratégie 2020" is overlaid in white on the right side of the image.

stratégie 2020

Acquisition Dorsten

Centre Commercial



Potentiel de valorisation

Une restructuration du centre commercial est prévue. Il est envisagé avec le locataire principal « TOOM » du groupe REWE de réduire sa surface à 2.500 m² en signant un nouveau bail de 15 ans ferme. L'enseigne « ACTION » a confirmé son intention pour prendre à bail 3.000m² avec un bail ferme de 10 années. Ces deux nouvelles signatures permettront de conserver le loyer existant avec un delta entre 800m² et 1.000 m² à louer pour augmenter le loyer global.

Un budget travaux d'environ 2 Millions d'euros de travaux est prévu pour la réalisation de cette restructuration.

Acquisition 1^{er} trimestre 2020

Localisation

La ville de Dorsten est une ville de la Rhénanie du Nord Westphalie située dans l'arrondissement de Recklinghausen et le district de Münster. La ville compte plus de 75.000 habitants.

Le centre commercial se trouve au centre de la ville, directement au début de la zone piétonne.

De grandes parties de la ville ont été aménagées en zone piétonne.

Dorsten est une ville riche d'entreprises industrielles du métal, constructeurs de machines, et fabriques textiles. Mais aussi d'une manière plus générale d'entreprises du secteur tertiaire, de la logistique, qui contribue au développement de la ville, de l'économie du tourisme et de loisirs à Dorsten.

Dorsten est située à 24 km d'ESSEN, à 39 km de Dortmund, à 51 km de Dusseldorf et à 81 km de Cologne.

Synthèse de l'actif

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Catégorie d'actif | Commercial / résidentiel |
| Surface utile | 8.733 m² |
| Locataire | TOOM (REWE Group) |
| Loyer global actuel HT/HC/an | 1.379.739,00 € |
| Prix d'acquisition (AEM) + travaux | 15.527.400,00 € |
| Rendement à l'acquisition + travaux | 8,89 % AEM |

Taux d'occupation

97,71 %

Prix de valorisation

13.700.000,00 €

Prix du m²

1.500,76 € / m²

Acquisition Zweibrücken

Commercial Building



Potentiel de valorisation

Emplacement de qualité, située sur une zone dense en commerces et habitations. L'immeuble se situe au bord d'un axe routier important.

Il est prévu un budget de 1,6 Millions d'euros pour effectuer les travaux pour la réalisation d'une restructuration.

Acquisition 1^{er} trimestre 2020

Localisation

Zweibrücken est une ville allemande, située dans le Land de Rhénanie Palatinat. Avec un peu plus de 30 000 habitants.

Le land Rhénanie-Palatinat compte environ 4.000.000 habitants, dont 317.000 étrangers, sur une surface de 19.848 km² soit une densité de 203 hab./km².

Située à l'ouest du pays, la Rhénanie Palatinat est frontalière avec trois pays européens et quatre autres länder allemands (depuis le nord et dans le sens des aiguilles d'une montre) la Rhénanie-du-Nord-Westphalie la Hesse, Bade- Wurtemberg, la France, la Sarre, le Luxembourg et la Belgique.

Sa capitale (depuis 1946) est la ville de Mayence.

Elle est le siège du gouvernement du Lander, de la ZDF (2e chaîne de télévision Allemande).

La ville s'est industrialisée en électronique, chimie, graphique, verre et vins, industries

Synthèse de l'actif

| | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| Catégorie d'actif | Commercial / Résidentiel / Bureaux |
| Surface utile | 11.300 m² |
| Multi-locataires | C&A, CAP, SPARKASSE |
| Loyer global actuel HT/HC/an | 520.334,00 € |
| Prix d'acquisition (AEM) | 6.400.275,00 € |
| Rendement à l'acquisition (AEM) | 8,13 % AEM |

Taux d'occupation

60,68 %

Prix de valorisation

6.370.000,00 €

Prix du m²

563,72 € / m²



bilan 2019

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 20, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 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 capital social de EUR 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 Mana-

gement 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.

Le fonds investira exclusivement dans des actifs immobiliers déjà loués, générant des revenus minimums.

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

Le capital du fonds est exprimé en Euro (EUR), et les états financiers sont présentés en EUR, la devise de référence du Fonds et l'environnement

économique principal.

Les transactions en devises étrangères sont converties en EUR au taux de change à la date de transaction.

La valeur de marché des investissements ainsi que les autres actifs et passifs exprimés dans des devises différentes de la devise de reporting du Fonds sont convertis au taux de change à la date du reporting.

Les gains ou pertes de changes résultants, réalisés ou latents, sont inscrits dans l'état des variations de l'actif net.

2.2 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.

2.3 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 5 ANS.

2.4 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.

2.5 Précision sur les méthodes d'évaluation

La valeur des titres cotés sur une bourse officielle ou négociée sur tout autre marché organisé est détermi-

née 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 Dettes

Les dettes sont comptabilisées à leur valeur de remboursement.

2.9 Carried Interest

Le Carried Interest est comptabilisé en capitaux

État de l'actif net au 31 Décembre 2019

| Actif | Note | 31/12/2019 (EUR) |
|--|------|----------------------|
| Frais de constitution, net d'amortissement | 3 | 51 041,08 |
| Commissions | 10 | 1 955 362,35 |
| Coût d'acquisition | | 2 220 496,47 |
| Immobilisations | 5 | 34 786 922,18 |
| Trésorerie | 4 | 9 153 734,96 |
| Créances sur souscriptions | | 15,00 |
| Autres à recevoir | 6 | 489 283,21 |
| Total actif | | 48 656 855,25 |
| Passif | | |
| Autres passifs | 7 | 761 920,57 |
| Total passif | | 761 920,57 |
| Total actif net 31 décembre 2019 | | 47 894 934,68 |
| Total actif net 31 décembre 2018 | | 34 886 972,74 |
| Total actif net 31 décembre 2017 | | 10 625 069,63 |

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

Resultat des operations et variation de l'actif net pour l'exercice terminant au 31 decembre 2019

| Produits | Note | 31/12/2019 (EUR) |
|--|------|-----------------------|
| Produits d'intérêts (sur IBL) | | 1 537 653,58 |
| Total produits | | 1 537 653,58 |
| Charges | | |
| Amortissement des frais de constitutions | 3 | (25 555,75) |
| Amortissement des coûts d'acquisition | | (856 862,00) |
| Frais administratifs | 8 | (140 892,17) |
| Frais professionnels | 9 | (95 343,98) |
| Frais de gestion | 12 | (1 179 644,86) |
| Frais d'AIFM | 13 | (84 789,88) |
| Frais bancaire | | (19 974,67) |
| Charges d'intérêt | | (35 147,04) |
| Taxe d'abonnement | | (4 601,98) |
| Autres charges | 11 | (921 254,18) |
| Total charges | | (3 364 066,51) |
| Net investissement (perte) | | (1 826 412,93) |

Résultat Net réalisé sur immobilisations 2 535 615,30

Résultat réalisé 709 202,37

Plus value latente sur immobilisations 1 473 522,03

Résultat des opérations 2 182 724,40

| Variation de l'actif net | 31/12/2019 (EUR) |
|--------------------------------|----------------------|
| Actif net au 01/01/2019 | 34 886 972,74 |
| Résultat net au 31/12/2019 | 2 182 724,40 |
| Augmentation de capital | 12 918 840,10 |
| Dividendes | (2 093 602,56) |
| Actif net au 31/12/2019 | 47 894 934,68 |

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels

Évolution du nombre de parts sur l'exercice 2019

| | Nombre de part en circulation 31/12/2019 | Valeur Net des Actifs par parts 31/12/2019 | Valeur Net des Actifs par parts 31/12/2018 | Valeur Net des Actifs par parts 31/12/2017 |
|----------------------------|--|--|--|--|
| Part Classe C | 1,00 | 1 356,6440 | 1,5100 | 1,7570 |
| Part Classe B | 27 899,00 | 52,9400 | 1,5100 | 1,7570 |
| Part Ordinaire - A1 | 21 465 181,90 | 1,8010 | 1,8800 | 1,7570 |
| Part Ordinaire - A3 | 2 941 837,42 | 2,6360 | 2,5600 | - |

Note 3 - Frais de constitution

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

| | 31/12/2019 (EUR) | 31/12/2018 (EUR) |
|---|-------------------|-------------------|
| Frais de constitution au début de la période | 128 306,06 | 128 306,06 |
| Frais supplémentaires durant la période | - | - |
| Frais de constitution à la fin de la période | 128 306,06 | 128 306,06 |

| | 31/12/2019 (EUR) | 31/12/2018 (EUR) |
|--|--------------------|--------------------|
| Amortissement au début de la période | (51 709,23) | (25 942,56) |
| Amortissement durant la période | (25 555,75) | (25 766,67) |
| Amortissement cumulé à la fin de la période | (77 264,98) | (51 709,23) |

| | 31/12/2019 (EUR) | 31/12/2018 (EUR) |
|--|------------------|------------------|
| Soldes en fin de période (31 décembre 2019) | 51 041,08 | 76 596,83 |

Note 4 - Trésorerie

Au 31 décembre 2019, le montant du compte « Trésorerie » s'élève à 9 153 734,96 EUR (2018 : 9 813 521,83 EUR) déposé sur le compte bancaire ouvert au sein d'Edmond de Rothschild Asset Management (Luxembourg)



Note 5 - Actifs Immobilisés

| Actifs immobilisés | % de détention | Type | Maturité | Coût d'in-vestissement 31/12/2018 (EUR) | Gain/Perte Latente 31/12/2018 (EUR) | Valeur Comptable 31/12/2018 (EUR) | Augmentation/Diminution d'in-vestissement (EUR) | Variation juste valeur (EUR) | Coût d'in-vestissement 31/12/2019 (EUR) | Gain/Perte Latente 31/12/2019 (EUR) | Valeur Comptable 31/12/2019 (EUR) |
|--------------------------|----------------|-----------------------|------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|---|------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|
| MEF One Erste GmbH | 100,00 | Equity | NA | 12 800,00 | 2 278 099,13 | 2 470 899,13 | - | 25 772,28 | 12 800,00 | 2 303 871,41 | 2 441 671,41 |
| MEF Zweite GmbH | 100,00 | Equity | N/A | 12 600,00 | 552 192,84 | 564 792,84 | - | 173 674,74 | 12 600,00 | 725 867,58 | 860 342,58 |
| Dreescher DmbH | 94,90 | Equity | NA | 100 000,00 | 1 742 724,50 | 2 436 724,50 | - | 269 299,97 | 100 000,00 | 2 012 024,47 | 2 524 524,47 |
| Magdebourg GmbH | 94,00 | Equity | NA | 25 000,00 | 321 167,89 | 516 167,89 | - | 33 856,73 | 25 000,00 | 355 024,62 | 498 080,17 |
| Erfurt | 6,00 | Equity | N/A | 10 000,00 | 1 194 025,65 | 1 459 025,65 | (9 400,00) | (1 035 786,25) | 600,00 | 158 239,40 | 174 139,40 |
| Sechste | 100,00 | Equity | NA | 10 000,00 | 265 771,56 | 377 771,56 | - | (143 823,90) | 10 000,00 | 121 947,66 | 202 780,99 |
| Moers | 100,00 | Equity | NA | 10 000,00 | 522 722,99 | 871 722,99 | - | 1 018 070,11 | 10 000,00 | 1 540 793,10 | 1 786 209,77 |
| Funfte | 100,00 | Equity | N/A | 10 000,00 | 41 101,77 | 51 101,77 | - | 539 515,23 | 10 000,00 | 580 617,00 | 901 389,08 |
| Neunte - Dorsten | 100,00 | Equity | N/A | - | - | - | 10 000,00 | (10 000,00) | 10 000,00 | (10 000,00) | 266 000,00 |
| Siebte - Oberhausen | 100,00 | Equity | N/A | - | - | - | 10 000,00 | 41 325,36 | 10 000,00 | 41 325,36 | 114 300,86 |
| Elfte - Zweibrücken | 100,00 | Equity | N/A | - | - | - | 10 000,00 | (10 000,00) | 10 000,00 | (10 000,00) | 160 539,17 |
| Zehnte - Bautzen | 100,00 | Equity | N/A | - | - | - | 10 000,00 | 571 617,76 | 10 000,00 | 571 617,76 | 902 846,93 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | 100,00 | Equity | N/A | 12 000,00 | (12 000,00) | - | (12 000,00) | - | 12 000,00 | (12 000,00) | - |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 24/02/2022 | 1 539 752,02 | - | 1 539 752,02 | (120 337,68) | - | 1 419 141,34 | - | 1 419 414,34 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 18/05/2022 | 1 555 675,65 | - | 1 555 675,65 | (201 048,74) | - | 1 354 626,91 | - | 1 354 626,91 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 16/11/2022 | 1 766 106,85 | - | 1 766 106,85 | (58 340,95) | - | 1 727 765,90 | - | 1 727 765,90 |

Augmentation totale Valeur Latente : 2 673 132,18 EUR

Diminution totale Valeur Latente : (1 199 610,15) EUR

Note 5 - Actifs Immobilisés suite

| Actifs immobilisés | % de détention | Type | Maturité | Coût d'in-vestissement 31/12/2018 (EUR) | Gain/Perte Latente 31/12/2018 (EUR) | Valeur Comptable 31/12/2018 (EUR) | Augmentation/Diminution d'in-vestissement (EUR) | Variation juste valeur (EUR) | Coût d'in-vestissement 31/12/2019 (EUR) | Gain/Perte Latente 31/12/2019 (EUR) | Valeur Comptable 31/12/2019 (EUR) |
|--------------------------|----------------|-----------------------|------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|---|------------------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 22/02/2023 | 835 750,35 | - | 835 750,35 | (15 510,99) | - | 820 239,36 | - | 820 239,36 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 05/04/2023 | 440 148,54 | - | 440 148,54 | (119 000,37) | - | 321 148,17 | - | 321 148,17 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 31/07/2023 | 2 115 806,62 | - | 2 115 806,62 | (2 115 806,62) | - | - | - | - |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 31/07/2023 | 3 297 700,69 | - | 3 297 700,69 | (299 637,65) | - | 2 998 063,04 | - | 2 998 063,04 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 08/11/2023 | 3 785 667,95 | - | 3 785 667,95 | (2 025 750,58) | - | 1 759 917,37 | - | 1 759 917,37 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 22/12/2023 | 6 000 000,00 | - | 6 000 000,00 | (401 760,50) | - | 5 598 239,50 | - | 5 598 239,50 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 06/03/2024 | - | - | - | 742 771,64 | - | 742 771,64 | - | 742 771,64 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 06/03/2024 | - | - | - | 2 600 000,00 | - | 2 600 000,00 | - | 2 600 000,00 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 13/06/2024 | - | - | - | 5 932 407,59 | - | 5 932 407,59 | - | 5 932 407,59 |
| Mercureim Finco S.à.r.l. | N/A | Interest Bearing Loan | 23/10/2024 | - | - | - | 900 000,00 | - | 900 000,00 | - | 900 000,00 |
| TOTAL | - | - | - | 21 539 008,67 | 6 905 806,33 | 30 260 315,00 | 4 856 585,15 | 1 473 522,03 | 26 407 593,82 | 8 379 328,36 | 37 007 418,65 |

Augmentation totale Valeur Latente : 2 673 132,18 EUR

Diminution totale Valeur Latente : (1 199 610,15) EUR

Note 6 - Autres créances

Au 31 décembre 2019, les autres créances se décomposent comme suit :

| Autres créances | 31/12/2019 (EUR) | 31/12/2018 (EUR) |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Intérêts à recevoir | 342 919,90 | 35 080,23 |
| Frais de gestion prépayés | 11 271,72 | - |
| Autres créances | 135 091,59 | 446 233,89 |
| Total | 489 283,21 | 481 314,12 |

Note 7 - Autres passifs

Au 31 décembre 2019, le compte autres passifs se décompose comme suit :

| Autres passifs | 31/12/2019 (EUR) | 31/12/2018 (EUR) |
|---------------------------------|-------------------|---------------------|
| Registre et Agent de transfert | 23 000,00 | - |
| Domiciliation | 10 000,00 | 4 166,67 |
| Dépositaire | 71 470,00 | 39 819,00 |
| Frais d'audit | 27 027,00 | 27 027,00 |
| Frais de gestion | - | 227 306,75 |
| Frais d'AIFM | 1 255,47 | 44 614,24 |
| Dettes envers Mercureim S.à.r.l | 34 986,85 | 8 408,21 |
| Dettes envers les actionnaires | - | 6 745 590,10 |
| Dividendes à payer | 494 874,51 | 171 750,18 |
| Taxe d'abonnement | 1 197,40 | 1 466,03 |
| Provisions - frais d'AIFM | 23 234,04 | - |
| Autres dettes | 6 063,21 | 23 495,18 |
| TVA à payer | 14 812,09 | 14 812,09 |
| Total | 761 920,57 | 7 308 456,05 |

Note 8 - Frais administratifs

Au 31 décembre 2019, les frais administratifs se décomposent comme suit :

| Frais administratifs | 31/12/2019 (EUR) | 31/12/2018 (EUR) |
|--|---------------------|---------------------|
| Frais comptables | (2 925,00) | (23 307,13) |
| Frais de reporting | (7 020,00) | (7 020,00) |
| Frais d'agent de transfert et registre | (46 000,00) | (1 825,01) |
| Frais de domiciliation | (13 477,17) | (8 833,34) |
| Frais de dépositaire | (71 470,00) | (58 359,00) |
| Total | (140 892,17) | (100 144,48) |

Note 9 - Frais professionnels

Au 31 décembre 2019, les frais administratifs se décomposent comme suit :

| Frais professionnels | 31/12/2019 (EUR) | 31/12/2018 (EUR) |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Frais d'avocats | (29 171,67) | (37 080,07) |
| Frais d'audit | (28 255,50) | (50 544,00) |
| Frais de fiscalité | (4 974,20) | - |
| Autres frais | (32 942,61) | - |
| Total | (95 343,98) | (87 624,07) |

Note 10 - Commissions

| | 31/12/2019 (EUR) | 31/12/2018 (EUR) |
|---|---------------------|---------------------|
| Commission début de période | 1 563 681,01 | - |
| Augmentation durant la période | 1 147 992,63 | 1 563 681,01 |
| Frais de constitution à la fin de la période | 2 711 673,64 | 1 563 681,01 |

| | 31/12/2019 (EUR) | 31/12/2018 (EUR) |
|--|---------------------|------------------|
| Amortissement début de la période | - | - |
| Dotation aux amortissement durant la période | (756 311,29) | - |
| Amortissement cumulé fin de période | (756 311,29) | - |

| | 31/12/2019 (EUR) | 31/12/2018 (EUR) |
|---|---------------------|---------------------|
| Balance en fin de période (31 décembre 2019) | 1 955 362,35 | 1 563 681,01 |

Note 11 - Autres frais

Au 31 décembre 2019, les autres frais se décomposent comme suit :

| | 31/12/2019 (EUR) |
|--|---------------------|
| Commission | (121 000,00) |
| Contributions diverses | (140,00) |
| Décaissement | (12,20) |
| Frais de distribution | (13 500,00) |
| Dotation aux amortissement des commissions (Note 10) | (756 311,29) |
| Frais du Conseil d'administration | (2 500,00) |
| Frais de registre | (20 000,00) |
| Impôts | (1 200,00) |
| Autres frais | (6 590,69) |
| Total | (921 254,18) |

Note 12 - 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 2019, les frais de gestion s'élèvent à 1 179 644,86 EUR (2018: 601 549,30 EUR).

Note 13 - Frais d'AIFM

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

- jusqu'à 25 000 000,00 EUR : 10 bps
- de EUR 25 000 000,00 EUR à 50 000 000,00 EUR : 8 bps
- de EUR 50 000 000,00 EUR à 125 000 000,00 EUR : 6 bps
- de EUR 125 000 000,00 EUR à 250 000 000,00 EUR : 5 bps
- plus de 250 000 000,00 EUR : 4 bps

Avec un minimum de 15 000 EUR par an.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les frais de AIFM s'élèvent à 84 789,88 EUR (2018: 57 442,13 EUR)

Note 14 - Capital

Le Fonds a été initialement constitué avec un capital de 31 000 EUR représenté par 1 action de l'associé commandité pour 1,00 EUR et de 30 399 actions ordinaires pour 30 999,00 EUR

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

-Actions de catégorie A: Réservées aux investisseurs avertis avec un montant minimum de souscriptions de 250 000 EUR. 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 intérêt différé et réservées aux personnes clés dont le montant minimum de souscription est de 250 000 EUR.

-l'Action de catégorie C: détenue par l'Associé Gérant Commandité.

La politique de distribution des dividendes du Fonds est de 5% par an.

Note 15 - Distributions

À compter du 1er avril 2017, la Société procèdera 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 :

- 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
- 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.

Ordre des distributions à terme :

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;

2. une fois que les Actionnaires de Classe A auront reçu le montant prévu à la Section 10.4.1 du prospectus 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 ;

3. une fois que les Actionnaires de Classe B auront reçu le montant prévu à la Section 10.4.2 du prospectus 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 du prospectus

4.une fois que les Actionnaires de Classe A auront reçu le montant prévu à la Section 10.4.3 du prospectus 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 du prospectus

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 ;

6.finalement, le montant restant final sera réparti de la façon suivante : 80 % sera alloué pro rata aux Actionnaires de Classe A et à l'Associé Commandité, détenteur de l'Action de Classe C; et 20 % sera alloué aux Actionnaires de Classe B.

2.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.

Note 16 – Engagements

Le Fond a signé un contrat de nantissement en faveur de la banque. Selon le contrat banque dépositaire, dans le but de sécuriser les obligations de paiements du Fonds envers EDRE, le General Partner accorde à la Banque dépositaire un nantissement de premier rang sur les actifs détenus dans le compte cash et un droit de compensation ou de rétention des actifs détenus dans le compte cash.

Note 17 – Evènements post-clôture

En Janvier 2020 le fonds a cédé sa participation restante de 6% dans Mercureim Zweite GmbH & Co.Kg, faisant référence à l'investissement Erfurt dans la Note 5 des Annexes.

A la suite de la vente de l'investissement Erfut en 2019 et 2020,le fonds a procédé à un remboursement de capital s'élevant à 2 560 179,66 EUR constituant les 6% du capital social représenté par la classe d'actions A1 et la classe d'actions A3.

Durant le premier trimestre 2020, le fonds, indirectement à travers ses filiales, Mercureim Neunte GmbH & Co.Kg and Mercureim Elfte GmbH & Co.Kg, a achevé l'acquisition d'un immeuble commercial et résidentiel localisé à Dorsten pour un montant de 13 653 925 EUR et d'un centre commercial localisé à Zweibrücken pour un montant de 6 400 275 EUR.

En ce qui concerne l'exercice financier de 2019, le Covid-19 est considéré comme un évènement postérieur non correctif.





rapport
de gestion

Rapport général du commissaires aux comptes

Opinion

Nous avons contrôlé les états financiers de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR (le «Fonds»), qui comprennent l'état des actifs nets au 31 décembre 2019, ainsi que l'état des opérations et des variations des actifs nets pour l'exercice clos à cette date, et les notes annexes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

A notre avis, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2019, ainsi que des résultats de ses opérations et des variations de ses actifs nets pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

Base d'opinion

Nous avons effectué notre contrôle 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

Les autres informations relèvent de la responsabilité du conseil de gestion du commandité du Fonds. Les autres informations comprennent les informations figurant dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport du réviseur

d'entreprises agréé sur ceux-ci.

Notre opinion sur les états financiers ne couvre pas les autres informations et nous n'exprimons aucune forme de conclusion d'assurance à leur sujet.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité est de lire les autres informations et, ce faisant, d'examiner si elles présentent une incohérence significative avec les états financiers ou si les informations obtenues dans le cadre de l'audit nous semblent incorrectes. Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous concluons que ces autres informations comportent une inexactitude significative, nous sommes tenus de le signaler. 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 Conseil de gestion du Commandité 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 l'établissement et à la présentation des états financiers, ainsi que du contrôle interne que le Conseil de Gestion du Commandité du Fonds juge nécessaire pour permettre l'établissement d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de la préparation des états financiers, le Conseil de gestion du commandité du Fonds est chargé d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son activité, de divulguer, le cas échéant, les questions liées à la continuité de l'exploitation et d'utiliser la méthode de la continuité de l'exploitation, sauf si le Conseil de gestion du commandité du Fonds a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités, ou s'il n'a pas d'autre solution réaliste que de le faire.

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 d'émettre un rap-

port du réviseur d'entreprises agréé qui inclut notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau d'assurance élevé, mais ne constitue pas une garantie qu'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF détectera toujours une inexactitude significative lorsqu'elle existe. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme significatives si, individuellement ou globalement, on peut 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 telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF, nous exerçons notre jugement professionnel et maintenons un scepticisme professionnel tout au long de l'audit. Notre rôle est :

- Identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives dans les états financiers, qu'elles résultent de fraudes ou d'erreurs, concevoir et mettre en oeuvre des procédures d'audit adaptées à ces risques, et recueillir des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une inexactitude significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions intentionnelles, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.

- Acquérir une compréhension du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées dans les circonstances, mais pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du fonds.

- Évaluer la pertinence des conventions comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par le conseil d'administration du commandité du Fonds.

- Conclure sur le caractère approprié de l'utilisation par le Conseil de gestion du commandité du Fonds de la méthode de continuité d'exploitation et, sur la base des éléments probants obtenus, déterminer s'il existe une incertitude significative liée à des événements ou

à des conditions qui pourraient jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son activité. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention du réviseur d'entreprises agréé sur les informations correspondantes fournies dans les états financiers ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier notre opinion. Nos conclusions sont fondées sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Toutefois, des événements ou des conditions futurs peuvent entraîner la cessation de l'activité du Fonds.

- Évaluer la présentation, la structure et le contenu des états financiers dans leur ensemble, y compris les informations fournies, et déterminer si les états financiers représentent les transactions et événements sous-jacents de manière à donner une image fidèle.

Nous communiquons avec les personnes responsables de la gouvernance en ce qui concerne, entre autres, l'étendue et le calendrier prévus de l'audit et les conclusions importantes de l'audit, y compris toute lacune importante du contrôle interne que nous aurions identifiée au cours de notre audit.

Par Ernst & Young Luxembourg



**résolutions
des assemblées
générales 2019**

Résolutions des Assemblées Générales 2019

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

Premier proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 07 janvier 2019

Par assemblée générale en date du 07 Janvier 2019, 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 20 Bd Emmanuel Servais L-2449 Luxembourg, et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 204861 (Mercureim ou le FIAR), constituée le 15 mars 2016 et soumise à la loi du 23 juillet 2016 sur les fonds d'investissements alternatifs réservés (la Loi FIAR), a décidé, pour autant que de besoin, de reconnaître et de ratifier pour l'année 2019 que le arm's length soit diminué de 0,15% (soit 5,85% au lieu de 6%) entre le FIAR et la FINCO.

Deuxieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 6 mars 2018

Par assemblée générale en date du 14 Janvier 2019, 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'approuver et, pour autant que de besoin, de reconnaître et de ratifier conformément à l'article 6.9 du Prospectus du FIAR, l'ensemble des soucriptions des investisseurs selon le tableau annexé à la présente résolution Annexe 1 en vue de l'émission des actions souscrites à la NAV du 31 décembre 2018. D'accepter l'ordre tardif du Crédit Agricole à la NAV du 31/12/2018 pour un montant de 250.000€ puisque le board en avait été avisé depuis le 20 décembre 2018. D'approuver et pour autant que de besoin, de reconnaître et ratifier de l'ordre du jour et requiert EDRAM en sa qualité d'Agent d'Administration Centrale, de valider, conformément à l'article 6.9 du Prospectus du

FIAR, l'ensemble des soucriptions des investisseurs selon le tableau annexé à la présente résolution (Annexe 1) en vue de l'émission des actions souscrites à la NAV du 31 décembre 2018

Troisieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 11 février 2019

Par assemblée générale en date du 11 Février 2019, 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 l'ensemble des soucriptions des investisseurs selon le tableau annexé à la présente résolution (Annexe 1) en vue de l'émission des actions souscrites à la NAV du 31 mars 2019.

Requérir EDRAM, en sa qualité d'Agent d'Administration Centrale, de valider, conformément à l'article 6.9 du Prospectus du FIAR, l'ensemble des soucriptions des investisseurs selon le tableau annexé à la présente résolution (Annexe 1) en vue de l'émission des actions souscrites à la NAV du 31 mars 2019.

Quatrieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a Luxembourg le 13 février 2019

Par assemblée générale en date du 13 Février 2019, 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'intégrer à la NAV du 31/03/2019, la souscription FS/NBP TITRES / FINAVEO, d'un montant de 200 000 EUR, reçue après le cut-off du 30/01/2019.

Cinquieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 5 mars 2019

Par assemblée générale en date du 5 Mars 2019, 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) dans un immeuble commercial et résidentiel situé à DORSTEN (46282), Allemagne, sis Ostwall 2, d'une surface bâtie de 8.733 m2 sur une surface foncière de 4.215 m2, et 214 de parking, un loyer annuel d'EUR 1.379.739€/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ EUR 13.527.400 € acte en mains frais compris et dont 9.720.000,00€ de financement (Projet DORSTEN) ; et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. L'investissement sera réalisé par détention indirecte avec la société MERCUREIM EFI Neunte GmbH &Co.KG ayant son siège à Berlin (Allemagne), business address : Hohenzollern-damm 133, 14199 Berlin, enregistrée au registre commercial de Charlottenburg (Berlin) sous le numéro HRA 55429.

Sixieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 5 mars 2019

Par assemblée générale en date du 5 Mars 2019, 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) dans un Office Building situé à OBERHAUSEN (46045), Allemagne, sis Paul-Reusch-Str.43 / Helmholtzstr. 37 d'une surface bâtie de 2.440

m2 sur une surface foncière de 1.041 m2, et 6 de parking, un loyer annuel d'EUR 236.758,20€/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ 3.180.711 EUR € acte en mains frais compris; et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. L'investissement sera réalisé par détention indirecte avec la société MERCUREIM EFI Siebte GmbH &Co.KG ayant son siège à Berlin (Allemagne), business address : Hohenzollerndamm 133, 14199 Berlin, enregistrée au registre commercial de Charlottenburg (Berlin) sous le numéro HRA 55507.

Septieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a Luxembourg le 5 mars 2019

Par assemblée générale en date du 5 Mars 2019, l'actionnaire commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, de distribuer un acompte sur dividende correspondant au 1er trimestre 2019, selon les détails en annexe des présentes « ANNEXE 1 » (la Distribution), et de signer l'ensemble des documents et contrats y relatifs.

Huitieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 26 mars 2019

Par assemblée générale en date du 26 mars 2019, 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 soient régularisés des Interest Bearing Loan Agreement complémentaires de 2.000.000,00 € (IBL N°9 Bis) à titre d'avenants aux Interest Bearing Loan Agreement (IBL n°9) régularisés le 21 décembre 2018, dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de concessions automobiles dénommé aux présentes « Projet Portfolio BMW/MINI ».

Neuvieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 1 avril 2019

Par assemblée générale en date du 1 Avril 2019, 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 valider la révision de la méthodologie concernant le calcul de la NAV/parts. En effet, l'ancienne méthode se contentait de diviser la NAV globale par le nombre de parts émises à la date du

reporting. Cette méthodologie ne semblait pas respecter les allocations par type de parts, notamment sur les souscriptions et les distributions qui devraient être allouées à un type de parts bien précis à chaque fois, une classe étant distributive (Classe A1) et l'autre capitalisante (Classe A3). Il est donc décidé de procéder au calcul de 2 NAV soit une pour les actions de classe A1 et une pour les actions de classe A3.

Le conseil de gérance décide de faire procéder à la régularisation rétrocative des parts impactées par suite de la révision de ladite méthodologie de calcul. Etant ici précisé que seuls les actions de classe A3 sont impactées, les actions de classe A1 restant sans changement. La régularisation sera faite suivant tableau de régularisation demeuré ciannexé (« Tableau de Régularisation » Annexe 1). Les corrections portent rétroactivement sur les NAV du 30/03/2018 et 30/06/2018 et apparaîtront sur le Registre du Fonds Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR à compter de la date de reprise par Edmond de Rothschild Asset Management soit à compter du 01/08/2018. Le reste sans changement.

Dixieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 06 mai 2019

Par assemblée générale en date du 6 Mai 2019, l'actionnaire commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, de distribuer un acompte sur dividendes correspondant au 2ème trimestre 2019, selon les détails en annexe des présentes « ANNEXE 1 » (la Distribution), et de signer l'ensemble des documents et contrats y relatifs.

Onzieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 17 mai 2019

Par assemblée générale en date du 17 Mai 2019, 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) dans un retail Park situé à BAUTZEN (02625), Allemagne, sis Niederkainaerstrasse 13, d'une surface bâtie de 17.128 m², un loyer annuel d'EUR 1.089.352,39 €/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ EUR 13.293.000 € acte en mains frais compris et dont 10.000.000€ de financement (Projet BAUTZEN); et de soumettre les résultats de la due di-

ligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. L'investissement sera réalisé par détention indirecte avec la société MERCUREIM EFI Zehnte GmbH & Co.KG ayant son siège à Berlin (Allemagne), business address : Hohenzollern-damm 133, 14199 Berlin, enregistrée au registre commercial de Charlottenburg (Berlin) sous le numéro HRA 55432 B.

Douzieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 19 juin 2019

Par assemblée générale en date du 19 juin 2019, il a été décidé : Les soussignés, étant tous membre du Conseil de Gérance de Mercureim Sarl agissant en qualité d'Associé Gérant Commandité de la Société prennent à l'unanimité les résolutions suivantes à la date indiqué ci-dessus avec la même force et effet que si adoptées lors d'une réunion du Conseil de Gérance dûment convoquée et tenue.

IL EST NOTE que l'Assemblée Générale de la Société doit se tenir le 21 juin 2019 à 10h au siège social de la Société comme prévu dans 62 des articles de constitution de la Société.

IL EST NOTE que le Conseil de Gérance a pris connaissance que les comptes annuels audités au 31 décembre 2018 sont en cours de finalisation mais ne pourront pas être disponibles tenir l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à cette date.

IL EST RESOLU de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires à une date ultérieure lorsque les comptes annuels audités seront disponibles.

IL EST RESOLU d'approuver le projet de lettre aux actionnaires ci-annexé et d'instruire Edmond de Rothschild Asset Management (Luxembourg) de procéder à l'envoi de ces lettres à chaque Actionnaires par courrier recommandé pour les informer du report de l'Assemblée générale Ordinaire.

Trezieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 28 juin 2019

Par assemblée générale en date du 28 juin 2019, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé,

1°) L'approbation du rapport annuel, incluant le rap-

port du Conseil de Gérance de l'Associé Gérant Commandité sur la gestion de la Société (le « Conseil ») et le rapport du Réviseur d'Entreprises au 31 décembre 2018.

2°) L'approbation des Bilans et Comptes de Pertes et Profits au 31 décembre 2018.

3°) Affectation du résultat.

4°) Décharge des 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 2018.

5°) Elections statutaires :

- renouvellement du mandat de Ernst & Young, en qualité de Réviseur d'Entreprises, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de 2019.

Quatorzieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 26 juillet 2019

Par assemblée générale en date du 26 Juillet 2019, 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 l'investisseur KBL EUROPEAN PRIVATE BANKERS /ONELIFE FR001071 FAS est inscrit au registre à la NAV du 31/12/2018 sous le numéro de compte 5009955, pour un montant investit de 170.000€ en classe A1 d'une valeur de 1,88/part. L'investisseur a émis le souhait d'une conversion des parts A1 en parts A3. Cette conversion interviendra à compter du 01/07/2019 sans effet rétroactif.

L'investisseur Madame Thibout-Moueix Marie Laure a souscrit 250.000€ le 07.11.2018 pour la VNI du 31/12/2018 N° de compte 5009930. En date du 11/12/2018 le Fonds a reçu uniquement 120.000€ et au 19/07/2019 le second versement de 130.000€. Il en ressort que cet investisseur a reçu entre temps le versement de 3125€ deux fois soit 6250€ basé sur le montant qui aurait du être souscrit. Une régularisation des dividendes sur une base de 120.000€ sera effectué au prochain versement des dividendes à savoir une déduction de 3250€. Au 30/06/2019 aucun dividende sera versé et au 31/12/2019 un versement de 3000€ aura lieu afin d'apurer le trop perçu et ceci au lieu et place des 3125€ initialement prévus calculé contribué par trimestre

Quinzieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 29 juillet 2019

Par assemblée générale en date du 29 Juillet 2019, l'actionnaire commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, de distribuer un acompte sur dividende correspondant au 3ème trimestre 2019, selon les détails en annexe des présentes « ANNEXE 1 » (la Distribution), et de signer l'ensemble des documents et contrats y relatifs.

Seizieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 30 septembre 2019

Par assemblée générale en date du 30 Septembre 2019, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, la validation du transfert : - CLEARSTREAM BANKING SA AFS UBS SWITZERLAND AG (S23) =>RACINE 5010123

Dix-septieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a Luxembourg le 8 octobre 2019

Par assemblée générale en date du 08 Octobre 2019, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, la Validation du transfert :
- DE CLEARSTREAM SA AFS 190043 À CLEASTREAM BANKING SA AFS UBS SWITZERLAND AG (S31) POUR 22346.369 RACINE : 5010124

Dix-huitieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a Luxembourg le 15 octobre 2019

Par assemblée générale en date du 15 Octobre 2019, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, la validation du transfert de la souscription FS/NBP TITRES FINAVEO, Compte : 5009942, vers le compte 5010148 : Lombard International Assurance SAF61092 à compter du 30/09/2019.

Dix-neuvieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a Luxembourg le 22 octobre 2019

Par assemblée générale en date du 22 Octobre 2019, l'actionnaire commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, de distribuer un acompte sur dividende correspondant au 3ème trimestre 2019, selon les détails en annexe des présentes « ANNEXE 1 » (la Distribution), et de signer l'ensemble des documents et contrats y relatifs.

Vingtième proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a Luxembourg le 15 novembre 2019

Par assemblée générale en date du 15 Novembre 2019, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, la Validation du transfert : CLEARSTREAM BANKING SA AFS UBS SWITZERLAND AG (S19)
compte N° 5009758
En la faveur de : CA INDOSUEZ WEALTH (EUROPE)
Nombre de parts: 164,563.906
Classe A1 Distribution
ISIN : LU1410362039

Vingt-et-unieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a Luxembourg le 2 décembre 2019

Par assemblée générale en date du 2 Décembre 2019, 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 le produit de la cession de la société Mercureim EFI Dritte GmbH & Co KG, détenant l'Actif d'Erfurt, sera réutilisé pour procéder à des rachats d'Actions sur base de la VNI du 31/12/2019 conformément à la faculté prévue aux articles du Prospectus du Fiar ci-dessus visés au point 2.3., à concurrence de 6% du montant total du capital, ce qui constitue un rachat global de 2.560.179,66 €.



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, 20 Bd Emmanuel Servais, L-2535 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 : 20 Bd Emmanuel Servais, L2535
Luxembourg RCS Luxembourg :
B204486, immatriculée le 16 Mars 2016
Capital social au 31/12/2018 :
Autorisation AMF de commercialisation du produit
n°FDS57365

Composition du comité d'investissement

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

Associé commandite / general partner

MERCUREIM S.à r.l
20 Bd Emmanuel Servais, L2535 Luxembourg
133 Hohenzollerndamm D-14199 Berlin / Germany
RCS Luxembourg : B204486, immatriculée
le 16 Mars 2016
N° VAT : LU 29101170

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 depositaire

Edmond de Rothschild Europe
20 Bd Emmanuel Servais, L2535 Luxembourg
Tél : +352 24 881

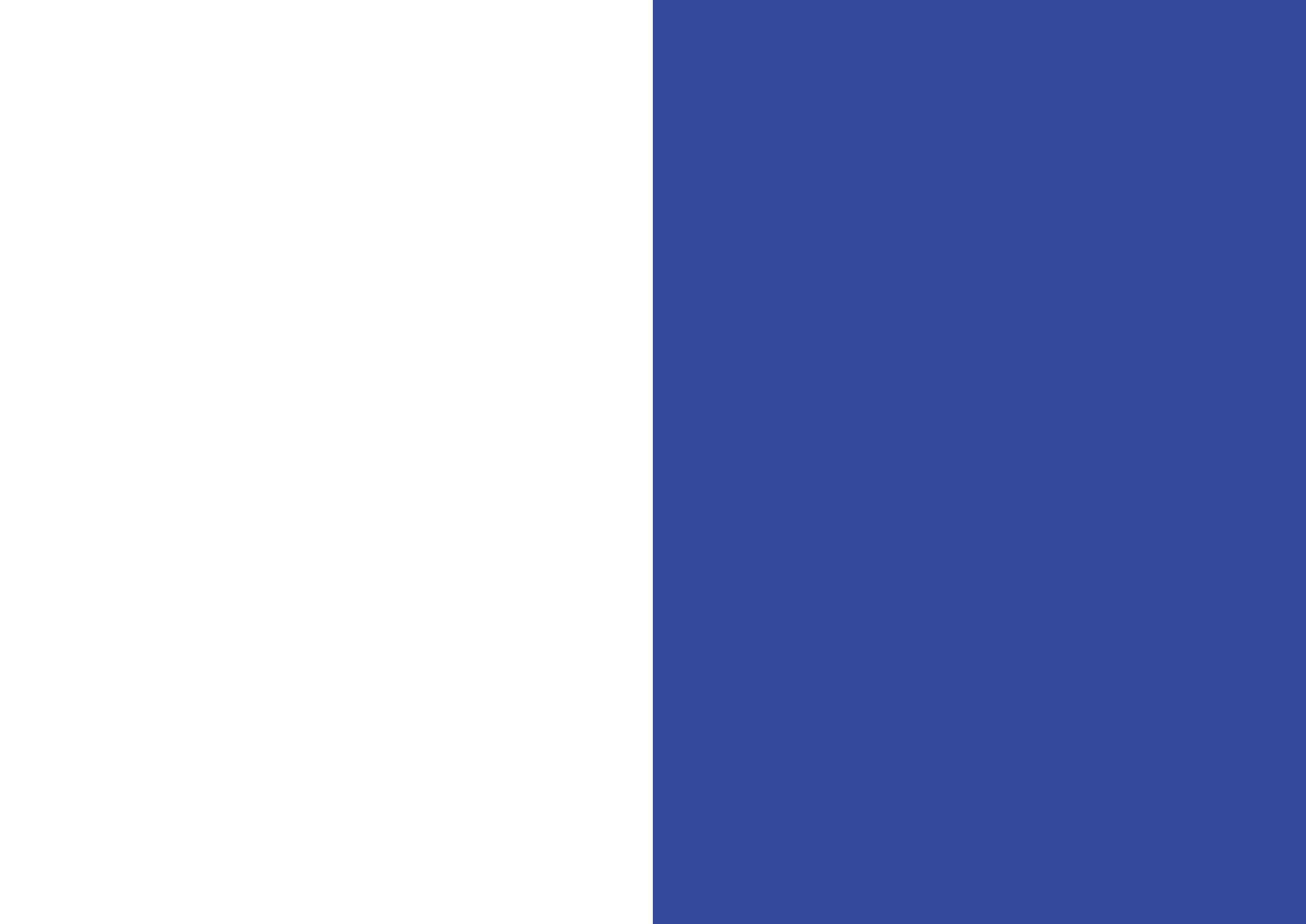
Le commissaire aux comptes

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 et document d'information du fonds. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de MERCUREIM.





L'engagement

EF1

Exigence
Rentabilité
Performance

Mercureim Eurofund I SCA SICAV-FIAR (Mercureim EF1)

Siège social : 20 Bd Emmanuel Servais, L2535 Luxembourg
RCS Luxembourg B204486, immatriculée le 16 Mars 2016

Capital social au 31/12/2018

Autorisation AMF de commercialisation du produit n°FDS57365

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
Siège social : 20 Bd Emmanuel Servais, L2535 Luxembourg
RCS Luxembourg : B204486, immatriculée le 16 Mars 2016

www.mercureim.com