



MERCUREIM EF1

**SICAV DE
RENDEMENT
IMMOBILIER
EUROPEEN**

Bulletin d'information au 30/03/2019

MERCUREIM EF1

SICAV DE RENDEMENT IMMOBILIER EUROPEEN



ACTUALITÉS

En Décembre 2018, MERCUREIM EF1 a signé un contrat d'acquisition sur un portefeuille immobilier de 8 concessions automobiles de marque BMW/MINI réparti dans plusieurs villes Allemandes pour un montant de 16.7M€. Ils seront intégrés comptablement au 1^{er} trimestre 2019.

DERNIERE MINUTE

Au premier trimestre 2019, MERCUREIM EF1 a signé deux contrats d'acquisitions sur deux actifs immobiliers situés à Oberhausen et Dorsten. Il s'agit d'un immeuble de bureaux loué à la Deutsche Bank, acquis pour un montant de 3.1M€ et d'un centre commercial multi-locataires pour 15.5M€.

ELEMENTS CLÉS

Au 30/03/2019

DATE DE CRÉATION

11/2016

VALEUR LIQUIDATIVE A1

1,85 €*

PERFORMANCE

+85%

TOTAL ACTIF NET*

43.635.812,00 €*

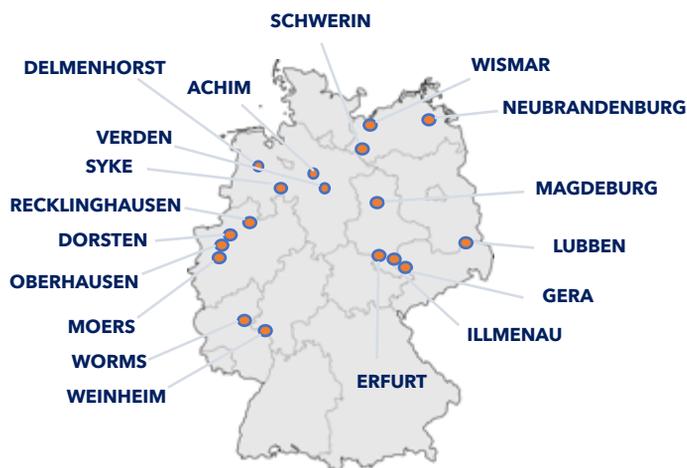
ACTIFS IMMOBILIERS

61.990.000,00 €

TAUX D'ENDETTEMENT

52,35 %

A noter : Le taux d'endettement est faible car dans la valorisation du patrimoine est inclut le portefeuille BMW/MINI alors que la dette n'est pas encore libérée.



EVOLUTION VALEUR LIQUIDATIVE (A1)



* Valeur liquidative en cours de validation.

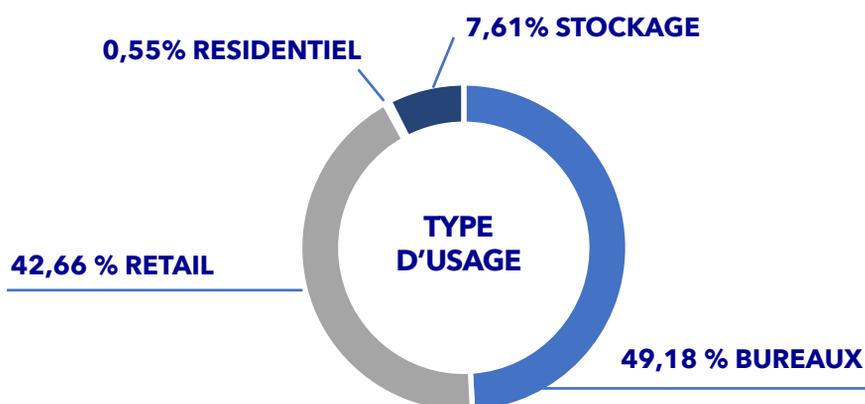
MERCUREIM EF1

SICAV DE RENDEMENT IMMOBILIER EUROPEEN

PATRIMOINE IMMOBILIER

CHIFFRES CLES au 30/03/2019

NOMBRE D'ACTIFS	8
NOMBRE DE LOCATAIRES	223
SURFACE UTILE	65.465 m2
LOYER GLOBAL HT/HC/AN	5.134.435,68 €
(*) VALORISATION DU PORTEFEUILLE	61.990.000,00 €
MOYENNE DE PRIX / M2	946,91 € / m2



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.

Une nouvelle acquisition vient renforcer la stabilité du portefeuille avec une opération en sale & lease back sur 8 concessions automobiles de marque BMW/MINI réparti dans plusieurs villes Allemandes pour un montant de 16.7M€ et qui affiche un rendement de 8.18% aem.

MERCUREIM EF1

SICAV DE RENDEMENT IMMOBILIER EUROPEEN

ACTIF IMMOBILIER



Dorsten

Potentiel de valorisation

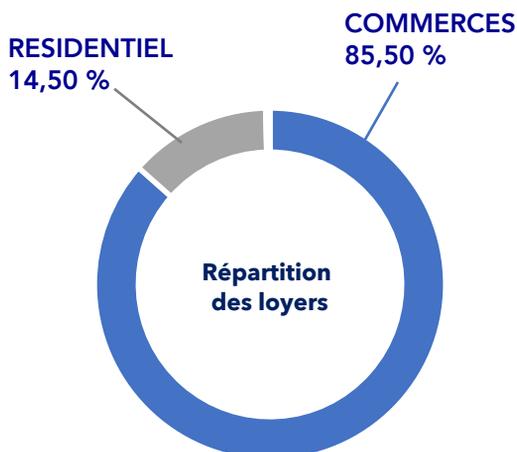
Emplacement de qualité, située sur une zone dense en commerces et habitations. L'immeuble se situe au bord d'un axe routier important.

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 fermes. 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 sont prévu pour la réalisation de cette restructuration.

Synthèse de l'actif

Catégorie de l'actif	Commercial - Résidentiel
Surface utile	8.733 m ²
Locataires	TOOM (REWE Group) +résidentiel
Loyer global actuel HT/HC/AN	1.379.739,00 €
Prix d'acquisition (AEM)	13.527.400,00 €
Rendement à l'acquisition (avant travaux)	10,20 %



 Taux d'occupation **97,71 %**

 Valorisation actuelle **13.700.000,00 €**

 Prix au m² **1.568,76 €**

MERCUREIM EF1

SICAV DE RENDEMENT IMMOBILIER EUROPEEN

ACTIF IMMOBILIER



Oberhausen

Potentiel de valorisation

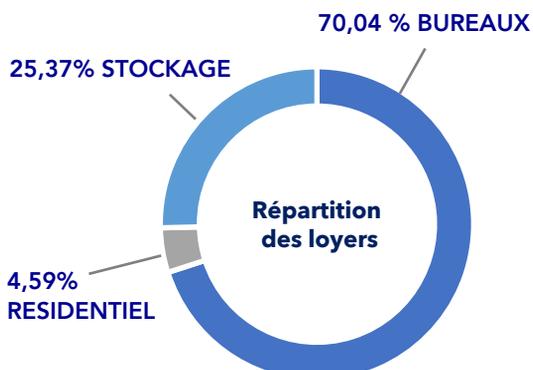
Emplacement de qualité, située sur une zone dense en bureaux, commerces et habitations. Agence Deutsche Bank pour les clients publics, Deutsche Bank a investi plusieurs centaines de milliers d'euros en 2013/2014 pour la rénovation intérieure.

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 de l'actif	Bureaux
Surface utile	2.440 m ²
Locataires	DEUTSCHE BANK AG
Loyer global actuel HT/HC/AN	236.758,20 €
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 au m ²	1.311,47 € / m²



www.mercureim.com

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

MERCUREIM EUROFUND I SCA SICAV-FIAR (MERCUREIM EF1)

Siège social : 20 Bd Emmanuel Servais L-2535 Luxembourg

RCS Luxembourg : B204486, immatriculée le 16 Mars 2016

Autorisation AMF de commercialisation du produit n° FDS57365

MERCUREIM REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Siège social : 20 Bd Emmanuel Servais L-2535 Luxembourg

RCS Luxembourg : B204486, immatriculée le 16 Mars 2016

Société de gestion

FUCHS Asset Management agréé par la CSSF

Siège : 47-49 Boulevard Prince Henri, 1724 Luxembourg

Agrée au titre de la directive AIFM