



Mercureim

Rapport Annuel
2020

SICAV luxembourgeoise investie sur
l'immobilier européen

————— Mercureim EFl

SO- mmaire

01

Facteurs de risques

p.1

02

Introduction

p.4

03

Activité 2020

Évolution du marché allemand

p.5

p.6

04

Stratégie /performance 2020

Chiffres clés 2020

Stratégie menée en 2020

Évolution de la valeur liquidative

Évolution des actifs sous gestion

Événements marquants du fonds

Synthèse du patrimoine

Zone géographique du patrimoine

p.7

p.8

p.9

p.10

p.11

p.12

p.14

p.15

05

Acquisitions 2017
Acquisitions 2018
Acquisitions 2019
Acquisitions 2020
Ventes 2019
Ventes 2020
Premières ventes

p.16
p.20
p.25
p.35
p.38
p.40
p.42

06

Bilan 2020
Comptes et annexes

p.44
p.45

07

Rapport de gestion
Rapport général du commissaire
aux comptes

p.57
p.58

08

**Résolutions des Assemblées
Générales 2020**

p.60

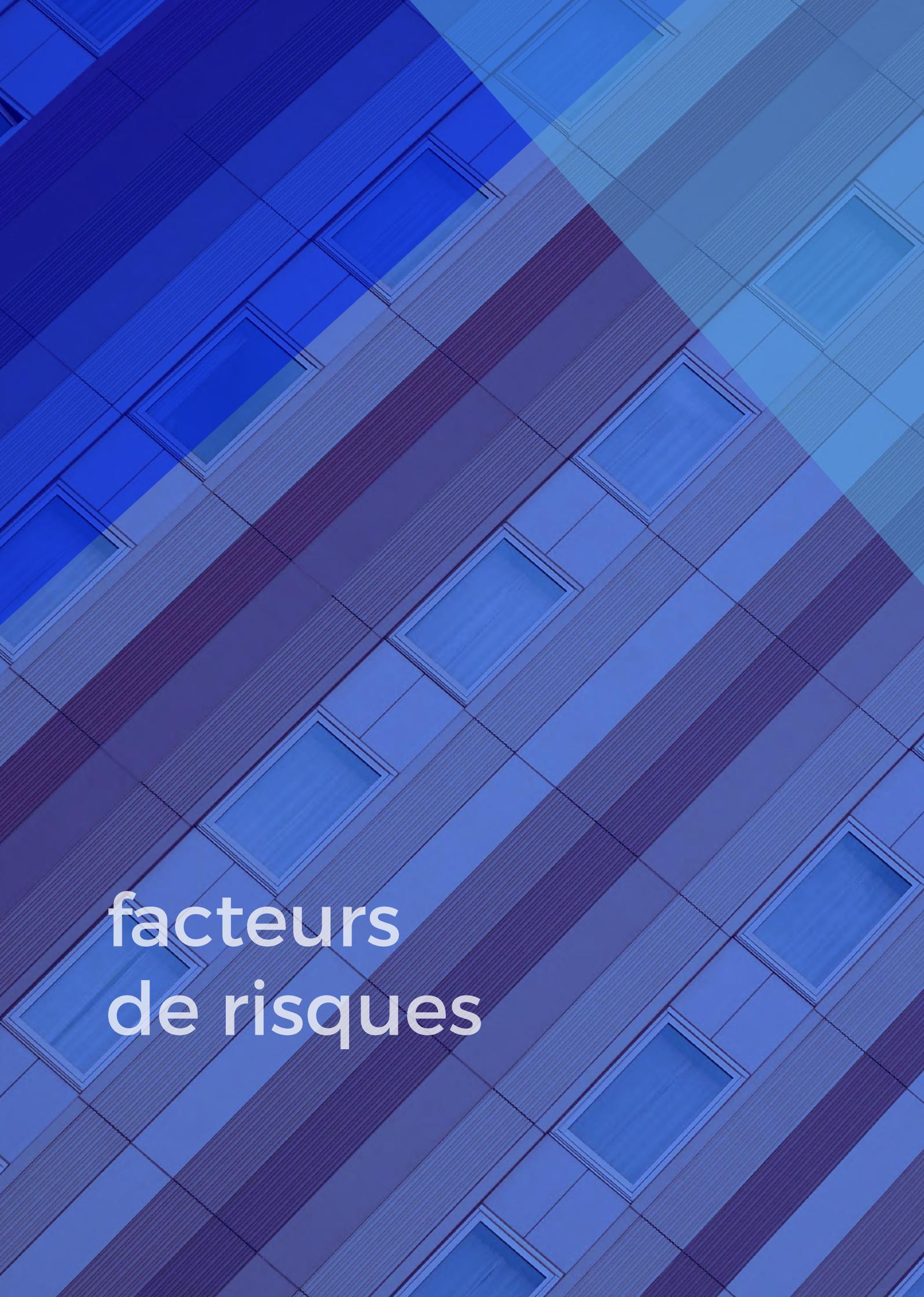
Résolutions des Assemblées
Générales 2020

p.61

09

Informations
Mercureim EFl

p.65
p.66

An aerial, top-down view of a building's roof. The roof is composed of numerous rectangular skylights arranged in a grid pattern. The skylights are set into a dark, textured surface, likely asphalt or a similar roofing material. The lighting is dramatic, with strong shadows and highlights that create a sense of depth and texture. The overall color palette is dominated by various shades of blue and purple, giving the image a cool, industrial feel.

facteurs de risques

Avertissements

1. Risques d'investissement

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du Fonds immobilier MERCUREIM EUROFUND I 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 au Luxembourg. 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 demeurent vacants.

3. Liquidité restreinte et élargissement du portefeuille

Les marchés de l'immobilier en Allemagne et au Luxembourg 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.

Il existe un risque que votre investissement ne soit pas totalement exposé au marché immobilier faute de pouvoir acquérir des immeubles. Il existe également un risque de ne pas pouvoir céder les actifs ou alors avec une décote telle que le rendement espéré ne pourra être atteint ou que la cession des parts pourrait être limitée. Ceci aurait également un effet direct sur le rendement des placements et la valeur fiscale de la part du Fonds à la fin de l'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.

En cas de litige, seuls les tribunaux luxembourgeois seront compétents.

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, 4, rue Robert Stumper L-2557 Luxembourg, auprès de Fuchs Asset Management, 49 Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg. Les informations contenues dans ce document sont fournies par MERCUREIMEUROFUND I.

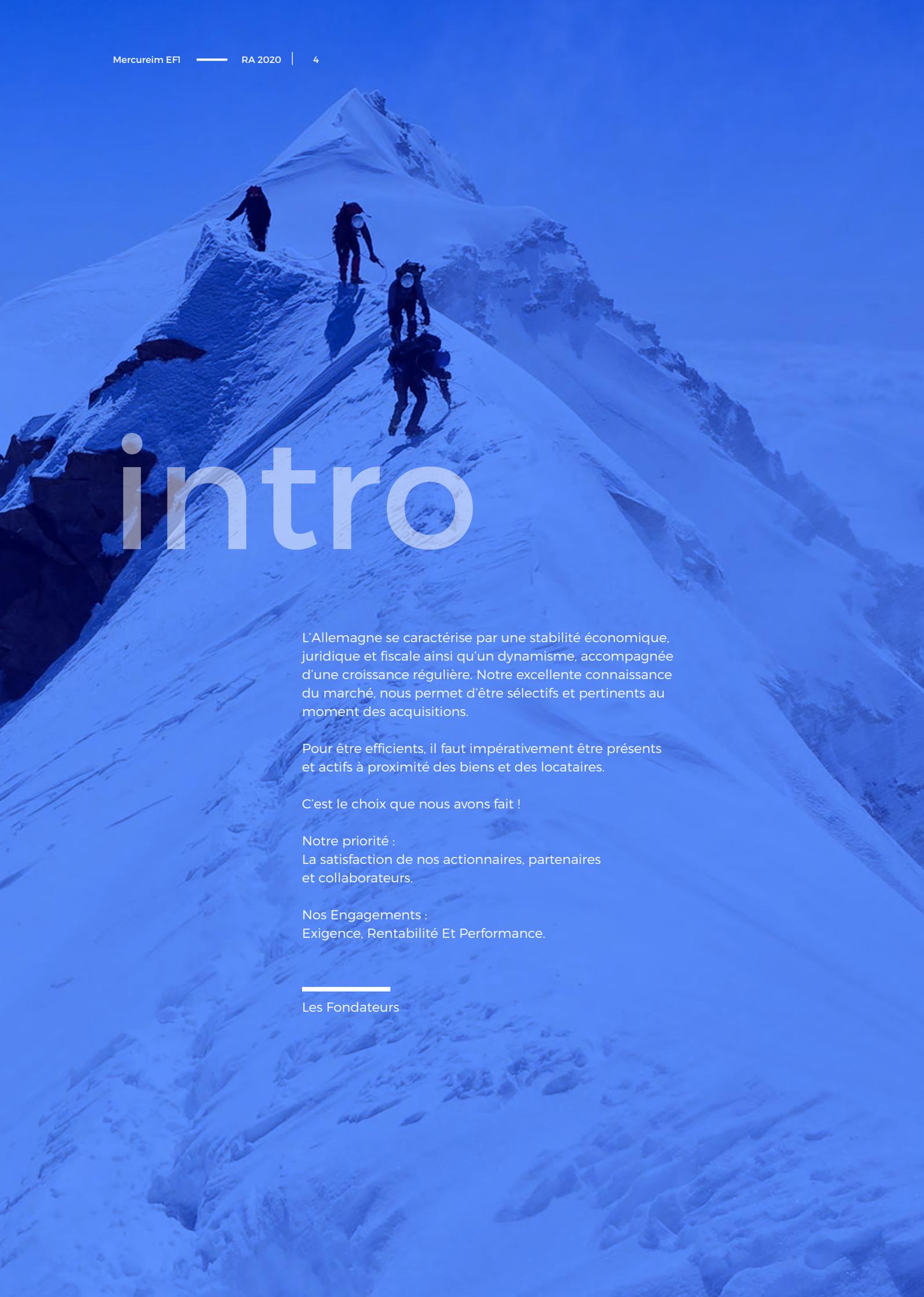
Malgré le soin apporté par MERCUREIM EUROFUND I à la production de ces informations des erreurs ou omissions peuvent apparaître. MERCUREIM EUROFUND I rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite. Les opinions exprimées dans le présent document 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 tenu 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.



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 2020

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.

En 2020, MERCUREIM EFI s'est concentrée sur la gestion de ses actifs et également les négociations des loyers avec les locataires.

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 élevé marquée par une sous-offre, **le taux de vacance** est restée à un niveau faible dans l'ensemble des villes et **la contraction des loyers** est restée aussi mesurée.

En N°2 le marché des commerces

Ce marché participe à hauteur de + 30% des transactions. (Source Savills)



Économie de l'Union
Européenne en 2020

1ère



Transactions du
marché des commerces

+ 30 %



**stratégie /
performance 2020**

Chiffres clés 2020



Collecte globale
du fonds

42.6 M €



Actifs sous
gestion

102.620 M €



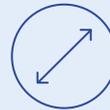
Actifs
nets

44.792 M €



Performance cumulée depuis
la création de la classe A1

+82%



Surface utile
des bâtiments

106.147 m²



Loyer global
HT/HC/an

8.684 M €



Distribution 2020
sur le capital souscrit

+5%



Actifs immobiliers
acquis

102.620.000,00 €



Revenu locatif
HT/HC/an

8.684.500,28 €

Stratégie menée en 2020

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

En 2020, après une décennie de croissance ininterrompue, l'économie allemande s'est contractée de 5%. La récession est importante mais reste inférieure à celle causée par la crise financière de 2019 où le PIB avait reculé de 5,7%. La première économie de la zone euro a mieux résisté que ses voisins notamment la France dont le PIB s'inscrit en recul de 9,5%. La crise sanitaire a marqué la fin de l'orthodoxie allemande avec un plan de relance d'envergure pour soutenir l'économie de 130 milliards d'euros. Les dépenses publiques ont progressé de 3,4% et l'Allemagne affiche pour la première fois depuis très longtemps un déficit public de 158,2 milliards d'euros, soit 4,8% du PIB. Le secteur de la construction a connu une belle année année de croissance avec la hausse des dépenses publiques matérialisée par une hausse des investissements de 1,5%. Le taux de chômage reste à un niveau historiquement faible à 5%, l'inflation a été très contenue. Mécaniquement cela engendre une moindre hausse des loyers au cours de 2020 et 2021. Les taux sont restés en territoire négatif favorisant l'attrait pour l'immobilier allemand.

Dernières tendances du marché

L'Allemagne et son immobilier commercial restent plébiscités par le marché qui apprécie la stabilité politique du pays et la gestion saine des finances publiques. L'Allemagne reste le pays le plus demandé par les investisseurs européens, rassurés par sa robustesse et sa gestion de la crise sanitaire.

Les mesures de confinement et de restriction de circulation ont impacté à la baisse les niveaux de transaction des bureaux mais relativement moins que chez ses voisins européens. Les volumes commercialisés et les loyers avaient connu des niveaux records en 2019 dans les grandes métropoles. Il ont diminué de 34% à

Berlin, 26% à Munich et de plus de 40% à Hambourg et Francfort.

Le taux de vacance des bureaux est resté très faible, les marchés étant majoritairement sous-offreurs. Les niveaux de loyer n'ont pas connu d'ajustement important, voire ont progressé dans certaines villes.

Concernant l'investissement en immobilier commercial, il est resté soutenu en Allemagne qui confirme sa première place en Europe avec 6,4 milliards d'euros sur les 9 premiers mois de 2020. Après une correction des taux de rendement lors du premier semestre, le second semestre a été marqué par une normalisation. Le paysage est assez contrasté, les grands centres commerciaux ont subi une forte décompression, les re-tails-parks prime ont bien résisté et les supermarchés de centre ville ont fortement progressé.

La consommation a été lourdement impactée mais les plans de soutien ont permis d'amortir ce recul. L'e-commerce a fortement progressé. Les corrections des valeurs locatives des commerces sont restées limitées.

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 présente de beaux fondamentaux. Ces derniers permettent à la structure de générer des revenus locatifs immédiats.

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

Les dix-huit biens immobiliers, d'une valeur totale de 102.620.000 Euros à la clôture de l'exercice 2020, sont stratégiquement répartis dans toute l'Allemagne pour répondre aux objectifs de diversification du portefeuille.

Évolution de la valeur liquidative

Classe A1 :



Classe A3 :



Indicateurs clés au 31/12/2020



Date de création

20/11/2016



Valeur liquidative de la classe A1

1,82 €



Performance de la classe A1

+82 %



Actifs nets (en M euro)

44.792.288,99 €



Actifs immobiliers (en M euro)

102.620.000 €



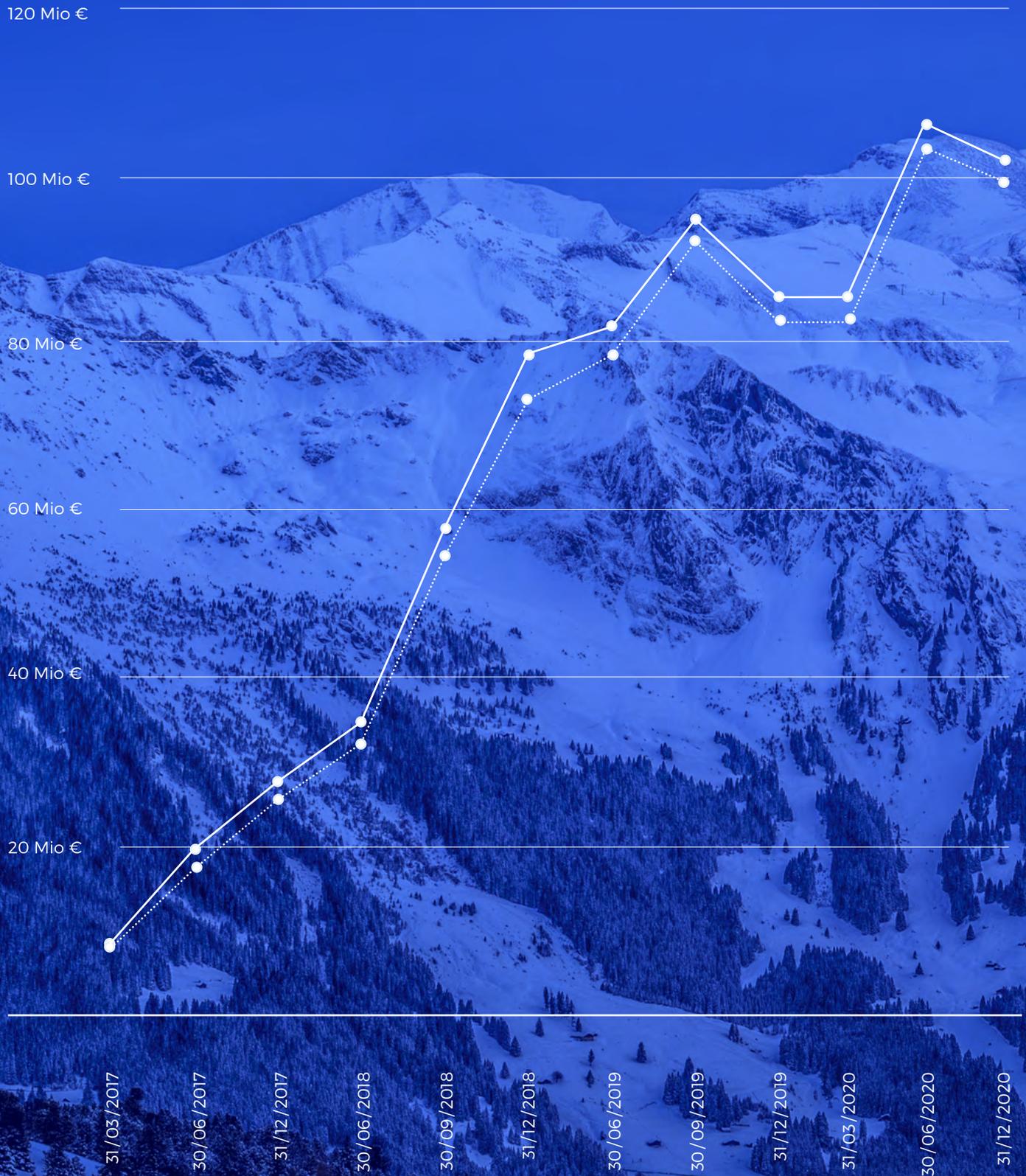
Taux d'endettement

57,80 %

Évolution des actifs sous gestion

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

- Valorisation
-● Prix acquisition AEM



Événements marquants du fonds

L'année 2020 a été ponctuée par la finalisation de deux acquisitions durant le 1er trimestre portant à vingt le total des investissements du fonds depuis son lancement.

Mercureim EFI a effectué la vente de l'actif Oberhausen durant le 4ème trimestre 2020

2016

Lancement
Mercureim
EFI

2017

Acquisitions
Schwerin
Magdeburg
Lubben

2018

Acquisitions
Wismar
Recklinghausen
Moers
Erfurt
Neubrandenburg

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

2019

Acquisitions
Achim
Delmenhorst
Verden
Syke
Worms
Weinheim
Gera
Illmenau
Oberhausen
Bautzen

2019
4^e trim

Vente
Erfurt

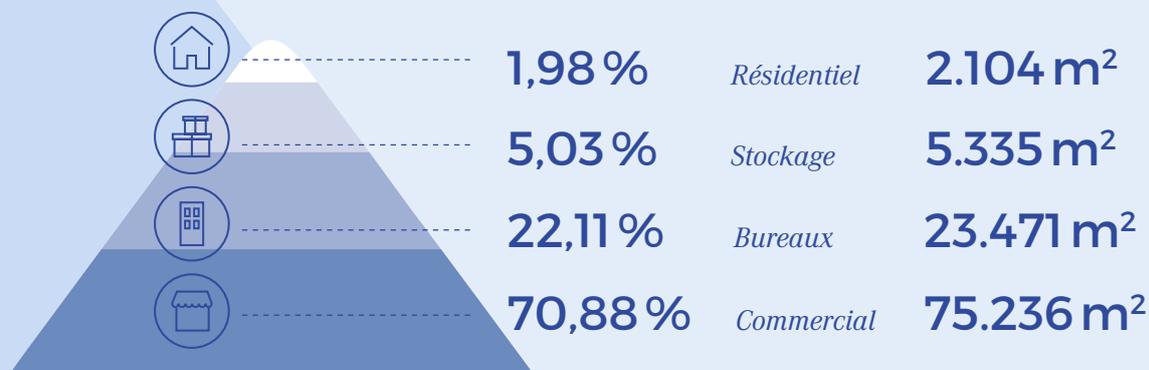
2020

Acquisitions
Zweibrücken
Dorsten

2020
4^e trim

Vente
Oberhausen

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.

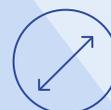
Chiffres clés au 31/12/20



Nombre d'actifs
18



Nombre de locataires
251



Surface utile
106.147 m²



Loyer global HT/HC/an
8.684.500,28 €



Valorisation du portefeuille
102.620.000,00 €



Moyenne de prix / m²
966,77 €/m²

Zone géographique du patrimoine



Un positionnement sur des axes stratégiques





acquisitions
2017

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, desservie 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



10.619 m²

Principaux locataires



ALLIANZ,
ADMINISTRATION,
MECKLENBURGER
BACKSTUBEN

Loyer global actuel HT/HC/an



759.026,20 €

Prix d'acquisition (AEM)



8.038.930,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)



9,44%



Taux d'occupation

86%



Valorisation actuelle

8.380.000,00 €



Prix /m²

756,99 €/m²

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



14.597 m²

Principaux locataires



REWE, OBI, KIK, TEDI

Loyer global actuel HT/HC/an



921.889,00 €

Prix d'acquisition (AEM)



9.490.691,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)



8,60 %



Taux d'occupation

100 %



Valorisation actuelle

11.100.000,00 €



Prix /m²

650,82 €/m²

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 Magdeburg 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  662.308,56 €

Prix d'acquisition (AEM)  8.273.253,00 €

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



Taux d'occupation

98,88 %



Valorisation actuelle

8.100.000,00 €



Prix /m²

1.554,54 €/m²



acquisitions 2018

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 coeur d'une zone résidentielle dense, cet emplacement est très bien desservi par les transports en commun et les axes routiers.

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  **4.363 m²**

Principaux locataires  NETTO, APOTHEKE, SPORT

Loyer global actuel HT/HC/an  **305.814,84 €**

Prix d'acquisition (AEM)  **3.760.346,65 €**

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



Taux d'occupation

80,20 %



Valorisation actuelle

4.290.000,00 €



Prix /m²

861,72 € / m²

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.

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  **5.255 m²**

Principaux locataires  ASKANIA GmbH

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

Prix d'acquisition (AEM)  **2.945.898,09 €**

Rendement à l'acquisition (AEM)  **8,42 %**



Taux d'occupation

100 %



Valorisation actuelle

3.000.000,00 €



Prix /m²

560,59 €/m²

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



1.089.162,72 €

Prix d'acquisition
(AEM)



12.842.433,13 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)



8,80 %



Taux
d'occupation

92 %



Valorisation
actuelle

13.800.000,00 €



Prix
/m²

1.740,40 €/m²

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-évaluée 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 revente du terrain + projet sera arbitrée pour récupérer une plus-value sans affecter la valeur de la propriété et des deux immeubles.

Synthèse de l'actif

<i>Catégorie d'actif</i>	 Bureaux Stockage
<i>Surface utile</i>	 6.480 m²
<i>Multi-locataires</i>	 SERVICES DE LA VILLE DE NEUBRANDENBURG, MÉDECINS...
<i>Loyer global actuel HT/HC/an</i>	 312.513,00 €
<i>Prix d'acquisition (AEM)</i>	 3.871.927,60 €
<i>Rendement à l'acquisition (AEM)</i>	 8,35 %



Taux
d'occupation

96 %



Valorisation
actuelle

4.040.000,00 €



Prix
/m²

597,52 €/m²



acquisitions 2019

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 ; 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 automobile 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



2.011 m²

Locataire



CLOPPENBURG
AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel
HT/HC/an



210.000,00 €

Prix d'acquisition
(AEM)*



2.493.574,06 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)



8,42 %



Taux
d'occupation

100 %



Valorisation
actuelle

2.620.000,00 €



Prix
/m²

1.239,97 €/m²

* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

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 connectée 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



Commerical

Surface utile



3.014 m²

Locataire



Cloppenburg
Automobil SE

Loyer global actuel
HT/HC/an



113.364,00 €

Prix d'acquisition
(AEM)*



1.392.018,66 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)



8,14 %



Taux
d'occupation

100%



Valorisation
actuelle

1.290.000,00 €



Prix
/m²

461,85 €/m²

* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

BMW/MINI - Syke

Concession automobile



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 Brèmen.

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.

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 m²

Locataire



CLOPPENBURG
AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel
HT/HC/an



120.000,00 €

Prix d'acquisition
(AEM)*



1.473.573,60 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)



8,14 %



Taux
d'occupation

100 %



Valorisation
actuelle

1.390.000,00 €



Prix
/m²

629,73 €/m²

* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

BMW/MINI - Weinheim

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Lorscher Str. 7, D - 69469 Weinheim

Weinheim est une ville du nord-ouest du Land de Bade-Wurtemberg en république Fédérale d'Allemagne qui compte 43.000 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



Commerical

Surface utile



1.451 m²

Locataire



Cloppenburg
Automobil SE

Loyer global actuel
HT/HC/an



270.000,00 €

Prix d'acquisition
(AEM)*



3.327.720,45 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)



8,14 %



Taux
d'occupation

100%



Valorisation
actuelle

3.600.000,00 €



Prix
/m²

2.293,40 €/m²

* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

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'AI.

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



1.088 m²

Locataire



CLOPPENBURG
AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel
HT/HC/an



150.000,00 €

Prix d'acquisition
(AEM)*



1.841.816,49 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)



8,14 %



Taux
d'occupation

100 %



Valorisation
actuelle

1.850.000,00 €



Prix
/m²

1.692,85 € / m²

* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

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



Commerical

Surface utile



1.488 m²

Locataire



Cloppenburg
Automobil SE

Loyer global actuel
HT/HC/an



140.000,04 €

Prix d'acquisition
(AEM)*



1.730.005,16 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)



8,09 %



Taux
d'occupation

100%



Valorisation
actuelle

1.650.000,00 €



Prix
/m²

1.162,64 €/m²

* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

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 située 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)*



1.117.240,40 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)



8,06 %



Taux
d'occupation

100 %



Valorisation
actuelle

1.030.000,00 €



Prix
/m²

1.039,29 € / m²

* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

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'Autoroute fédérale A4 (Aachen-Görlitz) relie Gera-Langenberg et Gera-Leumnitz à la zone nord de la ville en direction ouest-est. De nouvelles routes ont été construites dans le centre-ville dans le cadre du Salon fédéral de l'horticulture de 2007. 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



Commerical

Surface utile



2.503 m²

Locataire



Cloppenburg
Automobil SE

Loyer global actuel
HT/HC/an



279.999,96 €

Prix d'acquisition
(AEM)*



3.488.598,33 €

Rendement
à l'acquisition (AEM)



8,03 %



Taux
d'occupation

100%



Valorisation
actuelle

3.610.000,00 €



Prix
/m²

1.393,77 €/m²

* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

Bautzen

Commercial



Acquisition 3^{ème} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Bautzen se situe dans le Land 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 termes d'emplois 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 Land de Saxe.

L'attractivité économique de Bautzen a su attirer des groupes tels que Bombardier Transportation, Develley 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 » à 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 m²

Locataires



ROLLER

Loyer global actuel
HT/HC/an



1.089.352,20 €

Prix d'acquisition
(AEM)



13.562.194,71 €

Rendement
à l'acquisition



8,03%



Taux
d'occupation

100%



Valorisation
actuelle

12.800.000,00 €



Prix
/m²

791,81 €/m²



acquisitions 2020

Dorsten

Commercial/résidentiel



Acquisition 1^{er} trimestre 2020

Localisation de l'actif

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 contribuent au développement de la ville, de l'économie du tourisme et de loisirs à Dorsten.

Dorsten est situé à 24 kilomètres d'Essen, à 39 kilomètres de Dortmund, à 51 kilomètres de Dusseldorf et à 81 kilomètres de Cologne.

Potentiel de valorisation

Emplacement de qualité, au centre d'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 de prendre à bail 3.000 m² avec un bail ferme de 10 années. Ces deux nouvelles signatures permettront de conserver le loyer existant avec un delta entre 800 m² et 1.000 m² à louer pour augmenter le loyer global.

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

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif	 Commercial /résidentiel
Surface utile	 8.733 m²
Locataires	 TOOM
Loyer global actuel HT/HC/an	 1.382.104,20 €
Prix d'acquisition (AEM)	 13.653.925,00 €
Rendement à l'acquisition (AEM)	 10%

 Taux d'occupation

100 %

 Prix de Cession

13.700.000,00 €

 Prix /m²

1.563,49 €/m²

Zweibrücken

Commercial Building



Acquisition 1^{er} trimestre 2020

Localisation de l'actif

Zweibrücken est une ville allemande, située dans le Land de Rhénanie Palatinat et compte 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 Land, de la ZDF (2^e chaîne de télévision Allemande).

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

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.

Synthèse de l'actif

<i>Catégorie d'actif</i>		Commercial / Résidentiel / Bureaux
<i>Surface utile</i>		11.300 m²
<i>Multi-locataires</i>		C&A, CAP, SPARKASSE
<i>Loyer global actuel HT/HC/an</i>		542.965,56 €
<i>Prix d'acquisition (AEM)</i>		6.400.275,48 €
<i>Rendement à l'acquisition (AEM)</i>		8,13 %



Taux
d'occupation

61,59%



Valorisation
actuelle

6.370.000,00 €



Prix
/m²

566,40 €/m²



ventas 2019

Erfurt

Immeubles de bureaux



Vente 4^{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 et 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.

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 m ²
Principaux locataires		VODAFONE, DEUTSCHE POST, ORIZON GMBH
Loyer global à la cession 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
/m²

857,00 €/m²



ventas 2020

Oberhausen

Immeuble de bureaux



Vente 4^{ème} trimestre 2020

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 es 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, situé 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 m²

Locataires



DEUTSCHE BANK AG

Loyer global à la cession HT/HC/an



236.752,68 €

Prix d'acquisition (AEM)



3.196.941,44 €

Rendement à l'acquisition



7,41%



Taux d'occupation

95,41%



Prix de cession

3.200.000,00 €



Prix /m²

1.311,48 €/m²



**premières
ventes 2021**

Magdeburg

Centre commercial



Vente 2^{ème} trimestre 2021

Magdeburg

Une des plus anciennes villes des nouveaux Landèr (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 Magdeburg 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 à la cession HT/HC/an



662.308,56 €

Prix d'acquisition (AEM)



8.273.253,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)



8,00 %



Taux d'occupation

98,88 %



Prix de cession

10.200.000,00 €



Prix /m²

1.554,54 €/m²



bilan 2020

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 («FIAR») 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 4, rue Robert Stumper L-2557 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. L'associé commandité est enregistré auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 204 486.

L'associé commandité a nommé Fuchs Asset Management s.a., une société anonyme établie à Luxembourg

et immatriculée en vertu de la loi luxembourgeoise, en tant que gestionnaire de fonds alternatifs de placement (le «AIFM») pour effectuer la gestion de portefeuille et gestion des risques du Fonds.

L'exercice financier du Fonds débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année civile.

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 Conversion des postes en devises

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 le compte de résultat des opérations et 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 fin de période de souscription jusqu'au terme du Fonds.

2.5. Évaluation des investissements

Les parts dans les sociétés détenant des biens immobiliers sont valorisés à leur juste valeur qui est estimé de manière prudente et de bonne foi par l'AIFM. La valeur de marché des actifs sous-jacents est établie par un évaluateur indépendant.

2.6 Fiscalité

Conformément à la législation en vigueur au Luxembourg, le Fonds est exonéré de l'impôt sur le revenu et l'impôt sur la fortune. Les dividendes (le cas échéant) sont exonérés de la 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, à savoir l'allocation des revenus aux actionnaires, détenteurs d'actions de classe B, est prise en compte dans la détermination de la valeur liquidative par action selon le mécanisme décrit dans le prospectus.

État de l'actif net au 31 Décembre 2020

Actif	Note	31/12/2020 (EUR)
Frais de constitution, net d'amortissement	3	25.379,88
Commissions	10	1.072.634,22
Coût d'acquisition		1.257.679,76
Investissements à la juste valeur	4	47.829.373,77
Trésorerie		2.241.873,44
Autres créances et charges à reporter	5	478.350,42
Total actif		52.905.291,49
Passif		
Autres passifs	7	2.187.882,64
Prêts et intérêts	6	5.925.119,86
Total passif		8.113.002,50
TOTAL actif net au 31 décembre 2020		44.792.288,99
TOTAL actif net au 31 décembre 2019		47.894.934,68
TOTAL actif net au 31 décembre 2018		34.886.972,74

Les notes figurant en annexes font partie intégrante des comptes annuels.

Résultat des opérations et variation de l'actif net pour l'exercice terminant au 31 décembre 2020

Produits	Note	31/12/2020 (EUR)
Produits d'intérêts		1.139.899,47
Autres revenus		3.760,00
Total produits		1.143.659,47
Charges		
Amortissement des frais de constitution	3	(25.661,20)
Amortissement des coûts d'acquisition		(1.246.774,03)
Frais administratifs et du dépositaire	8	(116.429,61)
Frais professionnels	9	(154.951,74)
Frais de gestion	12	(1.303.805,27)
Frais d'AIFM	13	(80.384,74)
Frais bancaires		(31.135,80)
Charges d'intérêt		(506.331,39)
Taxe d'abonnement		(4.368,13)
Autres charges	11	(1.049.498,99)
Total charges		(4.519.340,90)
Net investissement (perte)		(3.375.681,43)
Résultat net réalisé sur immobilisations		51.299,62
Résultat net sur devise étrangère		(12,14)
Résultat réalisé		(3.324.393,95)
Plus value non réalisée sur immobilisations		4.988.509,79
Résultat des opérations		1.664.115,84
Variation de l'actif net		31/12/2020 (EUR)
Actif net au 01/01/2020		47.894.934,68
Résultat de l'exercice au 31 décembre 2020		1.664.115,84
Diminution de capital		(2.748.179,67)
Dividendes		(2.018.581,86)
Actif net au 31/12/2020		44.792.288,99

Les notes figurant en annexes font partie intégrante des comptes annuels.

Évolution du nombre de parts sur l'exercice 2020

	Nombre de parts en circulation 31/12/2020	Valeur liquidative au 31/12/2020	Valeur liquidative au 31/12/2019	Valeur liquidative au 31/12/2018
Part Ordinaire - A1	20.072.243,06	1,8217	1,8010	1,8800
Part Ordinaire - A3	2.746.463,02	2,7116	2,6360	2,5600
Part Classe B	27.899,00	27,9012	52,9400	1,5100
Part Classe C	1,00	-	1.356,6440	1,5100

Note 3 - Frais de constitution

Les frais de constitution comprennent les dépenses d'incorporation et autres dépenses liées à la mise en place du Fonds.

	31/12/2020 (EUR)	31/12/2019 (EUR)
Frais de constitution au début de l'année	128.306,06	128.306,06
Frais supplémentaires durant l'année	-	-
Frais de constitution à la fin de l'année	128.306,06	128.306,06
Amortissement au début de l'année	(77.264,98)	(51.709,23)
Amortissement durant l'année	(25.661,20)	(25.555,75)
Amortissement cumulé à la fin de l'année	(102.926,18)	(77.264,98)
Soldes à la fin de l'année	25.379,88	51.041,08

Note 4 - Investissements

Actifs immobilisés	% de détention	Type	Coût d'investissement 31/12/2019 (EUR)	Valeur non réalisée 31/12/2019 (EUR)	Valeur comptable 31/12/2019 (EUR)	Augmentation/Diminution d'investissement (EUR)	Variation de la juste valeur (EUR)	Coût d'investissement 31/12/2020 (EUR)	Valeur non réalisée au 31 décembre 2020 (EUR)	Valeur comptable 31/12/2020 (EUR)
MEF One Erste GmbH	100,00	Equity	12.800,00	2.303.871,41	2.441.671,41	-	258.800,31	12.800,00	2.562.671,72	2.575.471,72
MEF Zweite GmbH	100,00	Equity	12.600,00	725.867,58	860.342,58	-	408.179,28	12.600,00	1.134.046,86	1.146.646,86
Dreescher GmbH ¹	94,90	Equity	100.000,00	2.012.024,47	2.524.524,47	7.300.000,00	949.951,07	7.400.000,00	2.961.975,54	10.361.975,54
Magdebourg GmbH ²	94,00	Equity	25.000,00	355.024,62	498.080,17	1.122.944,29	999.665,84	1.147.944,29	1.354.690,46	2.502.634,75
Erfurt ³	0,00	Equity	600,00	158.239,40	174.139,40	(600,00)	(158.239,40)	-	-	-
Sechste	100,00	Equity	10.000,00	121.947,66	202.780,99	-	160.068,27	10.000,00	282.015,93	292.015,93
Moers	100,00	Equity	10.000,00	1.540.793,10	1.786.209,77	-	387.202,60	10.000,00	1.927.995,70	1.937.995,70
Funfte	100,00	Equity	10.000,00	580.617,00	901.389,08	-	967.020,80	10.000,00	1.547.637,80	1.557.637,80
Neunte - Dorsten	100,00	Equity	10.000,00	(10.000,00)	266.000,00	-	588.621,17	10.000,00	578.621,17	588.621,17
Siebte - Oberhausen ⁴	10,10	Equity	10.000,00	41.325,36	114.300,86	(8.990,00)	(20.797,91)	1.010,00	20.527,45	21.537,45
Elfte - Zweibrücken	100,00	Equity	10.000,00	(10.000,00)	160.539,17	-	42.402,37	10.000,00	32.402,37	42.402,37
Zehnte - Bautzen	100,00	Equity	10.000,00	571.617,76	902.846,93	-	210.244,49	10.000,00	781.862,25	791.862,25
Mercureim Finco S.à.r.l.	100,00	Equity	12.000,00	(12.000,00)	-	-	-	12.000,00	(12.000,00)	-
Total	-	-	233.000,00	8.379.328,36	10.832.824,83	8.413.354,29	4.793.118,89	8.646.354,29	13.172.447,25	21.818.801,54

Augmentation totale sur la plus-value non-réalisée : 4.972.156,20 EUR
Diminution totale sur la plus-value non-réalisée : (179.037,31) EUR

¹ Le prix d'acquisition de l'investissement Dreescher GmbH a été ajusté à 7400.000,00 EUR par la conversion du prêt accordé à Mercureim Finco S.à.r.l. relatif au financement de cet investissement et par la conclusion d'un nouveau prêt entre le Fonds et Dreescher ;

² Le prix d'acquisition de l'investissement Magdebourg GmbH a été ajusté à 1.147.944,29 EUR par la conversion du prêt accordé à Mercureim Finco S.à.r.l. relatif au financement de cet investissement.

³ Le 23 janvier 2020, le Fonds a cédé sa participation résiduelle de 6 % dans l'investissement Erfut.

⁴ Le 16 novembre 2020, le Fonds a cédé 89,90 % de sa participation dans l'investissement Siebte - Oberhausen.

Après la cession, le Fonds reste propriétaire de 10,10 % de l'investissement Siebte Oberhausen.

Note 4 – Actifs Immobilisés (suite)

Actifs immobilisés	% de détention	Type	Maturité	Valeur nominale 31/12/2019 (EUR)	Valeur non réalisée 31/12/2019 (EUR)	Valeur comptable 31/12/2019 (EUR)	Augmentation/Diminution d'investissement (EUR)	Variation juste valeur (EUR)	Valeur nominale 31/12/2020 (EUR)	Valeur non réalisée 31/12/2020 (EUR)	Valeur comptable 31/12/2020 (EUR)
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	24/02/2022	1.419.414,34	-	1.419.414,34	(1.419.414,34)	-	-	-	-
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	18/05/2022	1.354.626,91	-	1.354.626,91	180.183,34	-	1.534.810,25	-	1.534.810,25
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	16/11/2022	1.727.765,90	-	1.727.765,90	(1.727.765,90)	-	-	-	-
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	22/02/2023	820.239,36	-	820.239,36	-	-	820.239,36	-	820.239,36
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	05/04/2023	321.148,17	-	321.148,17	(86.827,36)	-	234.320,81	-	234.320,81
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	31/07/2023	-	-	-	-	-	-	-	-
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	31/07/2023	2.998.063,04	-	2.998.063,04	(194.433,68)	-	2.803.629,36	-	2.803.629,36
Mercureim Finco S.à.r.l.	6,00 %	Interest Bearing Loan	08/11/2023	1.759.917,37	-	1.759.917,37	(3.070,72)	-	1.756.846,65	-	1.756.846,65
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	22/12/2023	5.598.239,50	-	5.598.239,50	(649.837,34)	-	4.948.402,16	-	4.948.402,16
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	06/03/2024	742.771,64	-	742.771,64	(742.771,64)	-	-	-	-
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	06/03/2024	2.600.000,00	-	2.600.000,00	2.841.836,10	-	5.441.836,10	-	5.441.836,10
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	13/06/2024	5.932.407,59	-	5.932.407,59	(148.223,20)	-	5.784.184,39	-	5.784.184,39
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85 %	Interest Bearing Loan	23/10/2024	900.000,00	-	900.000,00	1.786.303,15	-	2.686.303,15	-	2.686.303,15
Total	-	-	-	26.174.593,82	-	26.174.593,82	(164.021,59)	-	26.010.572,23	-	26.010.572,23
Grand total	-	-	-	26.407.593,82	8.379.328,36	37.007.418,65	8.249.332,70	4.793.118,89	34.656.926,52	13.172.447,25	47.829.373,77

Note 5 - Autres créances et charges à reporter

Au 31 décembre 2020, les autres créances se décomposent comme suit :

Autres créances	31/12/2020 (EUR)	31/12/2019 (EUR)
Intérêts à recevoir	469.832,55	342.919,90
Frais de gestion prépayés	-	11.271,72
Autres créances	8.517,87	135.091,59
Total	478.350,42	489.283,21

Note 6 - Prêts et intérêts

Au 31 décembre 2020, cette rubrique est composée comme suit :

Autres créances	31/12/2020 (EUR)	31/12/2019 (EUR)
Prêt dû à Dreescher GbmH	5.431.250,00	-
Intérêts sur le prêt dû à Dreescher GmbH	493.869,86	-
Total	5.925.119,86	-

Le prêt dû à Dreescher GmbH porte un intérêt de 2,5% et doit être remboursé au plus tard le 30 juillet 2022.

Note 7 - Autres passifs

Au 31 décembre 2020, le compte autres passifs se décompose comme suit :

Autres passifs	31/12/2020 (EUR)	31/12/2019 (EUR)
Registre et Agent de transfert	-	23.000,00
Frais de comptabilité	9.945,00	-
Domiciliation	-	10.000,00
Dépositaire	57.052,21	71.470,00
Frais d'audit	54.668,25	27.027,00
Frais de gestion	159.673,08	24.489,51
Frais d'AIFM	24.052,21	-
Dettes envers Mercureim S.à.r.l	34.986,85	34.986,85
Dividendes à payer	784.078,53	494.874,51
Taxe d'abonnement	4.486,27	1.197,40
Autres dettes	1.014.852,84	60.063,21
TVA à payer	44.087,40	14.812,09
Total	2.187.882,64	761.920,57

Note 8 - Frais administratifs et du dépositaire

Au 31 décembre 2020, les frais administratifs se décomposent comme suit :

Frais administratifs	31/12/2020 (EUR)	31/12/2019 (EUR)
Frais comptables	(2.925,00)	(2.925,00)
Frais de reporting	(7.020,00)	(7.020,00)
Frais d'agent de transfert et de registre	23.000,00	(46.000,00)
Frais de domiciliation	(10.250,00)	(13.477,17)
Frais de dépositaire	(119.234,61)	(71.470,00)
Total	(116.429,61)	(140.892,17)

Note 9 - Frais professionnels

Au 31 décembre 2020, les frais professionnels se décomposent comme suit :

Frais professionnels	31/12/2020 (EUR)	31/12/2019 (EUR)
Frais d'avocats	(24.247,42)	(29.171,67)
Frais d'audit	(82.309,50)	(28.255,50)
Frais de fiscalité	(48.054,53)	(4.974,20)
Autres frais	(340,29)	(32.942,61)
Total	(154.951,74)	(95.343,98)

Note 10 - Commissions

	31/12/2020 (EUR)	31/12/2019 (EUR)
Commissions début d'année	2.711.673,64	1.563.681,01
Augmentation durant l'année	69.050,00	1.147.992,63
Frais de constitution à la fin de l'année	2.780.723,64	2.711.673,64
Amortissement début d'année	(756.311,29)	-
Dotation aux amortissement durant l'année	(951.778,13)	(756.311,29)
Amortissement cumulé fin de par l'année	(1.708.089,42)	(756.311,29)
Balance à la fin de l'année	1.072.634,22	1.955.362,35

Note 11 - Autres charges

Au 31 décembre 2020, les autres charges se décomposent comme suit :

	31/12/2019 (EUR)	31/12/2019 (EUR)
Commissions	(28.768,00)	(121.000,00)
Contributions aux associations professionnelles	-	(140,00)
Décaissement	-	(12,20)
Frais de distribution	(12.500,00)	(13.500,00)
Dotation aux amortissement des commissions (Note 10)	(951.778,13)	(756.311,29)
Frais du Conseil d'administration	-	(2.500,00)
Frais de registre	(10.000,00)	(20.000,00)
Frais de souscription	(5.400,00)	-
Impôts	-	(1.200,00)
Frais de gestion du risque	(4.500,00)	-
Autres frais	(36.552,86)	(6.590,69)
Total	(1.049.498,99)	(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 2020, les frais de gestion s'élèvent à 1.303.805,27 EUR (2019 : 1.179.644,86 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 2020, les frais d'AIFM s'élèvent à 80.384,74 EUR (2019 : 84.789,88 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 :

- les 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 20^{ème} et le 30^{ème} jour du mois suivant le Jour d'Évaluation 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 :

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

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 au point 1 ci-dessus, 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 au point 2 ci-dessus toutes les Distributions ultérieures seront affectées au paiement en intégralité du Taux de Rendement Interne aux Actionnaires de Classe A, y compris le TRI sur Actions Rachetées, 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 au point 3 ci-dessus, 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 Actionnaires 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 ;
7. 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 avec la banque dépositaire, dans le but de sécuriser les obligations de paiements du Fonds envers EDRE, l'associé commandité accorde à la Banque dépositaire un nantissement de premier rang sur les actifs détenus et un droit de compensation ou de rétention des actifs détenus dans le compte bancaire.

Note 17 – Événements post-clôture

Le Fonds a transféré son siège social au 4, rue Robert Stumper, avec effet au 1er janvier 2021.

Au cours du second semestre 2021, le Fonds a cédé son actif immobilier situé à Magdeburg (Allemagne).



rapport de gestion

Rapport général du commissaire aux comptes

Extrait du rapport des comptes audités par le cabinet Ernst & Young Luxembourg, rendu en date du 30 juin 2021 et publié au Luxembourg Business Register.

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 2020, 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 2020, 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 rapport 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 2020**

Résolutions des Assemblées Générales 2020

L'ensemble des résolutions proposées est approuvé par les administrateurs du Fonds et agréé par la société de gestion.

Premier procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 27 janvier 2020.

Par Assemblée Générale en date du 27 janvier 2020, 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 dénommé aux présentes « Opération DORSTEN », sis Ostwall 2,46282 DORSTEN (Allemagne), d'une surface totale de 8.733 m² sur une surface foncière de 4.215 m², et 214 places de parking, un loyer annuel de 1.379.739,00 €/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ 13.527.400,00 EUR acte en mains frais compris et un budget travaux d'environ 4.000.000,00 Millions d'euros.

Deuxième de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 27 janvier 2020.

Par Assemblée Générale en date du 27 janvier 2020, 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 dénommé aux présentes « Opération ZWEIBRUCKEN », sis 5-7 Hallplatz, 66482 ZWEIBRUCKEN (Allemagne), d'une surface totale de 11.300 m² pour une surface louée de 6.856,34 m², et un loyer annuel de 520.334,00 €/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ 6.399.197,00 EUR acte en mains frais compris.

Troisième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 09 avril 2020.

Par Assemblée Générale en date du 09 avril 2020, 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 à la distribution d'acomptes sur dividendes du 1er trimestre 2020 pour la Classe A1 et capitalisés pour la Classe A3.

Quatrième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 23 avril 2020.

Par Assemblée Générale en date du 23 avril 2020, 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 le transfert du compte 5009758 en faveur de CA INDOSUEZ WEALTH (EUROPE) classe d'action A1 distributive, date d'effet le 24 avril 2020.

Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 29 juin 2020.

Par Assemblée Générale en date du 29 juin 2020, 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 à la distribution d'acomptes sur dividendes du 2ème trimestre 2020 pour la Classe A1 et capitalisés pour la Classe A3.

Sixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 29 juin 2020.

Par Assemblée Générale en date du 30 juin 2020, 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 faire procéder à la régularisation des parts A3 impactées de l'investisseur compte 5009726 par suite de la révision de la méthodologie de calcul.

Septième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 30 juin 2020.

Par Assemblée Générale en date du 30 juin 2020, 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 ratifier la régularisation de la provision de dividendes de Classe A3 au 31/12/2019 induit par le calcul de la capitalisation pour les souscriptions antérieures au 31/12/2018.

Huitième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 11 septembre 2020.

Par Assemblée Générale en date du 11 septembre 2020, 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 à la distribution du 3ème trimestre 2020 pour la Classe A1 et capitalisés pour la Classe A3.

Neuvième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 15 décembre 2020.

Par Assemblée Générale en date du 15 décembre 2020, 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 à la régularisation et au paiement des dividendes A3 par suite des rachats de capital de 6% des actions de Classe A3 intervenus le 01/01/2020.

Dixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 18 décembre 2020.

Par Assemblée Générale en date du 18 décembre 2020, 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 au rachat de l'intégralité des actions de Classe A1 du compte 5010099.

Onzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 21 décembre 2020.

Par Assemblée Générale en date du 11 septembre 2020, 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 à la distribution du 4ème trimestre 2020 pour la Classe A1 et capitalisés pour la Classe A3.

Résolution circulaire

Première Résolution Circulaire du conseil de gérance de l'associé gérant commandité tenue à Luxembourg le 23 avril 2020.

Par Assemblée Générale en date du 23 avril 2020, 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 les comptes annuels de la Société pour l'exercice se terminant au 31 décembre 2018 tels qu'ils figurent en Annexe 1 des présentes et qui seront soumis à l'approbation des actionnaires de la société.

Et a décidé de proposer aux actionnaires de la société Mercureim Finco S.à r.l de reporter la perte d'un montant de EUR -37.871,52 pour l'exercice se terminant au 31 décembre 2018.

Et a décidé de proposer aux actionnaires de la société de donner décharge complète aux gérants pour l'exercice de leur mandat durant l'année financière se terminant le 31 décembre 2018.

Deuxième Résolution Circulaire de l'actionnaire Unique tenue à Luxembourg le 24 avril 2020.

Par Assemblée Générale en date du 24 avril 2020, 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 les comptes annuels de la Société pour l'exercice se terminant au 31 décembre 2018 tels qu'ils figurent en annexe 1.

Et a décidé de reporter la perte d'un montant de EUR -37.871,52 pour l'exercice se terminant au 31 décembre 2018.

Et a décidé de donner décharge complète aux gérants pour l'exercice de leur mandat durant l'année financière se terminant le 31 décembre 2018.

Troisième Résolution Circulaire du conseil de gérance de l'associé gérant commandité tenue à Luxembourg le 12 juin 2020.

Par Assemblée Générale en date du 12 juin 2020, 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 soumettre les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que le Rapport de Gestion à l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société afin qu'ils statuent sur l'ordre du jour suivant (les comptes seront disponibles à

partir du 23 juin 2020 au sein de la Société), avec la nomination du président de l'Assemblée, la présentation et l'approbation du rapport du réviseur d'entreprise agréé et du rapport de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la présentation et approbation des comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, l'affectation du résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, la décharge de l'associé gérant commandité représenté par les membres du conseil de gérance pour l'exercice de leur mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et le renouvellement du mandat de ERNST & YOUNG S.A. en tant que réviseur d'entreprise agréé jusqu'à l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes de la Société au 31 décembre 2020.

Quatrième Résolution Circulaire du conseil de gérance de l'associé gérant commandité tenue à Luxembourg le 26 juin 2020.

Par Assemblée Générale en date du 26 juin 2020, 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 le rapport de gestion ainsi que le rapport du Réviseur d'Entreprises au 31 décembre 2019.

Et a décidé d'approuver les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 et qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale des Actionnaires de la Société.

Et a décidé d'approuver, et dans la mesure du nécessaire, de ratifier la signature et le contenu de la lettre de confirmation adressée à ERNST & YOUNG S.A. en sa qualité de réviseur d'entreprise agréé de la Société.

Assemblée générale annuelle

Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle des actionnaires de la société tenue le 30 juin 2020.

Par Assemblée Générale en date du 30 juin 2020, 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 le rapport du réviseur d'entreprise agréé au 31 décembre 2019,

Et a décidé d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2019.

Et a décidé d'affecter le résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2019 en reportant le gain d'un montant de 2.182.724,40 EUR et approuve les distributions de dividendes d'un montant total de 2.086.709,19 EUR ayant eu lieu au cours de l'année 2019 comme suit :

18/03/2019 - distribution intermédiaire de dividendes de 489.989,80 EUR

30/05/2019 - distribution intermédiaire de dividendes de 533.114,81 EUR

06/08/2019 - distribution intermédiaire de dividendes de 530.302,30 EUR

30/05/2019 - distribution intermédiaire de dividendes de 533.302,28 EUR

Et a décidé de donner décharge à l'associé gérant commandité et à ERNST & YOUNG S.A. en tant que réviseur d'entreprise agréé pour l'exercice de leur mandat durant la période se terminant au 31 décembre 2019.

Et a décidé de renouveler le mandat de ERNST & YOUNG S.A. en tant que réviseur d'entreprise agréé jusqu'à l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes de la société au 31 décembre 2020.



informations



L'engagement EFl

Exigence Rentabilité Performance

Mercureim Eurofund I SCA SICAV-FIAR (Mercureim EFl)

SCA / Société en commandite par actions
SICAV / Société d'Investissement à Capital Variable
FIAR / Fonds d'investissement Alternatif Réserve
Siège social : 4, rue Robert Stumper
L-2557 Luxembourg
RCS Luxembourg B204486,
immatriculée le 16 mars 2016
Autorisation AMF de commercialisation
du produit n°FDS57365

Composition du comité d'investissement

Bernd Von Manteuffel - Mercureim
ou Shao-Tchin Chan - Mimco Capital
Christophe Nadal - Mercureim
Sylvie Proia - Mercureim jusqu'au
23 septembre 2020
Timothy Fuchs - Fuchs Asset Management
Michael Verschuure - Fuchs Asset
Management

Société de Gestion

Fuchs Asset Management agréée par la CSSF
Siège social : 47-49 Boulevard Prince Henri
L-1724 Luxembourg
agréée au titre de la directive AIFM
Tél : +352 26 26 49 1
www.fuchsgroup.com

Associé Commandité

Mercureim S.à r.l.
RCS Luxembourg B204486,
immatriculée le 16 mars 2016
Siège social : 20 Bd Emmanuel Servais
L-2535 Luxembourg
jusqu'au 23 septembre 2020
25C, Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
depuis le 23 septembre 2020
N° VAT : LU 29101170

La banque dépositaire

Edmond de Rothschild Europe
4, rue Robert Stumper
L-2557 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

www.mercureim.com