



Rapport Annuel  
2021

SICAV luxembourgeoise investie sur  
l'immobilier européen

————— Mercureim EFI

# SO- mmaire

## 01

---

**Facteurs de risque**

p.1

## 02

---

**Introduction**

p.4

## 03

---

**Activité 2021**

Évolution du marché allemand

p.5

p.6

## 04

---

**Stratégie /performance 2021**

Chiffres clés 2021

Stratégie menée en 2021

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**  
**Ventes 2021**  
**Première vente 2022**

p.16  
p.18  
p.23  
p.32  
p.34  
p.36  
p.38  
p.42

## 06

---

**Bilan 2021**  
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 2021**

Résolutions des Assemblées  
Résolution circulaires  
Assemblée générale annuelle

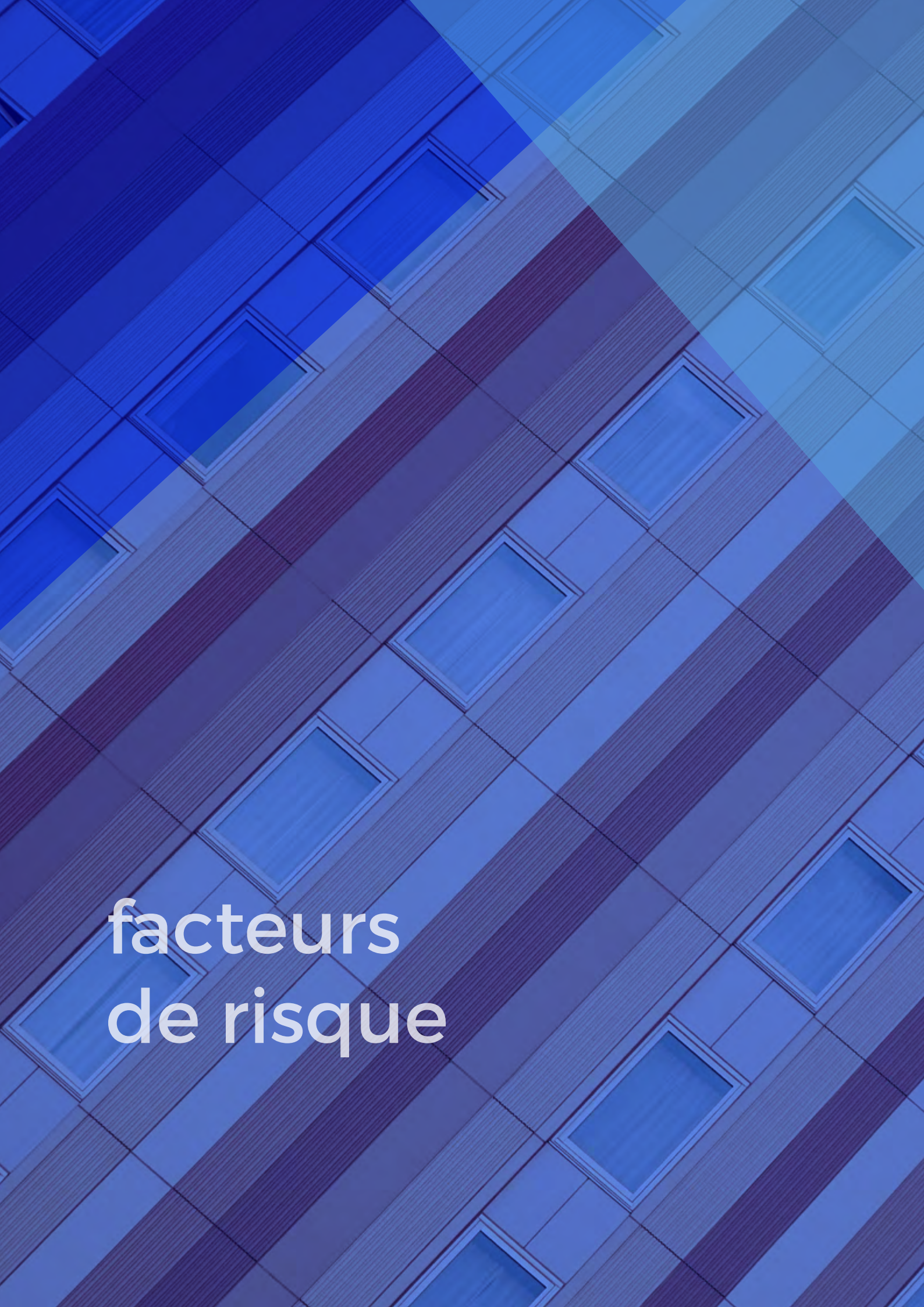
p.60  
p.61  
p.63  
p.64

## 09

---

**Informations**  
Mercureim EFl

p.65  
p.66

An aerial, top-down view of a building's roof, showing a grid of rectangular skylights. The image is dominated by various shades of blue, from deep navy to light sky blue, creating a textured, geometric pattern. The skylights are arranged in a regular grid, and the overall composition is symmetrical and repetitive.

# facteurs de risque

# Avertissement

---

## 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

Dans un environnement bouleversé par les affres du COVID-19, l'Allemagne se distingue par sa résilience. Le pays conserve sa stabilité économique, juridique et fiscale, ce qui lui permet de maintenir son dynamisme et une croissance régulière au sein de la zone Euro.

Conscient de cette réalité que nous maîtrisons grâce à notre ancrage local historique, nous continuons à opérer, avec minutie et rigueur, à la bonne gestion des acquisitions et des cessions des actifs du fonds.

C'est de cette culture de proximité couplée à l'expertise de nos équipes que MIMCO Capital tire sa singularité, sa force, et nous permet ainsi de vous garantir, chers actionnaires, partenaires et collaborateurs, des performances à la hauteur de nos ambitions communes

---

Les Fondateurs



**activité 2021**



## 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 2021, 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

Les mêmes facteurs produisent les mêmes effets depuis plusieurs années :

**La demande** en bureaux est restée à un niveau élevé marquée par une sous-offre, **le taux de vacances** est resté à un niveau faible dans l'ensemble des villes et **les loyers sont repartis en nette hausse notamment à Berlin +8%**.

### En N°2 le marché des commerces

Ce marché contribue fortement au volume des transactions. Il a été le plus touché avec les confinements et autres mesures de restrictions. Même si la consommation est restée atone en 2021, elle devrait repartir dans les prochains trimestres suite à la forte épargne cumulée des ménages allemands.



Économie de l'Union  
Européenne en 2021

1ère



Volume de transaction  
immobilière en 2021  
en Allemagne

111 Mds €



**stratégie /  
performance 2021**

## Chiffres clés 2021

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



*Collecte globale  
du fonds*

**42.6 M €**



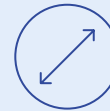
*Actifs sous  
gestion*

**97.450 M €**



*Performance cumulée depuis  
la création de la classe A1*

**+93%**



*Surface utile  
des bâtiments*

**74.927 m<sup>2</sup>**



*Loyer global  
HT/HC/an*

**6.430 M €**



*Distribution 2021  
sur le capital souscrit*

**+5%**



*Actifs immobiliers  
acquis*

**97.450.775,00 €**



*Revenu locatif  
HT/HC/an*

**6.429.930,76 €**

## Stratégie menée en 2021

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 2021, l'Allemagne a enregistré une croissance de 2,8% après une contraction de 5% en 2020. Cette croissance moindre que ses voisins européens résulte de l'effet combiné des restrictions liées à la crise sanitaire, les pénuries dans les composants électroniques et l'impact notamment sur l'industrie automobile et l'inflation.

La consommation a été de nouveau impactée mais le plan de soutien mis en place par le gouvernement a permis d'atténuer les effets. Le secteur de la construction a, quant à lui, connu une nouvelle année de croissance\* avec un chiffre d'affaires en hausse de 1% et des créations d'emplois en hausse de 1,5%.

**Le marché allemand continue à être plébiscité par les investisseurs européens grâce à sa résilience, combinée à la gestion de la crise sanitaire par le gouvernement et les plans de relance massifs.**

### 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 intra et post crise sanitaire.

Des analyses détaillées des marchés locaux sont réalisées et mises à jour régulièrement par les équipes de MIMCO.

Même si les niveaux pré-covid n'ont pas été retrouvés en 2021, la demande placée a fortement augmenté avec un fort rebond des volumes (+27% pour les 6 principales villes allemandes). Le marché des bureaux se redresse progressivement, porté par des entreprises qui souhaitent se déplacer pour adapter leurs espaces aux nouveaux modes de travail. Après une forte hausse

en 2020 et dans une moindre mesure en 2021, les taux de vacances sur le marché des bureaux se sont stabilisés à partir du second trimestre 2021, grâce à la reprise progressive de la demande placée. Le taux de vacance se monte à 3,4% à Berlin, 4,3% à Munich.

Les loyers des bureaux « prime » n'ont été que peu affectés par la crise et ont résisté au ralentissement de la demande placée. Ainsi, sur la plupart des marchés, les valeurs locatives prime n'ont pas baissé pendant la pandémie, certaines étant même supérieures à leur niveau d'avant crise. Une demande supérieure à l'offre et la très faible disponibilité d'actifs prime dans les quartiers les plus recherchés ont soutenu la hausse des valeurs.

**La hausse des valeurs locatives la plus importante a été enregistrée à Berlin (+8%). L'immobilier retail est également en phase de retour à meilleure grâce.**

La consommation a été encore 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 sa création)

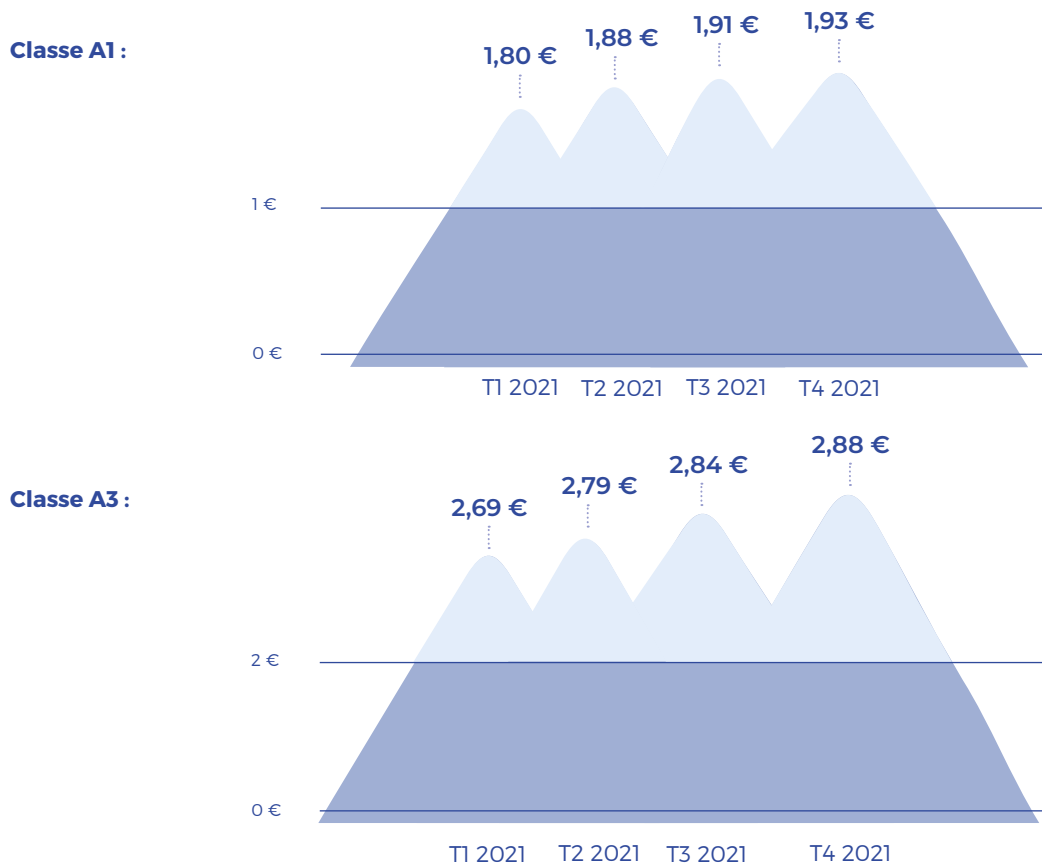
Depuis son lancement en mars 2016, le fonds a effectué un sourcing d'opportunités d'investissement passant par la recherche «off-market» d'actifs sous-évalués. Que ce soit des immeubles de bureaux ou des locaux commerciaux tels que centres commerciaux ou concessions automobiles, l'ensemble des biens 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 quinze biens immobiliers, d'une valeur totale de 97.450.775 Euros à la clôture de l'exercice 2021, sont stratégiquement répartis dans toute l'Allemagne pour répondre aux objectifs de diversification du portefeuille.

## Évolution de la valeur liquidative

Valeurs liquidatives moyennes. Les valeurs liquidatives ne représentent pas la valeur de rachat.



### Indicateurs clés au 31/12/2021

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



Date de création  
**20/11/2016**



Valeur liquidative moyenne de la classe A1 auditée  
**1,93 €**



Performance de la classe A1  
**+93 %**



Actifs nets  
**40.333.625,67 €**



Actifs immobiliers  
**97.450.775,00 €**



Taux d'endettement  
**58,77 %**

# Évolution des actifs sous gestion

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

- Valorisation
- .....● Prix acquisition AEM



## Événements marquants du fonds

Durant l'année 2021, le fonds a continué les cessions de ses actifs avec au 2<sup>ème</sup> trimestre l'actif situé à Magdebourg, au 3<sup>ème</sup> trimestre l'actif situé à Zweibrücken et au 4<sup>ème</sup> trimestre l'actif situé à Lübben.

2016

Lancement  
Mercureim  
EFl

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

Vente  
Erfurt

2020

Acquisitions  
Zweibrücken  
Dorsten

Vente  
Oberhausen

2021

Vente  
Magdeburg  
Zweibrücken  
Lübben

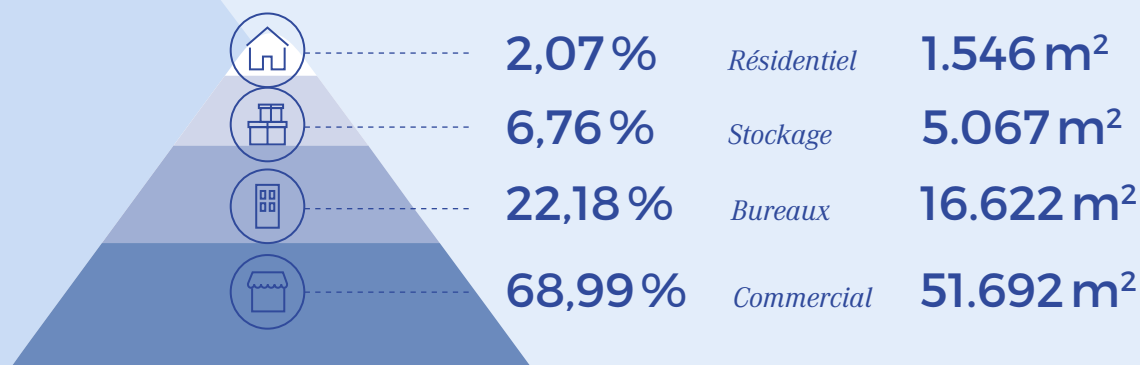
2022

Vente  
Achim



## Synthèse du patrimoine

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



### Vision du portefeuille

Le portefeuille actuel bénéficie aujourd'hui d'une solidité et d'une diversification qui s'explique principalement par :

- des prix à l'acquisition inférieurs à leurs valeurs d'expertises. En effet, nos gérants ont une grande connaissance du marché secondaire allemand et la capacité de se positionner sur les meilleures opportunités.
- un grand nombre de locataires à la fois diversifiés et de qualité (ex.: REWE, OBI, TEDI, KIK, DM, DEUTSCHE POST, VODAFONE, ALLIANZ et ASKANIA FACHMÄRKTE). Cette qualité de locataires rassure et permet au fonds

à la fois de bénéficier de conditions d'endettement significativement plus intéressantes que le marché lors des acquisitions mais également d'avoir une relative assurance quant à l'encaissement des loyers.

L'acquisition en sale & Lease-back du portefeuille de concessions automobiles de la marque BMW-MINI avec comme locataire le groupe Cloppenburg et un bail ferme de 10 années sur l'ensemble des immeubles viennent renforcer la stabilité du patrimoine.

### Chiffres clés au 31/12/2021



Nombre d'actifs  
**15**



Nombre de locataires  
**214**



Surface utile  
**74.927 m<sup>2</sup>**



Loyer global HT/HC/an  
**6.428.890,72 €**



Valorisation du portefeuille \*  
**97.450.775,00 €**



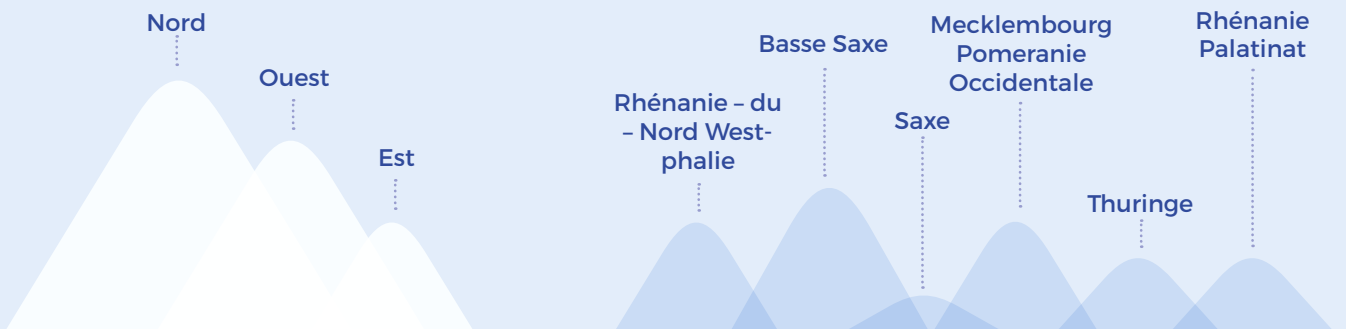
Moyenne de prix / m<sup>2</sup>  
**1.133,63 €/m<sup>2</sup>**

\* Valorisation du portefeuille inscrite comptablement au 31.12.2021

## Zone géographique du patrimoine



Un positionnement sur des axes stratégiques





acquisitions  
2017

# Schwerin

## Immeuble de bureaux



### Acquisition 1<sup>er</sup> trimestre 2017

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

Avec 95.740 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

Durant l'année 2021, de nouveaux baux ont été signés, des négociations ont été engagées pour la prolongation de certains baux et des augmentations de loyer sont intervenues.

En parallèle, des discussions sont également en cours concernant la location des derniers espaces vacants qui ne représentent plus que 2 % de la surface totale.

## Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Bureaux

Surface utile approximative



10.619 m<sup>2</sup>

Principaux locataires



ALLIANZ,  
ADMINISTRATION,  
MECKLENBURGER  
BACKSTUBEN

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



817.109,20 €

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



8.038.930,00 €

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)



9,44 %



Taux d'occupation estimé et moyen

98 %



Valorisation actuelle estimée

8.620.972,58 €



# acquisitions 2018

## Wismar

### Centre commercial / Bureaux



#### Acquisition 2<sup>ème</sup> 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 42.785 habitants.

#### Localisation de l'actif

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

### Potentiel de valorisation

Durant l'année 2021, de nouveaux baux ont été signés pour une superficie de plus de 400 m<sup>2</sup>, des négociations ont été engagées pour la prolongation de certains baux pour notamment le supermarché de l'enseigne Netto et des augmentations de loyer sont intervenues.

En parallèle, des discussions sont également en cours concernant la location des derniers espaces vacants qui ne représentent plus qu'environ 15 % de la surface totale.

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces / bureaux

Surface utile approximative



**4.363 m<sup>2</sup>**

Principaux locataires



NETTO, APOTHEKE, SPORT

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



**295.732,08 €**

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



**3.760.346,65 €**

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)



**8,40 %**



Taux d'occupation estimé et moyen

**85 %**



Valorisation actuelle estimée

**4.290.000,00 €**

## Recklinghausen

### Commerces / Bureaux



Acquisition 2<sup>ème</sup> 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 et l'aéroport de Düsseldorf est à environ 68 km.

### Potentiel de valorisation

Durant l'année 2021, la société ASKANIA GmbH a été rachetée par CM Supply qui a repris le bail.

### Synthèse de l'actif


Catégorie d'actif  Commerces / bureaux

Surface utile approximative  5.255 m<sup>2</sup>

Principaux locataires  CM Supply

Loyer global actuel moyen HT/HC/an  228.000,00 €

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

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



Taux d'occupation  
estimé et moyen

100 %



Valorisation actuelle  
estimée

3.000.000,00 €

## Moers

### Centre commercial



#### Acquisition 3<sup>ème</sup> 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 103.725 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 Targetbank.

### Potentiel de valorisation

Au cours de l'année 2021, de nouveaux baux ont été signés pour une superficie de plus de 120m2, des négociations ont été engagées pour la prolongation de certains baux.

En parallèle, des discussions sont également en cours concernant la location des derniers espaces vacants qui ne représentent plus qu'environ 8% de la surface totale.

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Centre Commercial

Surface utile  
approximative



**7.379 m<sup>2</sup>**

Principaux  
locataires



SATURN  
(environ 4.192 m<sup>2</sup>),  
ROSSMANN, POST  
OFFICE

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



**1.078.951,20 €**

Prix d'acquisition  
estimatif (AEM)



**12.842.433,13 €**



Taux d'occupation  
estimé et moyen

**92 %**



Valorisation actuelle  
estimée

**13.800.000,00 €**



## Neubrandenburg

### Immeuble de bureaux



Acquisition 4<sup>ème</sup> 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 63.043 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, Kaufland) et des arrêts de bus pour aller en ville.

### Potentiel de valorisation

Au cours de l'année 2021, plusieurs baux sont en cours de négociation pour des renouvellements. Le potentiel de valorisation réside dans la location des espaces vacants.

Des travaux de rénovation des espaces de bureaux vacants sont prévus pour un montant d'environ 50.000 €.

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Bureaux  
Stockage

Surface utile  
approximative



**6.480 m<sup>2</sup>**

Multi-locataires



SERVICES DE LA VILLE  
DE NEUBRANDEN-  
BURG, MÉDECINS...

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



**164.277,84 €**

Prix d'acquisition  
estimatif (AEM)



**3.871.927,60 €**

Rendement estimé à  
l'acquisition (AEM)



**8,35 %**



Taux d'occupation  
estimé et moyen

**43 %**



Valorisation actuelle  
estimée

**4.040.000,00 €**



acquisitions  
2019

## BMW/MINI - Worms

### Concession automobile



Acquisition 1<sup>er</sup> 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 83.850 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

Portefeuille immobilier de concessions automobiles de marques 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.

Ce portefeuille d'actifs Core\*\* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile approximative  2.011 m<sup>2</sup>

Locataire  CLOPPENBURG AUTOMOBIL SE

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

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  2.493.574,06 €

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



Taux d'occupation  
estimé et moyen

100 %



Valorisation actuelle  
estimée

2.620.000,00 €

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

\*\* Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années.  
Potentiel de valorisation faible.

## BMW/MINI - Syke

### Concession automobile



#### Acquisition 1<sup>er</sup> trimestre 2019

#### Localisation de l'actif

Siemensstr. 9-11, D - 28857 Syke

Syke est une ville de Basse Saxe en Allemagne, dans l'Arrondissement de Diepholz.

La ville est située à 20 km au sud de Brême.

La population est d'environ 24.365 habitants.

#### Potentiel de valorisation

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.

Ce portefeuille d'actifs Core\*\* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.

#### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Commercial

Surface utile  
approximative



2.340 m<sup>2</sup>

Locataire



CLOPPENBURG  
AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



120.000,00 €

Prix d'acquisition  
estimatif (AEM)



1.473.573,60 €

Rendement estimé à  
l'acquisition (AEM)



8,14 %



Taux d'occupation  
estimé et moyen

100 %



Valorisation actuelle  
estimée

1.390.000,00 €

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

\*\* Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années.  
Potentiel de valorisation faible.

## BMW/MINI - Weinheim

### Concession automobile



#### Acquisition 1<sup>er</sup> 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 45.321 habitants.

Elle se situe au nord de Heidelberg et au nord-ouest de Mannheim, les trois villes formant le triangle de la région du 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<sup>er</sup> 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

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.

Ce portefeuille d'actifs Core\*\* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.

### Synthèse de l'actif


Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile approximative  1.451 m<sup>2</sup>

Locataire  CLOPPENBURG AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel moyen HT/HC/an  270.000,00 €

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  3.327.720,45 €

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)  8,14 %



Taux d'occupation  
estimé et moyen

100%



Valorisation actuelle  
estimée

3.600.000,00 €

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

\*\* Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années.  
Potentiel de valorisation faible.

## BMW/MINI - Delmenhorst

### Concession automobile



#### Acquisition 1<sup>er</sup> 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 77.500 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

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.

Ce portefeuille d'actifs Core\*\* permet d'assurer une rentabilité sur long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.

### Synthèse de l'actif


Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile approximative  1.088 m<sup>2</sup>

Locataire  CLOPPENBURG  
AUTOMOBIL SE

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

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  1.841.816,49 €

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)  8,14 %



Taux d'occupation  
estimé et moyen

100 %



Valorisation actuelle  
estimée

1.850.000,00 €

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

\*\* Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années.  
Potentiel de valorisation faible.

## BMW/MINI - Verden

### Concession automobile



#### Acquisition 1<sup>er</sup> 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 27.782 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

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.

Ce portefeuille d'actifs Core\*\* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile approximative  **1.488 m<sup>2</sup>**

Locataire  CLOPPENBURG AUTOMOBIL SE

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

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  **1.730.005,16 €**

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)  **8,09%**



Taux d'occupation  
estimé et moyen

**100%**



Valorisation actuelle  
estimée

**1.650.000,00 €**

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

\*\* Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années.  
Potentiel de valorisation faible.

## BMW/MINI - Ilmenau

### Concession automobile



#### Acquisition 1<sup>er</sup> 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 38.521 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 manganèse) revêt également une importance historique, depuis 1777.

### Potentiel de valorisation

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.

Ce portefeuille d'actifs Core\*\* permet d'assurer une rentabilité sur long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile approximative  1.075 m<sup>2</sup>

Locataire  CLOPPENBURG AUTOMOBIL SE

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

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  1.117.240,40 €

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)  8,06 %



Taux d'occupation estimé et moyen

100 %



Valorisation actuelle estimée

1.030.000,00 €

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

\*\* Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.



## BMW/MINI - Gera

### Concession automobile



#### Acquisition 1<sup>er</sup> 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 91.400 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

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.

Ce portefeuille d'actifs Core\*\* permet d'assurer une rentabilité de l'actif sur le long terme compte-tenu de la signature des baux pour une durée de 10 ans ferme.

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commercial

Surface utile approximative  **2.503 m<sup>2</sup>**

Locataire  CLOPPENBURG  
AUTOMOBIL SE

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

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  **3.488.598,33 €**

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)  **8,03 %**



Taux d'occupation  
estimé et moyen

**100%**



Valorisation actuelle  
estimée

**3.610.000,00 €**

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI

\*\* Core : Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années.  
Potentiel de valorisation faible.

## Bautzen

### Commercial



### Acquisition 3<sup>ème</sup> 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 37.838 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, Develey 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 McDonald's, Takko, Würth, Volkswagen, Mercedes...

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

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

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Commercial

Surface utile approximative



17.128 m<sup>2</sup>

Locataires



ROLLER

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



1.089.352,20 €

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



13.562.194,71 €

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)



8,03%



Taux d'occupation estimé et moyen

100%



Valorisation actuelle estimée

12.800.000,00 €



# acquisitions 2020

## Dorsten

### Commercial/résidentiel



#### Acquisition 1<sup>er</sup> 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 74.551 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 du loisir 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.

Durant l'année 2021, plusieurs négociations avec des enseignes comme REWE, Netto, Action ou encore un centre médical ont été engagées afin de pouvoir lancer les travaux de restructuration dans le courant de l'année 2022.

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 approximative	 <b>8.733 m<sup>2</sup></b>
Locataire	 TOOM
Loyer global actuel moyen HT/HC/an	 <b>1.382.104,20 €</b>
Prix d'acquisition estimatif (AEM)	 <b>13.653.925,00 €</b>
Rendement estimé à l'acquisition (AEM)	 <b>10 %</b>



Taux d'occupation  
estimé et moyen

**100 %**



Valorisation actuelle  
estimée

**13.700.000,00 €**



ventas 2019

## Erfurt

### Immeubles de bureaux



Vente 4<sup>ème</sup> 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  
approximative



**12.252 m<sup>2</sup>**

Principaux  
locataires



VODAFONE,  
DEUTSCHE POST,  
ORIZON GMBH

Loyer global moyen  
à la cession HT/HC/an



**770.698,08 €**



Taux d'occupation  
estimé et moyen

**92,70 %**



Valorisation actuelle  
estimée

**12.100.000,00 €**



**ventas 2020**

## Oberhausen

### Immeuble de bureaux



Vente 4<sup>ème</sup> 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 est très bien desservi et bénéficie d'un emplacement privilégié.

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

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

### Réparations et maintenance

Durant la détention de l'actif, aucun travail de réparation et de maintenance n'aura été nécessaire.

La cession de l'actif a eu lieu au quatrième trimestre 2020 pour un montant de 3.2 M€.

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Bureaux

Surface utile  
approximative



2.440 m<sup>2</sup>

Locataire



DEUTSCHE BANK AG

Loyer global moyen à  
la cession HT/HC/an



236.752,68 €



Taux d'occupation  
estimé et moyen

95,41%



Prix de  
cession

3.200.000,00 €





**ventas 2021**

## Magdeburg

### Centre commercial



### Vente 2<sup>ème</sup> trimestre 2021

#### 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 nœud 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.

### Réparations et maintenance

Durant la détention de l'actif, des travaux pour un montant d'environ 98.000 € ont été réalisés. Ces travaux ont permis de louer les cellules vides et par conséquent d'atteindre un taux d'occupation de près de 99%.

La cession de l'actif a eu lieu au 2<sup>ème</sup> trimestre 2021 pour un montant de 10.2 M€.

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Centre commercial

Surface utile  
approximative



5.322 m<sup>2</sup>

Principaux  
locataires



ALDI, ROSSMANN,  
KIK, TEDI

Loyer global moyen à  
la cession HT/HC/an



683.769,95 €



Taux d'occupation  
estimé et moyen

98,88 %



Valorisation actuelle  
estimée

10.200.000,00 €

## Zweibrücken

### Commercial Building



#### Vente 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

#### Localisation de l'actif

Zweibrücken est une ville allemande, située dans le Land de Rhénanie Palatinat et compte un peu plus de 34.091 habitants.

Le land Rhénanie-Palatinat compte environ 4.000.000 habitants, dont 317.000 étrangers, sur une surface de 19.848 km<sup>2</sup> soit une densité de 203 hab./km<sup>2</sup>.

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<sup>e</sup> chaîne de télévision Allemande).

La ville s'est industrialisée dans les secteurs de l'électronique, chimie, graphique, verre et viticole.

#### Réparations et maintenance

Durant la détention de l'actif, des travaux de maintenance pour un montant d'environ 30.000 € ont été réalisés.

Durant l'année 2021, afin de pouvoir réaliser la cession, plusieurs négociations représentant une superficie de plus de 2700 m<sup>2</sup> ont été engagées pour la location des cellules vides.

La cession de l'actif a eu lieu au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 pour un montant de 6.7 M€.

#### Synthèse de l'actif

<i>Catégorie d'actif</i>	 Commercial / Résidentiel / Bureaux
<i>Surface utile approximative</i>	 <b>11.300 m<sup>2</sup></b>
<i>Multi-locataires</i>	 C&A, CAP, SPARKASSE
<i>Loyer global moyen à la cession HT/HC/an</i>	 <b>542.965,56 €</b>



Taux d'occupation  
estimé et moyen

**61,59%**



Prix de  
cession

**6.700.000,00 €**

# Lübben

## Retail Park



### Vente 3<sup>ème</sup> trimestre 2021

#### 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 commun et autoroutiers (Bus, train).

#### Réparations et maintenance

Durant la détention de l'actif, des travaux pour un montant d'environ 500.000 € ont été réalisés. Ces travaux ont permis de louer les cellules vides et par conséquent d'atteindre un taux d'occupation de 100 %.

La cession de l'actif a eu lieu au quatrième trimestre 2021 pour un montant de 14.2 M€.

#### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Retail Park

Surface utile  
approximative



14.597 m<sup>2</sup>

Principaux  
locataires



REWE, OBI, KIK, TEDI

Loyer global moyen à  
la cession HT/HC/an



930.544,08 €



Taux d'occupation  
estimé et moyen

100 %



Prix de  
cession

14.200.000,00 €



première  
vente 2022

## BMW/MINI - Achim

### Concession automobile



Vente 1<sup>er</sup> trimestre 2022

### 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 32.354 habitants.

### Réparations et maintenance

Au cours de la détention de l'actif, le bail étant déjà négocié lors de l'acquisition en 2019, pour une durée de 10 années, il n'y a pas eu de renégociation pour ce dernier.

Aucun travail d'amélioration n'aura été nécessaire. La cession de l'actif qui doit avoir lieu durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022 pour un montant de 2.05 M€.

### Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Commerical

Surface utile approximative  3.014 m<sup>2</sup>

Locataire  CLOPPENBURG  
AUTOMOBIL SE

Loyer global moyen à la cession HT/HC/an  113.364,00 €



Taux d'occupation  
estimé et moyen

100%



Prix de  
cession

2.050.000,00 €

\* Prorata du prix total AEM du portefeuille BMW / MINI



**bilan 2021**

# 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 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 allouant la valeur nette d'inventaire du fonds à chaque catégorie d'actions selon la politique de distribution définie.

## 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 2021**

<b>Actif</b>	<b>Note</b>	<b>31/12/2021 (EUR)</b>
Commissions	10	82.510,34
Coût d'acquisition		82.640,72
Investissements à la juste valeur	4	45.824.303,47
Trésorerie		2.230.114,49
Autres créances et charges à reporter	5	608.777,44
<b>Total actif</b>		<b>48.828.346,46</b>
<b>Passif</b>		
Autres passifs	7	2.433.819,68
Prêts et intérêts	6	6.060.901,11
<b>Total passif</b>		<b>8.494.720,79</b>
<b>TOTAL actif net au 31 décembre 2021</b>		<b>40.333.625,67</b>
<b>TOTAL actif net au 31 décembre 2020</b>		<b>44.792.288,99</b>
<b>TOTAL actif net au 31 décembre 2019</b>		<b>47.894.934,68</b>

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 2021

Produits	Note	31/12/2021 (EUR)
Produits d'intérêts		1.401.491,34
Autres revenus		10.920,00
<b>Total produits</b>		<b>1.412.411,34</b>
Charges		
Amortissement des frais de constitution	3	(25.379,88)
Amortissement des coûts d'acquisition		(977.916,04)
Frais administratifs et du dépositaire	8	(133.893,14)
Frais professionnels	9	(98.188,80)
Frais de gestion	12	(1.199.807,53)
Frais d'AIFM	13	(84.328,59)
Frais bancaires		(42.180,51)
Charges d'intérêt		(145.908,68)
Taxe d'abonnement		(4.090,75)
Autres charges	11	(1.272.071,36)
<b>Total charges</b>		<b>(3.983.765,28)</b>
<b>Net investissement (perte)</b>		<b>(2.571.353,94)</b>
Résultat net réalisé sur immobilisations		1.548.820,27
<b>Résultat réalisé</b>		<b>(1.022.533,67)</b>
Plus-value non réalisée sur immobilisations		5.727.415,45
<b>Résultat des opérations</b>		<b>4.704.881,78</b>
Variation de l'actif net		31/12/2021 (EUR)
<b>Actif net au 01/01/2021</b>		<b>44.792.288,99</b>
Résultat de l'exercice au 31 décembre 2021		4.704.881,78
Diminution de capital		(7.341.145,76)
Dividendes		(1.822.399,34)
<b>Actif net au 31/12/2021</b>		<b>40.333.625,67</b>

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

### Évolution du nombre de parts sur l'exercice 2021

	Nombre de parts en circulation 31/12/2021	Valeur liquidative au 31/12/2021	Valeur liquidative au 31/12/2020	Valeur liquidative au 31/12/2019
<b>Part Ordinaire - A1</b>	16.461.179,27	1,9276	1,8217	1,8010
<b>Part Ordinaire - A3</b>	2.196.701,47	2,8847	2,7116	2,6360
<b>Part Classe B</b>	27,899	81,2070	27,9012	52,9400
<b>Part Classe C</b>	-	-	-	1.356,6440

### 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.

	31/12/2021 (EUR)	31/12/2020 (EUR)
Frais de constitution au début de l'année	128.306,06	128.306,06
Frais supplémentaires durant l'année	-	-
<b>Frais de constitution à la fin de l'année</b>	<b>-</b>	<b>128.306,06</b>
Amortissement au début de l'année	(102.926,18)	(77.264,98)
Amortissement durant l'année	(25.379,88)	(25.661,20)
<b>Amortissement cumulé à la fin de l'année</b>	<b>(128.306,06)</b>	<b>(102.926,18)</b>
<b>Soldes à la fin de l'année</b>	<b>-</b>	<b>25.379,88</b>

## Note 4 - Investissements

Actifs immobilisés	% de détention	Type	Coût d'investissement 31/12/2020 (EUR)	Valeur non-réalisée au 31 décembre 2020 (EUR)	Valeur comptable 31/12/2020 (EUR)	Augmentation/Diminution d'investissement (EUR)	Variation de la juste valeur (EUR)	Coût d'investissement 31/12/2021 (EUR)	Valeur non-réalisée 31/12/2021 (EUR)	Valeur comptable 31/12/2021 (EUR)
MEF One Erste GmbH	100,00	Equity	12.800,00	2.562.671,72	2.575.471,72	-	3.569.140,33	12.800,00	6.131.812,05	6.144.612,05
MEF Zweite GmbH	100,00	Equity	12.600,00	1.134.046,86	1.146.646,86	-	35.752,25	12.600,00	1.169.799,11	1.182.399,11
Dreescher GmbH <sup>1</sup>	94,90	Equity	7.400.000,00	2.961.975,54	10.361.975,54	-	124.857,53	7.400.000,00	3.086.833,07	10.486.833,07
Magdebourg GmbH <sup>2</sup>	94,00	Equity	1.147.944,29	1.354.690,46	2.502.634,75	(1.147.944,29)	(1.354.690,46)	-	-	-
Sechste	100,00	Equity	10.000,00	282.015,93	292.015,93	-	(126.650,14)	10.000,00	155.365,79	165.365,79
Moers	100,00	Equity	10.000,00	1.927.995,70	1.937.995,70	-	245.346,71	10.000,00	2.173.342,41	2.183.342,41
Funfte	100,00	Equity	10.000,00	1.547.637,80	1.557.637,80	-	647.210,56	10.000,00	2.194.848,36	2.204.848,36
Neunte - Dorsten	100,00	Equity	10.000,00	578.621,17	588.621,17	-	700.266,51	10.000,00	1.278.887,68	1.288.887,68
Siebte - Oberhausen <sup>4</sup>	10,10	Equity	1.010,00	20.527,45	21.537,45	-	29.450,61	1.010,00	49.978,06	50.988,06
Elfte - Zweibrücken	100,00	Equity	10.000,00	32.402,37	42.402,37	-	255.914,35	10.000,00	288.316,72	298.316,72
Zehnte - Bautzen	100,00	Equity	10.000,00	781.862,25	791.862,25	-	246.126,74	10.000,00	1.027.988,99	1.037.988,99
Mercureim Finco S.à.r.l.	100,00	Equity	12.000,00	(12.000,00)	-	-	-	12.000,00	(12.000,00)	-
<b>Total</b>	-	-	<b>8.646.354,29</b>	<b>13.172.447,25</b>	<b>21.818.801,54</b>	<b>(1.147.944,29)</b>	<b>4.372.724,99</b>	<b>7.498.410,00</b>	<b>17.545.172,24</b>	<b>25.043.582,24</b>

**Augmentation totale sur la plus-value non-réalisée : 5.854.065,59 EUR**  
**Diminution totale sur la plus-value non-réalisée : (1.481.340,60) EUR**

**Note 4 – Actifs Immobilisés (suite)**

Actifs immobilisés	% intérêt	Instruments	Maturité	Valeur nominale 31/12/2020 (EUR)	Valeur non-réalisée 31/12/2020 (EUR)	Valeur comptable 31/12/2020 (EUR)	Augmentation/Diminution d'investissement (EUR)	Variation juste valeur (EUR)	Valeur nominale 31/12/2021 (EUR)	Valeur non-réalisée 31/12/2021 (EUR)	Valeur comptable 31/12/2021 (EUR)
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85%	Interest Bearing Loan	18/05/2022	1.534.810,25	-	1.534.810,25	(235.556,78)	-	1.299.253,47	-	1.299.253,47
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85%	Interest Bearing Loan	22/02/2023	820.239,36	-	820.239,36	(4.850,03)	-	815.389,33	-	815.389,33
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85%	Interest Bearing Loan	05/04/2023	234.320,81	-	234.320,81	(11.485,37)	-	222.835,44	-	222.835,44
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85%	Interest Bearing Loan	31/07/2023	2.803.629,36	-	2.803.629,36	(97.645,79)	-	2.705.983,57	-	2.705.983,57
Mercureim Finco S.à.r.l.	6,00%	Interest Bearing Loan	08/11/2023	1.756.846,65	-	1.756.846,65	-	-	1.756.846,65	-	1.756.846,65
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85%	Interest Bearing Loan	22/12/2023	4.948.402,16	-	4.948.402,16	(316.370,52)	-	4.632.031,64	-	4.632.031,64
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85%	Interest Bearing Loan	06/03/2024	5.441.836,10	-	5.441.836,10	(348.202,92)	-	5.093.633,18	-	5.093.633,18
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85%	Interest Bearing Loan	13/06/2024	5.784.184,39	-	5.784.184,39	(1.821.670,81)	-	3.962.513,58	-	3.962.513,58
Mercureim Finco S.à.r.l.	5,85%	Interest Bearing Loan	23/10/2024	2.686.303,15	-	2.686.303,15	(2.394.068,78)	-	292.234,37	-	292.234,37
<b>Total</b>	-	-	-	<b>26.010.572,23</b>	-	<b>26.010.572,23</b>	<b>(5.229.851,00)</b>	-	<b>20.780.721,23</b>	-	<b>20.780.721,23</b>
<b>Grand total</b>	-	-	-	<b>34.656.926,52</b>	<b>13.172.447,25</b>	<b>58.826.220,19</b>	<b>(6.377.795,29)</b>	<b>4.372.724,99</b>	<b>28.279.131,23</b>	<b>17.545.172,24</b>	<b>45.824.303,47</b>

## Note 5 - Autres créances et charges à reporter

Au 31 décembre 2021, les autres créances se décomposent comme suit :

Autres créances	31/12/2021 (EUR)	31/12/2020 (EUR)
Intérêts à recevoir	393.957,86	469.832,55
Commissions payées d'avance	207.000,00	-
Autres créances	7.819,58	8.517,87
<b>Total</b>	<b>608.777,44</b>	<b>478.350,42</b>

## Note 6 - Prêts et intérêts

Au 31 décembre 2021, cette rubrique est composée comme suit :

Autres créances	31/12/2021 (EUR)	31/12/2020 (EUR)
Prêt dû à Dreescher GbmH	5.431.250,00	5.431.250,00
Intérêts sur le prêt dû à Dreescher GmbH	629.651,11	493.869,86
<b>Total</b>	<b>6.060.901,11</b>	<b>5.925.119,86</b>

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 2021, le compte autres passifs se décompose comme suit :

Autres passifs	31/12/2021 (EUR)	31/12/2020 (EUR)
Frais de comptabilité	12.870,00	9.945,00
Dépositaire	24.635,22	57.052,21
Frais d'audit	39.780,00	54.668,25
Frais de gestion	62.039,61	159.673,08
Frais d'AIFM	19.726,41	24.052,21
Dettes envers Mercureim S.à.r.l	-	34.986,85
Dividendes à payer	984.569,87	784.078,53
Taxe d'abonnement	2.104,52	4.486,27
Autres dettes	1.288.094,05	1.014.852,84
TVA à payer	-	44.087,40
<b>Total</b>	<b>2.433.819,68</b>	<b>2.187.882,64</b>

## Note 8 - Frais administratifs et du dépositaire

Au 31 décembre 2021, les frais administratifs se décomposent comme suit :

Frais administratifs	31/12/2021 (EUR)	31/12/2020 (EUR)
Frais comptables	(2.925,00)	(2.925,00)
Frais de reporting	(7.195,50)	(7.020,00)
Frais d'agent de transfert et de registre	-	23.000,00
Frais de domiciliation	(10.250,00)	(10.250,00)
Frais de dépositaire	(113.522,64)	(119.234,61)
<b>Total</b>	<b>(133.893,14)</b>	<b>(116.429,61)</b>

## Note 9 - Frais professionnels

Au 31 décembre 2021, les frais professionnels se décomposent comme suit :

Frais professionnels	31/12/2021 (EUR)	31/12/2020 (EUR)
Frais légaux	(34.924,50)	(24.247,42)
Frais d'audit	(41.008,50)	(82.309,50)
Frais de fiscalité	(35.305,80)	(48.054,53)
Autres frais	13.050,00	(340,29)
<b>Total</b>	<b>(98.188,80)</b>	<b>(154.951,74)</b>



## Note 10 - Commissions

	31/12/2021 (EUR)	31/12/2020 (EUR)
Commissions début d'année	2.780.723,64	2.711.673,64
Augmentation durant l'année	-	69.050,00
<b>Frais de constitution à la fin de l'année</b>	<b>2.780.723,64</b>	<b>2.780.723,64</b>
Amortissement début d'année	(1.708.089,42)	(756.311,29)
Dotation aux amortissement durant l'année	(990.123,88)	(951.778,13)
<b>Amortissement cumulé fin de par l'année</b>	<b>(2.698.213,30)</b>	<b>(1.708.089,42)</b>
<b>Balance à la fin de l'année</b>	<b>82.510,34</b>	<b>1.072.634,22</b>

## Note 11 - Autres charges

Au 31 décembre 2021, les autres charges se décomposent comme suit :

	31/12/2021 (EUR)	31/12/2020 (EUR)
Commissions	(95.880,00)	(28.768,00)
Frais de distribution	(39.400,00)	(12.500,00)
Dotation aux amortissement des commissions (Note 10)	(990.123,88)	(951.778,13)
Frais de registre	(10.250,00)	(10.000,00)
Frais de souscription	-	(5.400,00)
Impôts	(90.287,05)	-
Frais de gestion du risque	(4.500,00)	(4.500,00)
Autres frais	(41.630,43)	(36.552,86)
<b>Total</b>	<b>(1.272.071,36)</b>	<b>(1.049.498,99)</b>

### 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 2021, les frais de gestion s'élèvent à 1.199.807,53 EUR (2020 : 1.303.805,27 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 2021, les frais d'AIFM s'élèvent à 84.328,59 EUR (2020 : 80.384,74 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.

### Note 15 – Distributions

À compter du 1er avril 2017, le Fonds 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 versés entre le 20<sup>ème</sup> et le 30<sup>ème</sup> jour du mois suivant le Jour d'Évaluation concerné et prorata 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. Le montant du ne sera pas versé mais additionné (capitalisé) à la fin de chaque année.

### Ordre des distributions à terme :

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

1. le Fonds 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, le Fonds 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 Fonds 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**

Durant le 1er trimestre 2022, la Fonds a cédé son actif immobilier situé à Lübben (Allemagne) pour 14.200.000,00 EUR.

En février 2022, un certain nombre de pays (dont les États-Unis, le Royaume-Uni et l'UE) ont imposé des sanctions contre certaines entités et individus Russes à la suite de la reconnaissance officielle de la République populaire de Donetsk et de la République populaire de Lougansk par la fédération Russe. Des annonces de sanctions supplémentaires potentielles ont été faites à la suite d'opérations militaires initiées par la Russie contre l'Ukraine le 24 février 2022.

Cette situation, conjuguée aux turbulences croissantes dues aux fluctuations des prix des produits de base et des taux de change, et à la possibilité d'avoir un impact négatif sur les économies mondiales, a entraîné une forte augmentation de la volatilité sur les marchés. Le conseil de gérance de l'associé gérant commandité considère ces événements pour le Fonds comme des événements ne donnant pas lieu à des ajustements.

Bien que ni la performance et la continuité de l'exploitation du Fonds, ni les opérations, à la date du présent rapport, n'aient été significativement impactés par ce qui précède, le Conseil de gérance de l'associé gérant commandité continue de suivre l'évolution de la situation et son impact sur la situation financière du Fonds.



rapport du  
réviseur  
d'entreprises  
agrée

## Rapport général du réviseur d'entreprises agréé

**Extrait du rapport des comptes audités par le cabinet Ernst & Young Luxembourg, rendu en date du 14 juin 2022 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 2021, 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 2021, 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 des états financiers. 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 gérance 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 gérance 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 gérance 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 gérance 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 gérance 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 2021**

## Résolutions des Assemblées Générales 2021

*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 04 janvier 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 04 janvier 2021, 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 désigner le Board en qualité de RR et de désigner Timothé FUCHS en qualité de RC. Elle a également décidé d'approuver et dans la mesure du nécessaire ratifier le contrat signé ce jour au nom et pour le compte du fonds Mercreim Eurofund I SCA SICAV RAIF, avec Fuchs Asset Management S.A., et Timothé FUCHS.

### **Deuxième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 17 mars 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 17 mars 2021, 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 2021 pour la Classe A1 et capitalisés pour la classe A3 et de régulariser les acomptes sur dividendes versés en 2017 et 2018 à certains actionnaires de Classe A1.

### **Troisième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 29 avril 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 29 avril 2021, 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 des rachats d'Actions au 30/04/2021 conformément à la faculté prévue aux articles du Prospectus du Fiar, à concurrence de 9% du montant total du capital investi; notamment au moyen du produit de la cession des parts de la société Mercreim EFI Siebte GmbH & Co KG, détenant l'Actif d'Oberhausen.

### **Quatrième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 25 mai 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 25 mai 2021, 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 désigner Mme Lynn Shao-Tchin CHAN comme Personne Clé et donne tous pouvoirs à Christophe Nadal ou Bernd von Manteuffel avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de procéder à toutes les formalités en ce sens.

### **Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 11 juin 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 11 juin 2021, 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 2021 pour la Classe A1 et capitalisés pour la classe A3.

### **Sixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 18 juin 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 18 juin 2021, 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 la demande de transfert du 9 juin 2021 « Société Générale Securities Services Luxembourg, account designation SGBT LUX » à « MFEX MUTUAL FUNDS EXCHANGE AB, account designation MFEX AB/MFEX LUX/SG LUX/ PRIV » de toutes ses actions (2.125.000,000 actions de classe A1).
- D'approuver la demande de transfert du 10 mars 2021 de « Société Générale Securities Services Luxembourg, account designation SGBT LUX/CUSTODY » à « MFEX MUTUAL FUNDS EXCHANGE AB, account designation MFEX AB/MFEX LUX/CUSTODY » de toutes ses actions (65.277,016 actions de classe A1).

### **Septième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 23 juin 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 23 juin 2021, 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 des rachats d'Actions



au 30/06/2021 conformément à la faculté prévue aux articles du Prospectus du Fiar, à concurrence de 7% du montant total du capital investi, et cela notamment au moyen du solde du prix de la cession des parts de la société HD EKZ MAGDEBURG GMBH, détenant l'Actif Magdeburg.

### **Huitième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 21 juillet 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 21 juillet 2021, 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 la demande de transfert du 21 juin 2021 de « Banque Internationale à Luxembourg S.A. » à « MFEX MUTUAL FUND EXCHANGE AB » de 1.140.156,994 Actions de Classe A1.

### **Neuvième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 21 septembre 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 21 septembre 2021, 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 3ème Trimestre 2021 pour la Classe A1 et capitalisés pour la classe A3.

### **Dixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 01 octobre 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 01 octobre 2021, 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'accepter les rachats suivants :

- 85,573.231 Actions de Classe A1 du compte 5009752 « Clearsteam Banking S.A. AFS UBS Switzerland AG S16 » pour un montant de 152,880.00 €
- 108,938.548 Actions de Classe A1 du compte 5005466 « Vidacos Nominees Ltd Account Designation BWMGENCA » pour un montant de 191.100,00 €
- 82,278.481 Actions de Classe A3 du compte 1005039 « Bil for customers account » pour un montant de 227.513,89 €.

Le conseil a également décidé d'approuver la demande de transfert de :

- « The Onelife Company SA FAS FR002103 » à

« Clearstream Banking SA AFS 102448 » de 88.953,374 Actions de Classe A1.

- « Clearstream Banking SA AFS UBS Switzerland AG S11 » à « CA Indosuez Wealth (Europe) » de 294,271 Actions de Classe A1.
- « Clearstream Banking SA AFS / UBS Switzerland AG (S20) » à « Clearstream Banking S.A. AFS 190043 » de 21.393,308 Actions de Classe A1.
- « Clearstream Banking S.A. AFS 190040 » à « Credit-Suisse London Nominees Limited » de 2.452.275,623 Actions de Classe A1.

### **Onzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 17 décembre 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 17 décembre 2021, 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 4ème Trimestre 2021 pour la Classe A1 et capitalisés pour la classe A3.

### **Douzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 27 décembre 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 27 décembre 2021, 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 des rachats d'Actions au 01/01/2022 à concurrence de 16% du montant total investi, conformément à la faculté prévue aux articles du Prospectus du Fiar.

## Résolution circulaire

---

### **Première Résolution Circulaire du conseil de gestion de l'associé gérant commandité tenue à Luxembourg le 15 janvier 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 15 janvier 2021, 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 transférer les adresses des sièges sociaux de la Société et du Fonds au 4, Rue Robert Stumper, L-2557 Luxembourg, avec effet au 1er janvier 2021.*
- *D'approuver les termes et le contenu des notices d'information qui seront envoyées aux actionnaires de la Société et du Fonds (les «Notices») pour les informer du changement d'adresse du siège social à compter du 1er janvier 2021 et de charger Edmond de Rothschild Asset Management (Luxembourg) d'envoyer les Notices respectivement aux actionnaires de la Société et du Fonds.*
- *De donner instruction à Edmond de Rothschild Asset Management (Luxembourg) de prendre toute mesure et de gérer tout processus concernant le changement d'adresse des sièges sociaux de la Société et du Fonds :*
  - *avec les conseillers juridiques*
  - *auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg (RCS)*
  - *auprès du Registre des Bénéficiaires (RBE), si nécessaire*
  - *auprès du notaire, si une modification des statuts est requise*
  - *auprès du Réviseur d'Entreprises agréé*
  - *avec les Gestionnaires d'investissements, les Conseillers, et avec tout autre tiers de la Société et du Fonds.*

### **Deuxième Résolution Circulaire du conseil de gestion de l'associé gérant commandité tenue à Luxembourg le 04 juin 2021.**

Par Assemblée Générale en date du 04 juin 2021, 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 tenir l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires à une date ultérieure au 3ème vendredi du mois de juin, lorsque les comptes annuels audités seront disponibles .

## Assemblée générale annuelle

---

### **Procès-verbal de l'assemblée générale annuelle des actionnaires de la société tenue le 24 juin 2022**

Par Assemblée Générale en date du 24 juin 2022, la Société MERCUREIM S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de MERCUREIM Eurofund I S.C.A.SI-CAV-FIAR a décidé d'approuver le rapport du réviseur d'entreprise agréé et le rapport de gestion pour l'exercice clos au 31 décembre 2021.

Et a décidé d'approuver les comptes annuels au 31 décembre 2021.

Et a décidé d'affecter le résultat pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 en reportant le gain d'un montant de 4.704.881,78 EUR et approuve les distributions de dividendes comme suit :

*Q1 2021 - distribution intermédiaire de dividendes de 508.816,71 EUR*

*Q2 2021- distribution intermédiaire de dividendes de 476.339,04 EUR*

*Q3 2021 - distribution intermédiaire de dividendes de 422.209,60 EUR*

*Q4 2021- distribution intermédiaire de dividendes de 415.033,99 EUR*

*L'assemblée décide de donner décharge à l'associé gérant commandé de la Société et au réviseur d'entreprises agréé pour l'exercice de leurs mandats respectifs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021. 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 2022.*



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  
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](http://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*  
26, 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](http://www.mercureim.com)