



PATRIMOINE
Juin 2022

SICAV luxembourgeoise investie sur
l'immobilier allemand

————— Mercureim EF1

Zoom sur le marché allemand

Un marché fragmenté

Contrairement à la France, l'Allemagne est un pays décentralisé et organisé en Länder (16 Länder). Cette décentralisation lui confère l'avantage d'une plus grande dispersion des populations et par conséquent une multitude de villes secondaires dynamiques.



Le potentiel de création de valeur est important sur les années à venir.

Un marché sous-évalué

Le marché immobilier allemand, grâce à sa régulation depuis de nombreuses années, présente aujourd'hui des niveaux de prix très bas par rapport à ses voisins Européens.

Acquisition Schwerin

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

Immeuble de bureaux



Acquisition 1^{er} 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 gare à proximité.

Potentiel de valorisation

Durant le 2^{ème} trimestre 2022, 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 3% de la surface totale soit environ 319 m².

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Bureaux

Surface utile
approximative



10.619 m²

Locataires
principaux



**ALLIANZ,
ADMINISTRATION,
MECKLENBURGER
BACKSTUBEN**

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



825.859 €

Prix d'acquisition
estimatif (AEM)



8.038.930 €

Rendement estimé
à l'acquisition
(AEM)



9,44%



Taux d'occupation
estimé et moyen

97%



Valorisation
actuelle estimée

8.625.000 €

Acquisition Wismar

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

Centre commercial / Bureaux



Acquisition 2^{ème} trimestre 2018

Wismar

Ville de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale, chef lieu d'arrondissement, dans le nord-est de l'Allemagne, au bord de la baie de Wismar sur la mer Baltique. Cette ville dynamique accueille une université, des équipements sportifs et autres infrastructures, à disposition de ses 42.785 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 le 2^{ème} trimestre 2022, des négociations ont été engagées pour la prolongation de certains baux. Des discussions avancées avec la pharmacie sont en cours pour un agrandissement de son espace de vente.

En parallèle, des discussions sont également en cours concernant la location des derniers espaces vacants qui ne représentent plus qu'environ 20 % de la surface totale soit 839 m².

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces / bureaux

Surface utile
approximatives



4.363 m²

Locataires
principaux



**NETTO,
APOTHEKE,
SPORT**

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



305.564 €

Prix d'acquisition
estimatif (AEM)



3.760.347 €

Rendement estimé
à l'acquisition
(AEM)



8,40%



Taux d'occupation
estimé et moyen

80,78%



Valorisation
actuelle estimée

4.290.000 €

Acquisition Recklinghausen

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

Commerces / Bureaux



Acquisition 2^{ème} trimestre 2018

Recklinghausen

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

Localisation de l'actif

Cette propriété est située dans la zone industrielle de Stadion Hohenhorst. La distance jusqu'au centre-ville de Recklinghausen est d'environ 2 km. L'aéroport de Dortmund Wickede est à environ 40 km et l'aéroport de Düsseldorf est à environ 68 km.

Potentiel de valorisation

Suite à la faillite de la société qui était l'unique locataire de bâtiment, les équipes de property management, sont en discussion avec des futurs locataires potentiels.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces / bureaux**

Surface utile approximative  **5.255 m²**

Locataire  **En discussion**

Loyer de marché estimé HT/HC/an  **228.000 €**

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  **2.945.898 €**

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



Taux d'occupation
estimé et moyen

0%



Valorisation
actuelle estimée

3.000.000 €

Acquisition Moers

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

Centre commercial



Acquisition 3^{ème} trimestre 2018

Moers

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

Potentiel de valorisation

Au cours du 2^{ème} trimestre 2022, de nouveaux baux ont été signés pour une superficie de plus de 50m², 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 10% de la surface totale.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Centre Commercial

Surface utile approximative



7.379 m²

Locataires principaux



**SATURN,
ROSSMANN,
POST OFFICE**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



1.096.057 €

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



12.842.433 €

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)



8,80%



Taux d'occupation
estimé et moyen

90%



Valorisation
actuelle estimée

13.800.000 €

Acquisition Neubrandenburg

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

Immeuble de bureaux



Acquisition 4^{ème} trimestre 2018

Localisation de l'actif

Neubrandenburg est le chef-lieu du district des lacs de Mecklembourg dans le Mecklembourg-Poméranie. La troisième plus grande ville de l'État fédéral allemand est l'un des quatre centres principaux et la principale ville du sud-est avec environ 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 du 2^{ème} trimestre 2022, plusieurs discussions sont en cours pour des prises à bail sur différents étages, représentant environ 1.343 m². Une prolongation de bail a également été signée.

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 m²

Locataires
principaux



**SERVICES DE LA VILLE
DE NEUBRANDEN-
BURG, MÉDECIN**

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



171.817 €

Prix d'acquisition
estimatif (AEM)



3.871.928 €

Rendement estimé
à l'acquisition
(AEM)



8,35%



Taux d'occupation
estimé et moyen

44%



Valorisation
actuelle estimée

4.040.000 €

BMW/MINI – Worms

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

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Auf dem Sand 6, D - 6 7547 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. À Worms il y a plus de 2.100 entreprises avec 26.600 employés.

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

Potentiel de valorisation

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 ferme 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 m²

Locataire



CLOPPENBURG
AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



210.000 €

Prix d'acquisition
estimatif (AEM)*



2.493.574 €

Rendement estimé
à l'acquisition
(AEM)



8,42%



Taux d'occupation
estimé et moyen

100%



Valorisation
actuelle estimée

2.620.000 €

* 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

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

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Siemensstr. 9-11, D - 28857 Syke

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

La ville est située à 20 km au sud de 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 ferme 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 m²**

Locataire  **CLOPPENBURG AUTOMOBIL SE**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an  **120.000 €**

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  **1.473.574 €**

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



Taux d'occupation
estimé et moyen

100%



Valorisation
actuelle estimée

1.390.000 €

* 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

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

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Weinheim est une ville du nord-ouest du Land de Bade-Wurtemberg en république Fédérale d'Allemagne qui compte 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^{er} avril 1956, une grande ville de district. Elle appartient à la région métropolitaine européenne Rhin-Neckar.

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

Potentiel de valorisation

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 ferme 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



Commerical

Surface utile approximative



1.451 m²

Locataire



**CLOPPENBURG
AUTOMOBIL SE**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



271.040 €

Prix d'acquisition estimatif (AEM)*



3.327.720 €

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)



8,14%



Taux d'occupation
estimé et moyen

100%



Valorisation
actuelle estimée

3.600.000 €

* 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

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

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Am Niedersachsendamm 14, D-27749
Delmenhorst

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

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

Potentiel de valorisation

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 ferme 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 approximatif  **1.088 m²**

Locataire  **CLOPPENBURG AUTOMOBIL SE**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an  **150.000 €**

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  **1.841.816 €**

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



Taux d'occupation
estimé et moyen

100%



Valorisation
actuelle estimée

1.850.000 €

* 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

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

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Industriestr. 8-10, D - 2 7283 Verden

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

La ville est située dans la région centrale de Weser sur l'Aller juste avant sa confluence avec la Weser.

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

Potentiel de valorisation

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 ferme 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 m²**

Locataire  **CLOPPENBURG AUTOMOBIL SE**

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

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

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



Taux d'occupation
estimé et moyen

100%



Valorisation
actuelle estimée

1.650.000 €

* 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

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

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Ziolkowskistr. 5-7, D- 98693 Ilmenau

Ilmenau est la plus grande ville du Ilmkreis de Thuringe en Allemagne. La ville compte plus de 38.521 habitants.

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

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



1.075 m²

Locataire



**CLOPPENBURG
AUTOMOBIL SE**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



90.000 €

Prix d'acquisition (estimatif AEM)



1.117.240 €

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)



8,06%



Taux d'occupation
estimé et moyen

100%



Valorisation
actuelle estimée

1.030.000 €

* 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

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

Concession automobile



Acquisition 1^{er} trimestre 2019

Localisation de l'actif

Thüringer Str. - D - 07552 Gera

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

Gera est située au nord du Vogtland, sur l'Elster Blanc. Leipzig est à environ 60 kilomètres au nord, Erfurt à 80 kilomètres à l'est, Zwickau à environ 40 kilomètres au sud et Chemnitz, environ 70 kilomètres à l'est. L'Autoroute fédérale A4 (Aachen-Görlitz) relie Gera-Langenberg et Gera-Leumnitz à la zone nord de la ville en direction ouest-est. De nouvelles routes ont été construites dans le centre-ville dans le cadre du Salon fédéral de l'horticulture de 2007. La longueur du réseau routier à Gera est de 507 km. À l'heure actuelle, environ 56.000 véhicules sont immatriculés à Gera.

Potentiel de valorisation

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 ferme 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



Commerical

Surface utile approximative



2.503 m²

Locataire



CLOPPENBURG
AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



280.000 €

Prix d'acquisition estimatif (AEM)*



3.488.598 €

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)



8,03%



Taux d'occupation
estimé et moyen

100%



Valorisation
actuelle estimée

3.610.000 €

* 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.

Acquisition Bautzen

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

Commercial



Acquisition 3^{ème} trimestre 2019

Localisation de l'actif

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

Bautzen est la ville la plus importante en terme d'emplois dans le secteur et compte + de 41.000 habitants.

C'est la ville qui offre le plus de lieux de travail par habitants dans le Länder de Saxe.

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

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

Potentiel de valorisation

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

Le locataire principal « Roller » a signé un bail ferme jusqu'en 2031 qui offre une durée résiduelle du bail de plus de 9 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 m²

Locataire principal



ROLLER

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



1.180.008 €

Prix d'acquisition estimé (AEM)



13.562.195 €

Rendement estimé à l'acquisition



8,03%



Taux d'occupation estimé et moyen

100%



Valorisation actuelle estimée

12.800.000 €

Acquisition Dorsten

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

Commercial/ résidentiel



Acquisition 1^{er} trimestre 2020

Localisation de l'actif

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

La ville compte plus de 75.000 habitants . Le centre commercial se trouve au centre de la ville, directement au début de la zone piétonne. De grandes parties de la ville ont été aménagées en zone piétonne.

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

Cet actif se situe au centre d'une zone dense en commerces et habitations et est au bord d'un axe routier important.

Durant le 2^{ème} trimestre 2022, le bail avec Netto a été signé pour la location de 1.331 m², des négociations avec des enseignes comme REWE, Action ou encore un centre médical sont en cours de finalisation pour une signature des baux prévue au cours du T3 2022.

Un budget travaux d'environ 5.38 millions d'euros est prévu pour la réalisation de cette restructuration.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif		Commercial / résidentiel
Surface utile approximative		8.733 m²
Locataire principal		TOOM
Loyer global actuel moyen HT/HC/an		102.120 €
Prix d'acquisition estimatif (AEM)		13.653.925 €
Rendement estimé à l'acquisition		10%



Taux d'occupation
estimé et moyen

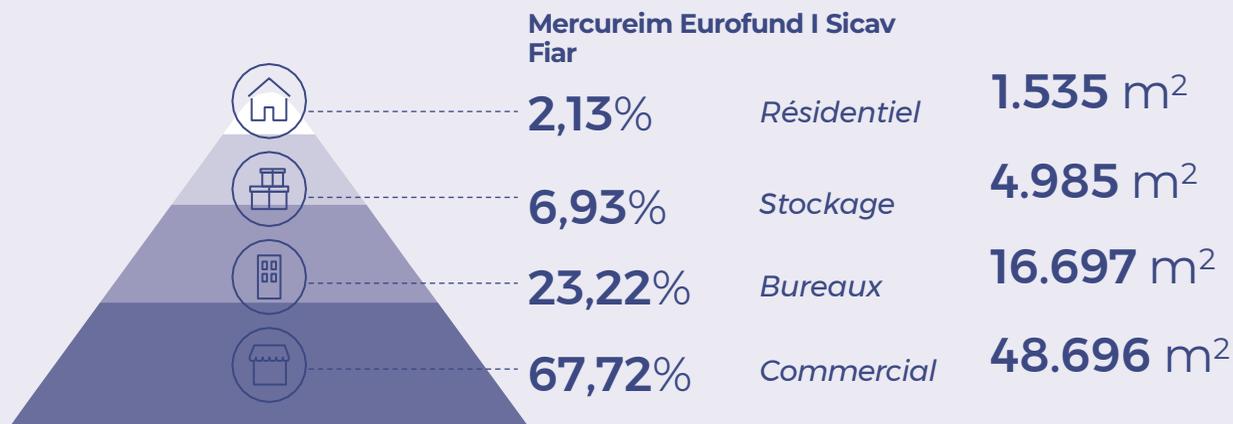
13,55%



Valorisation
actuelle estimée

13.700.000 €

Patrimoine



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, notre équipe d'experts a 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

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



Nombre d'immeubles

14



Nombre de locataires

129



Surface utile

71.913 m²



Loyer global
HT/HC/an

4.942.465 €



Valorisation du
portefeuille
(sur participation)

84.010.775 €*



WALT du
portefeuille**

5,07 années

* Valorisation du portefeuille sur participation inscrite dans les comptes au 30.06.2022

** WALT (Weighted Average Lease Term) : Moyenne pondérée de la durée restante des baux commerciaux