



PATRIMOINE AU  
31/03/2022

SICAV luxembourgeoise investie sur  
l'immobilier allemand

————— Mercureim EFI

## 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

## 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	 <b>10.619 m<sup>2</sup></b>
Principaux locataires	 ALLIANZ, ADMINISTRATION, MECKLENBURGER BACKSTUBEN
Loyer global actuel HT/HC/an	 <b>824.243,00 €</b>
Prix d'acquisition (AEM)	 <b>8.038.930,00 €</b>
Rendement à l'acquisition (AEM)	 <b>9,44 %</b>



Taux d'occupation

**98 %**



Valorisation actuelle

**8.625.125,00 €**



Prix /m<sup>2</sup>

**757,03 € / m<sup>2</sup>**

# Acquisition 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 coeur 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 que 15 % de la surface totale.

## Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces / bureaux

Surface utile



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

Principaux locataires



NETTO, APOTHEKE, SPORT

Loyer global actuel HT/HC/an



**304.943,00 €**

Prix d'acquisition (AEM)



**3.760.346,65 €**

Rendement à l'acquisition (AEM)



**8,40 %**



Taux d'occupation

**80,78 %**



Valorisation actuelle

**4.290.000,00 €**



Prix /m<sup>2</sup>

**861,87 € / m<sup>2</sup>**

# Acquisition 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 de distance 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



**5.255 m<sup>2</sup>**

Principaux locataires



**CM Supply**

Loyer global actuel HT/HC/an



**228.000,00 €**

Prix d'acquisition (AEM)



**2.945.898,09 €**

Rendement à l'acquisition (AEM)



**8,42 %**



Taux d'occupation

**100 %**



Valorisation actuelle

**3.000.000,00 €**



Prix /m<sup>2</sup>

**560,59 € / m<sup>2</sup>**

# Acquisition 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 Targobank.

## Potentiel de valorisation

Au cours de l'année 2021, de nouveaux baux ont été signés pour une superficie de plus de 120m<sup>2</sup>, 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 que 8% de la surface totale.

## Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



**Centre Commercial**

Surface utile



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

Principaux locataires



**SATURN (4.192 M<sup>2</sup>),  
ROSSMANN, POST  
OFFICE**

Loyer global actuel  
HT/HC/an



**1.096.057,00 €**

Prix d'acquisition  
(AEM)



**12.842.433,13 €**

Rendement  
à l'acquisition (AEM)



**8,80 %**



Taux  
d'occupation

**92 %**



Valorisation  
actuelle

**13.800.000,00 €**



Prix  
/m<sup>2</sup>

**1.740,40 € / m<sup>2</sup>**

# Acquisition 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 pour la location des espaces de bureaux sont prévus pour un montant d'environ 50.000 €.

## Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Bureaux 83% /  
Stockage 17%

Surface utile



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

Multi-locataires



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

Loyer global actuel  
HT/HC/an



**168.818,00 €**

Prix d'acquisition  
(AEM)



**3.871.927,60 €**

Rendement  
à l'acquisition (AEM)



**8,35 %**



Taux  
d'occupation

**43 %**



Valorisation  
actuelle

**4.040.000,00 €**



Prix  
/m<sup>2</sup>

**597,52 € / m<sup>2</sup>**

# BMW/MINI - Worms

## Concession automobile



Acquisition 1<sup>er</sup> 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 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



**2.011 m<sup>2</sup>**

Locataire



**CLOPPENBURG  
AUTOMOBIL SE**

Loyer global actuel  
HT/HC/an



**210.000,00 €**

Prix d'acquisition  
(AEM)\*



**2.493.574,06 €**

Rendement  
à l'acquisition (AEM)



**8,42 %**



Taux  
d'occupation

**100 %**



Valorisation  
actuelle

**2.620.000,00 €**



Prix  
/m<sup>2</sup>

**1.239,97 € / m<sup>2</sup>**

\* 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 - Achim

## Concession automobile



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

### Localisation de l'actif

Bremer Str. 59-63, D-28832 Achim

Achim est une ville Allemande de Basse-Saxe. La situation géographique d'Achim permet des liaisons ferroviaires toutes les heures entre Brême et Hanovre, ainsi que des liaisons avec le trafic longue distance. Depuis la fin de 2009, Achim est de nouveau connecté à la route Bremen-Uelzen.

La population de la ville est d'environ 32.354 habitants.

## Potentiel de valorisation

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 second trimestre 2022 pour un montant de 2.05 m€, ce qui est supérieur à la valorisation de 1.29 m€.

## Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Commerical

Surface utile



3.014 m<sup>2</sup>

Locataire



Cloppenburg  
Automobil SE

Loyer global actuel  
HT/HC/an



113.364,00 €

Prix d'acquisition  
(AEM)\*



1.392.018,66 €

Rendement  
à l'acquisition (AEM)



8,14 %



Taux  
d'occupation

100%



Prix de  
cession

2.050.000,00 €



Prix /m<sup>2</sup>  
à la cession

680,16 € / m<sup>2</sup>

# 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 ferme sur l'en-semble du portefeuillle 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  **2.340 m<sup>2</sup>**

Locataire  **CLOPPENBURG  
AUTOMOBIL SE**

Loyer global actuel HT/HC/an  **120.000,00 €**

Prix d'acquisition (AEM)  **1.473.573,60 €**

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



Taux d'occupation

**100 %**



Valorisation actuelle

**1.390.000,00 €**



Prix /m<sup>2</sup>

**629,73 € / m<sup>2</sup>**

\* 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

**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 ferme 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  **Commerical**

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

Locataire  **Cloppenburg Automobil SE**

Loyer global actuel HT/HC/an  **271.040,00 €**

Prix d'acquisition (AEM)\*  **3.327.720,45 €**

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

 Taux d'occupation

**100%**

 Valorisation actuelle

**3.600.000,00 €**

 Prix /m<sup>2</sup>

**2.293,40 € / m<sup>2</sup>**

\* 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 82.000 habitants.

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

## Potentiel de valorisation

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 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  **1.088 m<sup>2</sup>**

Locataire  **CLOPPENBURG  
AUTOMOBIL SE**

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

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

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



Taux d'occupation

**100 %**



Valorisation actuelle

**1.850.000,00 €**



Prix /m<sup>2</sup>

**1.692,85 € / m<sup>2</sup>**

\* 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 - 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 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  **1.488 m<sup>2</sup>**

Locataire  **Cloppenburg Automobil SE**

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

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

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

 Taux d'occupation

**100%**

 Valorisation actuelle

**1.650.000,00 €**

 Prix /m<sup>2</sup>

**1.162,64 € / m<sup>2</sup>**

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

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

## Potentiel de valorisation

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 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



1.075 m<sup>2</sup>

Locataire



CLOPPENBURG  
AUTOMOBIL SE

Loyer global actuel  
HT/HC/an



90.000,00 €

Prix d'acquisition  
(AEM)



1.117.240,40 €

Rendement  
à l'acquisition (AEM)



8,06 %



Taux  
d'occupation

100 %



Valorisation  
actuelle

1.030.000,00 €



Prix  
/m<sup>2</sup>

1.039,29 € / m<sup>2</sup>

\* 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 - 0 7552 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 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



2.503 m<sup>2</sup>

Locataire



Cloppenburg  
Automobil SE

Loyer global actuel  
HT/HC/an



279.999,96 €

Prix d'acquisition  
(AEM)\*



3.488.598,33 €

Rendement  
à l'acquisition (AEM)



8,03 %



Taux  
d'occupation

100%



Valorisation  
actuelle

3.610.000,00 €



Prix  
/m<sup>2</sup>

1.393,77 € / m<sup>2</sup>

\* 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

## Commercial



Acquisition 3<sup>ème</sup> 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, Develve Foods, AFT Group.

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

## Potentiel de valorisation

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

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

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

## Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



**Commercial**

Surface utile



**17.128 m<sup>2</sup>**

Locataires



**ROLLER**

Loyer global actuel HT/HC/an



**1.180.008,00 €**

Prix d'acquisition (AEM)



**13.562.194,71 €**

Rendement à l'acquisition



**8,03%**



Taux d'occupation

**100%**



Valorisation actuelle

**12.800.000,00 €**



Prix /m<sup>2</sup>

**791,81 € / m<sup>2</sup>**

# Acquisition 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 75.000 habitants.

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

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

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

## Potentiel de valorisation

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

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



**8.733 m<sup>2</sup>**

Locataires



**TOOM**

Loyer global actuel HT/HC/an



**109.672,44 €**

Prix d'acquisition (AEM)



**13.653.925,00 €**

Rendement à l'acquisition



**10 %**



Taux d'occupation

**14,50 %**



Valorisation actuelle

**13.700.000,00 €**

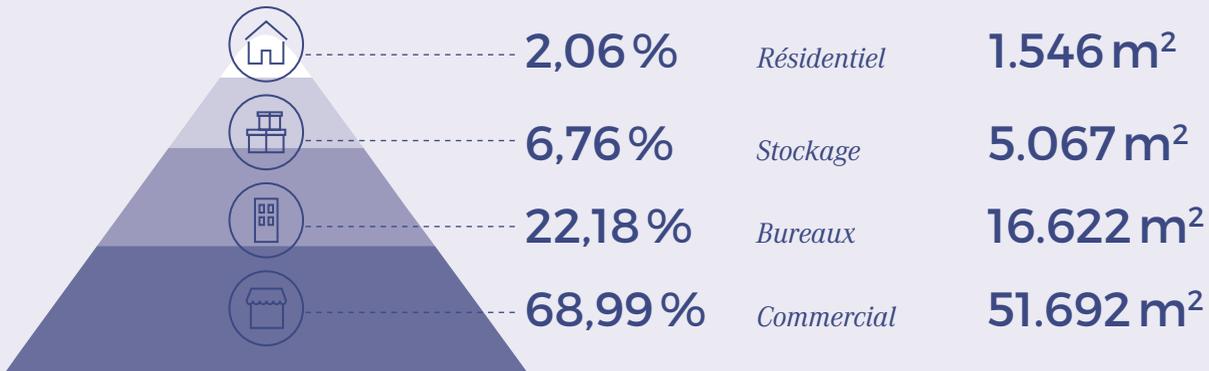


Prix /m<sup>2</sup>

**1.563,49 € / m<sup>2</sup>**

## Patrimoine

### Mercureim Eurofund I Sicav Fiar



### 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



Nombre d'immeubles

**15**



Nombre de locataires

**169**



Surface utile

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



Loyer global  
HT/HC/an

**5.286.145,44 €**



Valorisation  
du portefeuille  
(sur participation)

**83.250.775,00 €\***



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