



Rapport Annuel
2018

SICAV de rendement immobilier européen

Mercureim EF1

SO- mmaire

01

Le mot

des Fondateurs

p.5

02

Activité 2018

Évolution du marché allemand

p.7

p.8

03

Stratégie/performance 2018

Chiffres clés

p.11

p.12

Stratégie menée en 2018

p.13

Évolution de la valeur liquidative

p.14

Évolution des actifs sous gestion

p.15

Événements marquant de l'exercice 2018

p.16

04

Acquisition 2018

Synthèse du patrimoine

p.20

Zone géographique du patrimoine

p.21

Les acquisitions

p.22

05

Stratégie 2018

Stratégie et objectifs 2018
Les premières acquisitions / patrimoine
Zone géographique
Évolution des acquisitions en 2018

06

Bilan 2018

Comptes et annexes

07

Rapport de gestion

Rapport général du Commissaire
aux Comptes

08

Résolutions des assemblées générales 2018

p.
p.
p.
p.

09

Facteurs de risques

p.

p.

10

Informations

p.

p.





intro

L'Allemagne se caractérise par une stabilité économique, juridique et fiscale ainsi qu'un dynamisme, accompagnée d'une croissance régulière. Notre excellente connaissance du marché, nous permet d'être sélectifs et pertinents au moment des acquisitions.

Pour être efficaces, il faut impérativement être présents et actifs, à proximité des biens et des locataires.

C'est le choix que nous avons fait !

Notre priorité:
La satisfaction de nos actionnaires, partenaires
et collaborateurs

Nos Engagements :
Exigence, Rentabilité Et Performance

Les Fondateurs





activité 2018

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.

MERCUREIM EFI a continué en 2018 à concentrer l'ensemble de ses acquisitions sur le marché Allemand.

L'Allemagne en 2018 a connu une croissance de 1,5% plus faible que les autres années, mais «une vision à plus long terme montre que la croissance économique allemande est supérieure à la moyenne de +1,2% enregistrée au cours des 10 dernières années »

Le marché allemand continue à attirer les investisseurs européens. MERCUREIM EFI a continué durant l'année à se concentrer sur deux segments : Le bureau et le commerce.

En N°1 Le marché des bureaux

3 facteurs contribuent à lui affecter cette place :

La demande en bureaux est restée à un niveau très élevé en 2018, qui s'est confirmé par un volume de transaction qui est juste inférieur de 2,5% à celui de l'année record de 2017 **Le taux de vacance** a diminué de 17% dans l'ensemble des villes **Et une augmentation générale des loyers** (+5% de hausse pour les loyers Prime et environ 7,5% pour les loyers moyens).

En N°2 le marché des commerces

Ce marché participe à hauteur de + 20% des transactions.



Croissance supérieur à la moyenne, au cours des 10 dernières années

+ 1,2 %



Augmentation générale des loyers

+ 7,5 %



Transactions du marché des commerces

+ 20 %



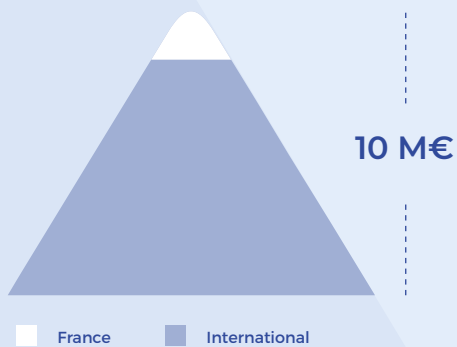


A low-angle, upward-looking photograph of modern buildings against a bright blue sky with scattered white clouds. A small white bird is visible in flight on the right side. The buildings have a mix of brick and glass facades. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter.

stratégie /
performance 2018

Chiffres clés 2018

Collecte au 31/01/2018



Actifs sous
gestion

61.9 M €



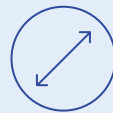
Actifs
nets

34.8 M €



Performance cumulée
depuis la création

+88 %



Surface utile
des bâtiments

64.942 m2



Loyer global
HT/HC/an

5 M €



Distribution 2018
sur le capital souscrit

+5 %



Actifs immobiliers
acquis

x5



Revenu
locatif

5.071.743 €

Stratégie menée en 2018

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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Elles sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Cette publication est destinée uniquement aux contacts professionnels de Mercureim et à des fins informatives.

Climat macro-économique

Dans un environnement de taux d'intérêts bas et d'incertitude vis-à-vis de la stabilité du climat économique, la diversification des investissements immobiliers en terme de secteur d'une part et de zones géographiques d'autre part permet de limiter la volatilité économique du portefeuille d'investissements face à des éventuels événements cycliques. La croissance économique de l'Allemagne en 2018, bien que légèrement plus faible que l'année précédente, reste supérieure à la moyenne des dix dernières années, ce qui présage d'une tendance positive à moyen terme. En effet, le PIB du pays est estimé à 54.34 USD/capita, ce qui correspond à une croissance de +1,2% sur l'année (source : OCDE 2018 : études économiques de l'OCDE- Allemagne 2018 (Version abrégée)).

Dernières tendances du marché

L'Allemagne et son immobilier commercial restent plébiscités par le marché qui apprécie l'exploit de la première puissance économique européenne d'avoir atteint en 2018 son niveau de chômage le plus bas depuis la réunification.

Des analyses détaillées des marchés locaux sont réalisées et mises à jour régulièrement. Celles-ci ont per-

mis de cibler les emplacements les plus porteurs pour accueillir les investissements de Mercureim au sein des différents landers allemands.

Le segment prioritaire de MERCUREIM EFI, l'immobilier commercial et de bureau, s'appuie sur un niveau de volume de transactions particulièrement élevé de 42,8 milliards d'Euro, en léger retrait de 2,5% par rapport au record historique de 2017. Ce dynamisme s'appuie sur un taux de vacance de 17% et une hausse des loyers Prime de plus de 5%.

Le deuxième segment prioritaire de MERCUREIM EFI, l'immobilier de commerces qui représente près de 21% est perçu comme étant le prochain relais de croissance et représente d'ores et déjà 8,9 milliards d'Euro. Sur ce marché, la croissance du volume des transactions est seulement limité par le volume d'offre disponible.

Dernières tendances du marché

Depuis son lancement en mars 2016, le fonds a effectué un sourcing d'opportunités d'investissements passant par la recherche «off-market» d'actifs sous-évalués. Que ce soit des immeubles de bureaux ou des locaux

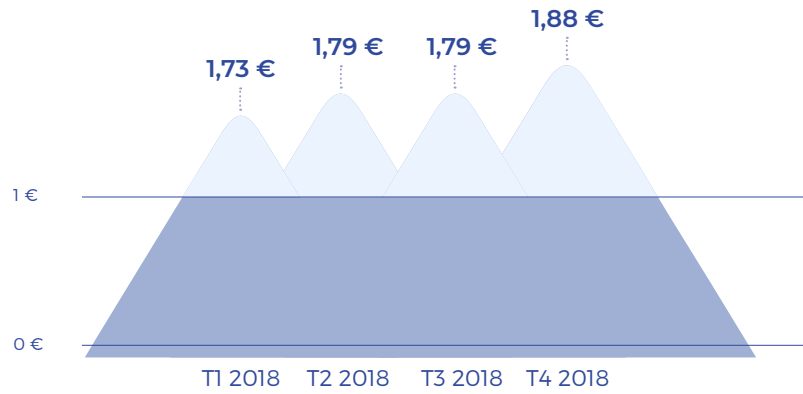
commerciaux tels que centres commerciaux ou concessions automobiles, l'ensemble des biens acquis présentent de beaux fondamentaux. Ces derniers permettent à la structure de générer des revenus locatifs immédiats.

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

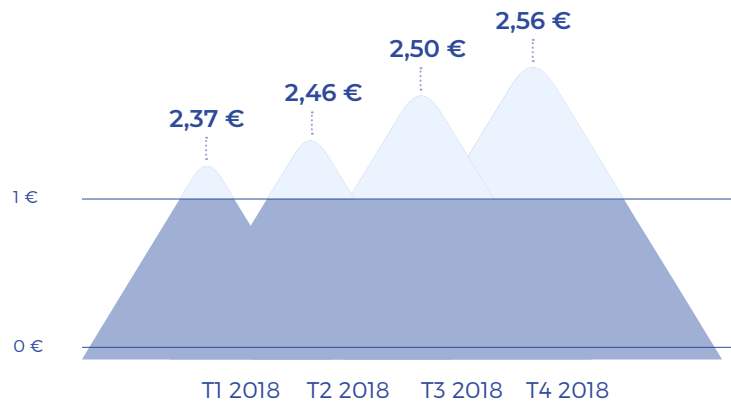
Les seize biens immobiliers, d'une valeur totale de 78.830.000 EUR à la clôture de l'exercice 2018, sont stratégiquement réparti dans toute l'Allemagne pour répondre aux objectifs de diversification du portefeuille.

Évolution de la valeur liquidative

Classe A1 :



Classe A3 :



Indicateurs clés au 31/12/2018



Date de création

20/11/2016



Valeur liquidative

1,88 €



Performance

+88 %



Actif net (en M euro)

34,88 €



Actifs immobiliers (en M euro)

61,99 €



Taux d'endettement

53,74 €

Évolution des actifs sous gestion

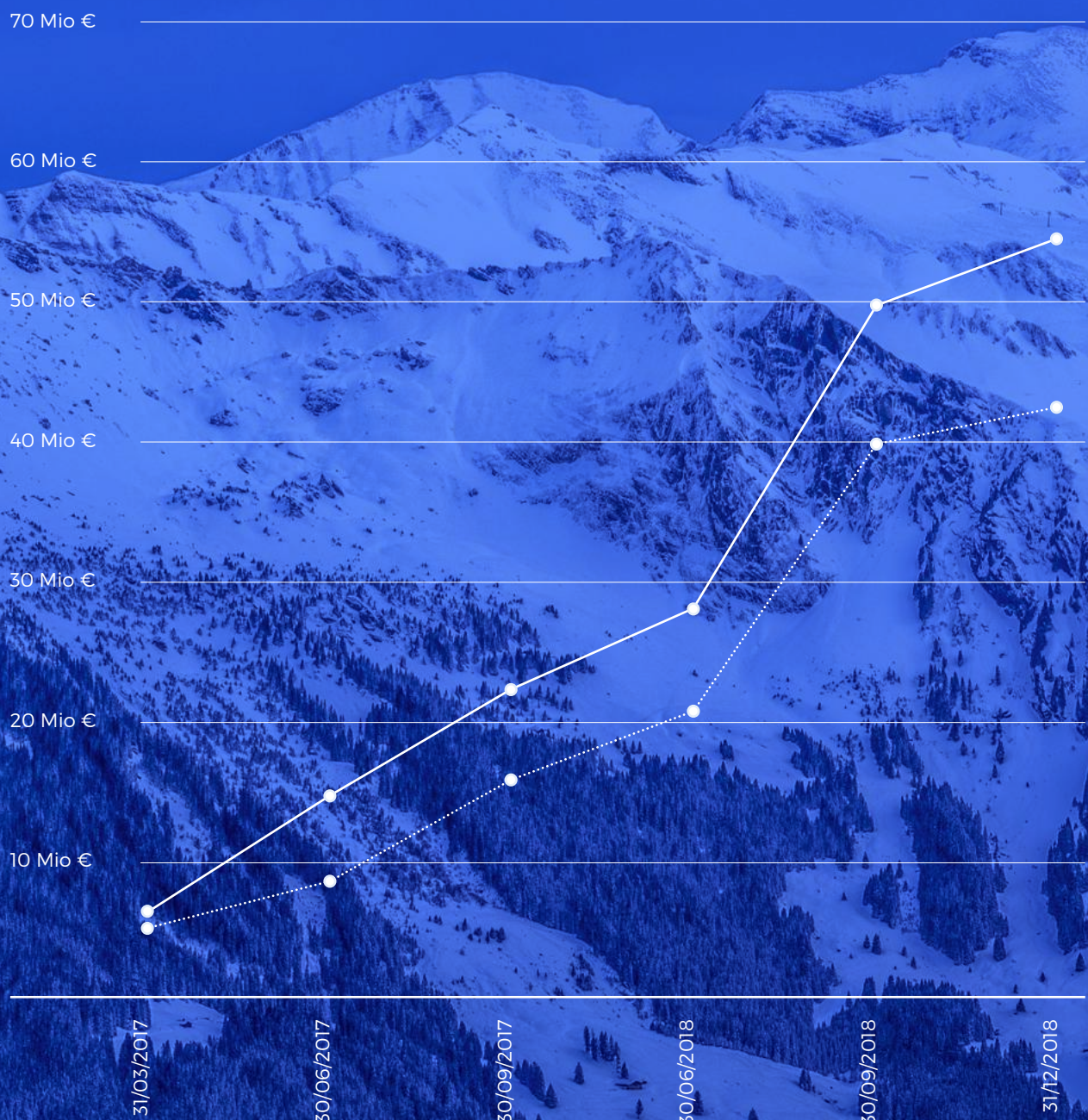
Évolution des actifs sous gestion depuis le 31/03/2017

- Valorisation
-● Prix acquisition AEM



valorisation de l'ensemble
du portefeuille
(au 31/12/2018)

+ 7 %



Événements marquant de l'exercice 2018

L'année 2018 a été ponctuée par un dynamisme remarquable des investissements de Mercureim, qui a réalisé pas moins de neuf nouveaux investissements sur le quatrième trimestre, portant à treize le total des investissements actés de l'exercice.

2016

Lancement
Mercureim
EFI

2017

AcquisiXons
Schwerin
Magdeburg
Lubben

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

Acquisitions
Wismar
Recklinghausen

2018
2^{ème} trim

Acquisitions
Neubrandenburg

2018
4^{ème} trim

2018
3^{ème} trim

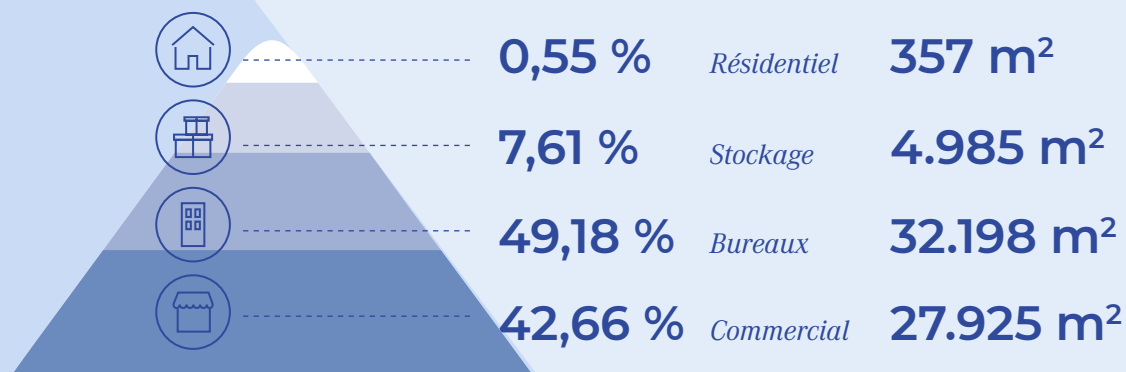
Acquisitions
Moers
Erfurt





acquisitions 2018

Synthèse du 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, 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.

Chiffres clés au 31/12/2018



Nombre d'immeubles

8



Nombre de locataires

224



Surface utile

65.465 m²



Loyer global HT/HC/an

5.134.435,68 €



Valorisation du portefeuille

61.990.000 €



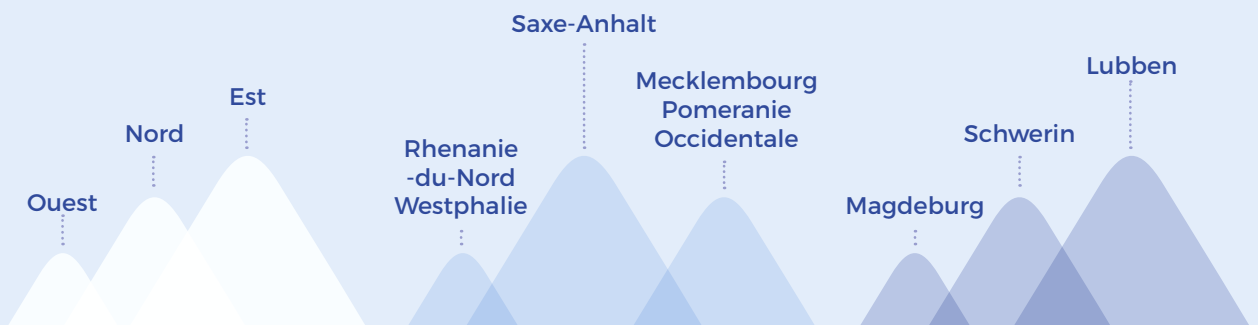
Moyenne de prix / m²

946,91 € / m²

Zone géographique du patrimoine



Un positionnement
sur des axes
stratégiques



Acquisition Schwerin

Immeuble de bureaux



Acquisition 1^{er} trimestre 2017

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

Avec 95.300 habitants, elle est derrière Rostock la deuxième ville de la région. Elle fait partie des nouveaux Landër. Son économie est portée sur le secteur maritime, la construction de machines ainsi que l'énergie et l'industrie alimentaire.

Localisation

Située sur une artère principale de la ville, desservie par les transports en communs : tramway, bus, métro et gares à proximité.

Potentiel de valorisation

La valorisation de l'immeuble va s'opérer par le renouvellement des baux de courte durée et la mise en place de nouveau baux de longue durée. Mais également par les indexations des loyers à venir, ce qui permettra d'avoir un montant global de loyers supérieur et de ce fait améliorer la valorisation de l'immeuble dans le temps.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif	 Bureaux
Surface immeuble	 10.480 m ²
Principaux locataires	 Allianz, Administration, Mecklenburger Backstuben
Loyer global actuel HT/HC/an	 739.804 €
Prix d'acquisition (AEM)	 8.038.930 €
Rendement à l'acquisition (AEM)	 9,40 %



Taux d'occupation

100 %



Prix de valorisation

8.360.000,00 €



Prix du m²

797,71 € / m²

Acquisition Lübben

Retail Park



Acquisition 2^{ème} trimestre 2017

Lübben

Lübben (Spreewald) est le chef-lieu de l'arrondissement de Dahme-Spreewald dans le Land de Brandebourg, une centaine de kilomètres au sud de Berlin.

Localisation

Le centre commercial se situe à environ 1,5 km du centre-ville, bien desservi par les transports en communs et autoroutiers (Bus, train).

Potentiel de valorisation

La valorisation va s'opérer par la location des surfaces vacantes de 1.285 m² (bureaux et commerces). Des accords ont été pris avec REWE dans le cadre d'une extension de sa surface de vente. Accords obtenus également avec PENNY.

Il est également prévu une amélioration de l'accessibilité de cette surface vacante. Ces transformations et accords vont permettre une augmentation de la masse locative de 70.000 €.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Retail Park

Surface utile



14.284 m²

Principaux locataires



REWE, OBI, KIK, TEDI

Loyer global actuel HT/HC/an



856.613 €

Loyer potentiel



880.000 €

Prix d'acquisition (AEM)



9.490.691 €

Rendement à l'acquisition (AEM)



8,60 %



Taux d'occupation

91,7 %



Prix de valorisation

11.000.000,00 €



Prix du m²

770,09 € / m²

Acquisition Magdeburg

Centre commercial



Acquisition 3^{ème} trimestre 2017

Magdeburg

Une des plus anciennes villes des nouveaux Landër (Allemagne orientale), capitale du Land de Saxe-Anhalt. Cette ville est marquée par un dynamique développement économique et scientifique. Ce noeud de communication entre routes, voies navigables, et ferroviaires ne permet pas seulement de rejoindre rapidement les autres régions économiques d'Allemagne et d'Europe, il offre surtout des conditions optimales aux entreprises ayant des besoins logistiques intenses. Avec 230.000 habitants Magdebourg compte parmi les plus grandes villes d'Allemagne de l'Est.

Localisation

Centre commercial situé en centre ville, dans un environnement résidentiel. A proximité de grands axes routiers (Autoroute 189 / A2 / A41) et à 500 mètres d'un nouveau magasin IKEA.

Potential de valorisation

La valorisation de l'actif s'opère par la location des surfaces vacantes et la reconduction des baux pour une période ferme de 5 ans minimum. Ainsi que l'indexation annuelle des loyers.

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Centre commercial

Surface utile



5.322 m²

Principaux locataires



ALDI, ROSSMANN, KIK, TEDI

Loyer global actuel HT/HC/an



679.144 €

Prix d'acquisition (AEM)



8.273.253 €

Rendement à l'acquisition (AEM)



8,00 %



Taux d'occupation

94,83 %



Prix de valorisation

8.090.000,00 €



Prix du m²

1.520,11 € / m²

Acquisition Wismar

Centre commercial / Bureaux



Acquisition 2^{ème} trimestre 2018

Wismar

Ville de Mecklembourg-Poméranie-Occidentale, chef lieu d'arrondissement, dans le nord-est de l'Allemagne, au bord de la baie de Wismar sur la mer Baltique. Cette ville dynamique accueille une Université, des équipements sportifs et autres infrastructures, à disposition de ses 42 433 habitants.


Localisation

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 transports en commun et axes routiers.

Potentiel de valorisation

- Le potentiel de valorisation réside dans :
- La location des espaces vides
- Le renouvellement des baux existants pour une période ferme de 5 ans minimum
- L'indexation des loyers
- La revalorisation des loyers de commerces et de bureaux pour atteindre 380 000 € HT/HC/an (317 509.8 € HT/HC/an actuellement)

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif		Commerces / bureaux
Surface utile		3.464 m ²
Principaux locataires		NETTO, APOTHEKE, SPORT
Loyer global actuel HT/HC/an		310.682,24 €
Prix d'acquisition (AEM)		3.762.621,00 €
Rendement à l'acquisition (AEM)		8,40 %



Taux d'occupation

80,20 %



Prix de valorisation

4.000.000,00 €



Prix du m²

1.154,73 € / m²

Acquisition Recklinghausen

Commerces / Bureaux



Acquisition 2^{ème} trimestre 2018

Recklinghausen

Ville située en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, elle est la capitale de l'arrondissement le plus peuplé d'Allemagne, au cœur de la Ruhr, dans une des régions les plus densément industrialisées au monde. Elle compte actuellement 115.000 habitants.

Localisation

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

Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation réside dans:
- La revalorisation des loyers à 255 000 € HT/HC/an (relativement à un loyer actuel de 246 000 € HT/HC/an)

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces / bureaux

Surface utile



5.310 m²

Principaux locataires



ASKANIA GmbH

Loyer global actuel HT/HC/an



246.000,00 €

Prix d'acquisition (AEM)*



2.955.629,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)



8,30 %



Taux d'occupation

100 %



Prix de valorisation

3.000.000,00 €



Prix du m²

564,97 € / m²

Acquisition Moers

Centre commercial



Acquisition 3^{ème} trimestre 2018

Moers

Ville située dans le Länd de la Rhénanie-du-nord-Westphalie District de Dusseldorf Allemagne de l'Ouest. Il est le Land allemand le plus peuplé et doté du plus fort poids économique, en partie grâce à la Ruhr. Moers compte 105 206 habitants.

Localisation

Le centre commercial se situe en plein coeur de la ville sur une artère principale en zone piétonne. A proximité des grandes enseignes telles que : H&M, Zeeman Targobank.

Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation réside dans :

- La location des espaces vides...
- La revalorisation des loyers

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif  Centre Commercial

Surface utile  **7.379 m²**

Principaux locataires  SATURN (4.192 M2), ROSSMANN, POST OFFICE

Loyer global actuel HT/HC/an  **1.173.217,28 €**

Prix d'acquisition (AEM)  **12.612.700,00 €**

Rendement à l'acquisition (AEM)  **8,80 %**



Taux d'occupation

94 %



Prix de valorisation

13.000.000,00 €



Prix du m²

1.761,76 € / m²

Acquisition Erfurt

Immeubles de bureaux



GRUPPE THURINGIA. La zone se trouve en face de l'aéroport d'Erfurt et proche des axes autoroutiers, offrant une accessibilité de premier choix.

Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation réside dans :

- La location des espaces vides (environ 600 m²)
- La revalorisation des loyers

Synthèse de l'actif

Catégorie d'actif



Bureaux

Surface utile



12.252 m²

Principaux locataires



VODAFONE,
DEUTSCHE POST,
ORIZON GMBH

Loyer global actuel HT/HC/an



770.698,08 €

Prix d'acquisition (AEM)*



9.747.000,00 €

Rendement à l'acquisition (AEM)



8,40 %

Acquisition 3^{ème} trimestre 2018

Recklinghausen

Erfurt est la Capitale de la Thuringe située au centre de l'Allemagne. Erfurt est l'une des trois métropoles régionales aux côtés de Gera et Iéna. Outre l'administration régionale, Erfurt est le siège d'institutions importantes : le tribunal fédéral du travail, l'université d'Erfurt. La Thuringe possède un fort taux de croissance, ses deux principaux secteurs industriels sont l'industrie automobile et l'électronique.

Population du Länd : 2 170 714 habitants.

Erfurt compte 210 118 habitants.

Localisation

Les 2 immeubles de bureaux se situent en zone tertiaire, ou sont implantées de grandes sociétés comme : IBM, THOR, DEUTSCHE POST, VODAFONE, DHL, TRIUMPH ADLER et le groupe média MEDIEN



Taux d'occupation

92,70 %



Prix de valorisation

10.500.000,00 €



Prix du m²

857,00 € / m²

Acquisition Neubrandenburg

Immeuble de bureaux



Acquisition 4^{ème} trimestre 2018

Localisation de l'actif

Neubrandenburg est le chef-lieu du district des lacs de Mecklembourg dans le Mecklembourg-Poméranie. La troisième plus grande ville de l'État fédéral allemand est l'un des quatre centres principaux et la principale ville du sud-est avec environ 65 000 habitants et une zone de chalandise d'environ 420 000 habitants.







Il occupe une position centrale entre la mer Baltique et les zones métropolitaines de Stettin à l'est, Rostock au nord-ouest, Berlin au sud et Hambourg à l'ouest. L'aéroport de Neubrandenburg se trouve à la limite nord de la ville, dans la municipalité de Trollenhagen, sur la route nationale 35. L'autoroute A 20 est située à l'est et au nord de Neubrandenburg.

Les immeubles sont directement à la jonction de l'autoroute de la ville et de la zone résidentielle est. Dans les environs immédiats se trouvent différents commerces (Lindetalcenter u. Kaufland) et des arrêts de bus pour aller en ville.

Localisation

Emplacement de qualité, situé sur une zone dense en bureaux, commerces et habitations. L'immeuble se situe au bord d'un axe routier important et en face du grand centre commercial Lindeal Center de Brandenburg. L'administration régionale occupe une grande partie des immeubles. La moyenne locative situé entre 4€ et 5€ le m² est sous-évalué par rapport au marché (entre 7€ et 8€ / m²) ce qui laisse un potentiel de réévaluation. Un permis de construire de résidence médicalisée a été déposé sur une partie du terrain, la commune est très favorable à ce projet. La revente du terrain + projet sera arbitré pour récupérer une plus-value sans affecter la valeur de la propriété et des deux immeubles.

Synthèse de l'actif

<i>Catégorie d'actif</i>		Bureaux 83% / Stockage 17%
<i>Surface utile</i>		6.257 m²
<i>Multi-locataires</i>		SERVICES DE LA VILLE DE NEUBRANDENBURG, MÉDECINS...
<i>Loyer global actuel HT/HC/an</i>		318.297,64 €
<i>Prix d'acquisition (AEM)</i>		3.807.570,00 €
<i>Rendement à l'acquisition (AEM)</i>		8,53 %



Taux d'occupation

93,70 %



Prix de valorisation

4.040.000,00 €



Prix du m²

645,68 € / m²

Bautzen

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'emploi 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 Mac Donald's, Takko, Würth, Volkswagen, Mercedes...

Le locataire principal « Roller » a signé un bail fermes 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

<i>Catégorie d'actif</i>	 Commercial
<i>Surface utile</i>	 17.128 m²
<i>Locataire</i>	 ROLLER
<i>Loyer global actuel HT/HC/an</i>	 1.089.352,00 €
<i>Prix d'acquisition (AEM)</i>	 13.293.000,00 €
<i>Rendement à l'acquisition</i>	 8,19 %

 Taux d'occupation

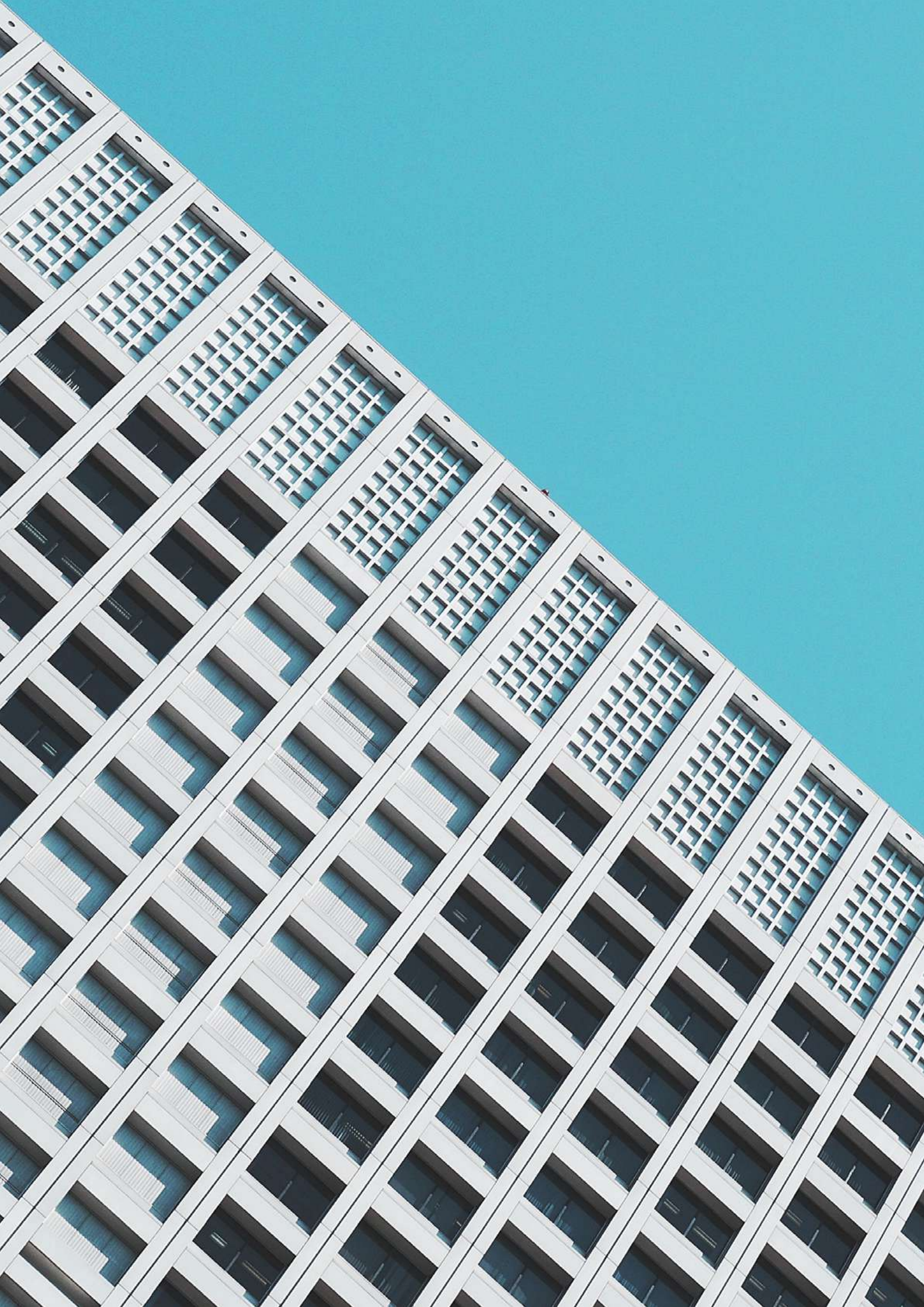
100 %

 Prix de valorisation

12.800.000,00 €

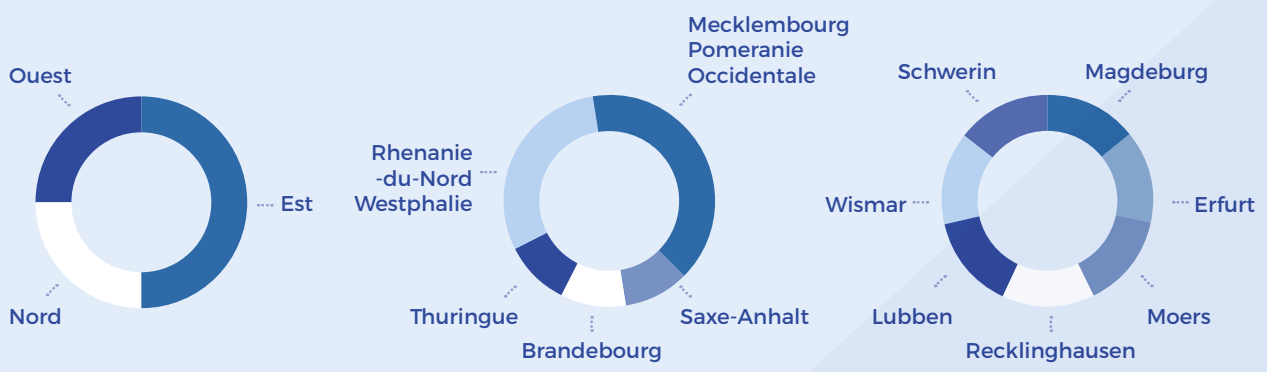
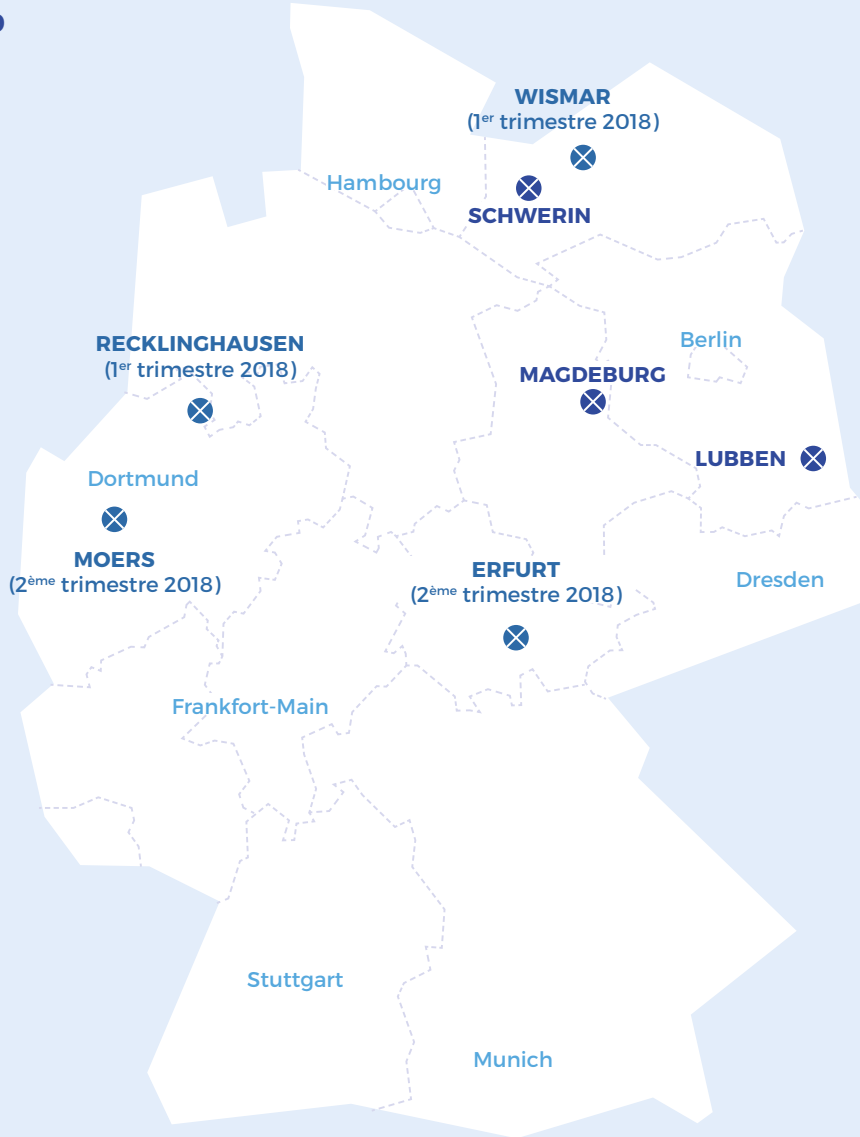
 Prix du m²

747,31 € / m²



Zone géographique

Au 30/09/2019

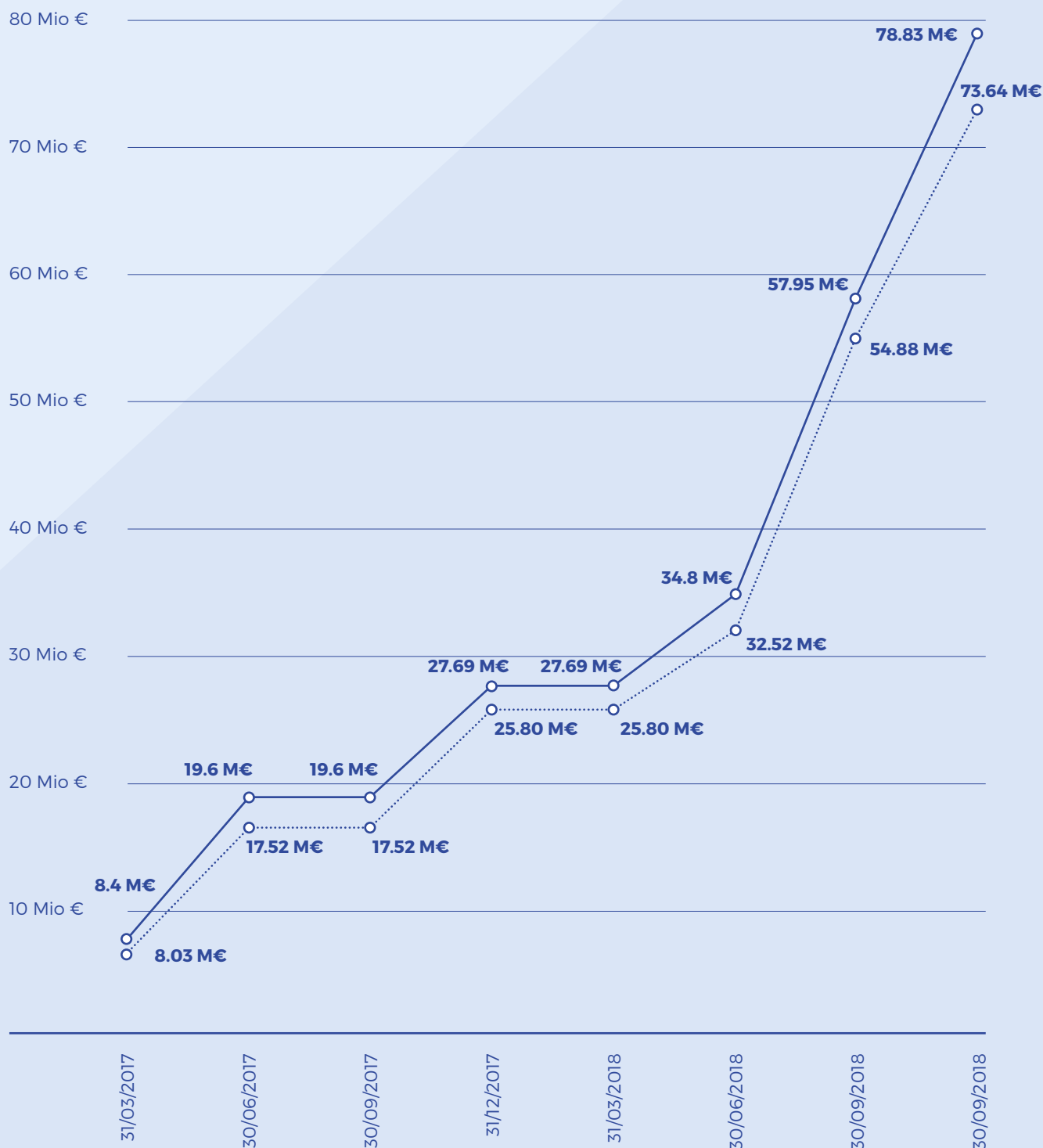


Évolution des actifs sous gestion

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

○—○ Valorisation

○.....○ Prix acquisition AEM







Bilan 2018

Comptes et annexes

1. Informations générales

1.1 Le fonds MERCUREIM EFI

Mercreim 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 («RAIF») 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 5, allée Scheffer, L-2520 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et est inscrit au registre luxembourgeois du commerce sous le numéro B 204 861.

Le Fonds a été constitué en société à Luxembourg le 15 mars 2016 pour une période limitée de 5 ans après la première clôture avec la possibilité de prolonger l'échéance deux fois de 1 an.

L'objectif principal de la Société est la constitution d'un patrimoine immobilier en Allemagne et au Luxembourg à travers des investissements dans l'immobilier commercial (centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeubles), des bureaux, des hôtels et appart-hôtels, des établissements de santé (résidences seniors) et dans de l'immobilier résidentiel.

L'associé commandité est Mercreim 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 12,500,00 €. 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 Mana-

gement 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. La première année comptable a débuté le 15 mars 2016 (date de Constitution) et a pris fin le 31 décembre 2016.

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 Estimations comptables

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 l'état des 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 Clôture (fin de collecte) sur la durée de vie du fonds.

2.5 Précision sur les méthodes d'évaluation

La valeur des titres cotés sur une bourse officielle ou négociée sur tout autre marché organisé est déterminée en fonction de leur dernier prix disponible au prix de clôture. Les placements dans des fonds d'investis-

sement à capital variable sont évalués sur la base de la dernière valeur liquidative disponible par action de ce fonds. Pour les autres titres ni cotés en bourse ni négociés sur un autre marché, leur évaluation est estimée prudemment et de bonne foi par l'AIFM.

2.6 Fiscalité

Conformément à la législation en vigueur au Luxembourg, le fonds est exonéré de l'impôt sur le revenu sur la fortune. Les dividendes (le cas échéant) sont exonérés de la retenue de retenue à la source.

Le fonds est toutefois redevable au Luxembourg d'une taxe abonnement à un taux de 0,01 % par an de son actif net, cette taxe étant payable trimestriellement calculée sur la base de l'actif net total du fonds à la fin du trimestre concerné.

Aucun droit de timbre ou autre taxe n'est payable au Luxembourg sur l'émission des actions du fonds.

2.7 Détermination de la valeur liquidative par action

La valeur liquidative par action de chaque catégorie d'actions est déterminée en divisant la valeur nette d'inventaire du fonds par le nombre d'actions.

2.8 Dettes

Les dettes sont comptabilisées à leur valeur de remboursement.

État de l'actif net au 31 Décembre 2018

Actif	Note	2018 (K €)	2017 (K €)	Variation (K €)
Frais de constitution, net d'amortissement	3	77	102	-25
Commissions		1.564		
Coût d'acquisition	5	1.816	1.336	3.379
Immobilisations	5	28.445	9.567	17.542
Trésorerie	4	9.814	2.884	6.930
Autres créances	6	481	213	268
Total actif		42.195	14.102	28.093
Passif				
Autres passifs	7	7.308	3.477	3.831
Total passif		7.308	3.477	3.831
Total actif net		34.887	10.625	24.262

Evolution de la valeur liquidative par part

	2018
<i>Part Associé Commandité</i>	
Nombre de parts au 01/01/2018	1,00
Evolution du nombre de parts sur 2018	0,00
Nombre de parts au 31/12/2018	1,00
<i>Parts Ordinaires</i>	
Nombre de parts au 01/01/2018	27.899,00
Evolution du nombre de parts sur 2018	-
Nombre de parts au 31/12/2018	27.899,00
<i>Part ordinaires - Classe A1</i>	
Nombre de parts au 01/01/2018	6.018.779,22
Evolution du nombre de parts sur 2018	9.914.319,11
Nombre de parts au 31/12/2017	15.933.098,33
<i>Part ordinaires - Classe A3</i>	
Nombre de parts au 01/01/2018	-
Evolution du nombre de parts sur 2018	1.613.032,63
Nombre de parts au 31/12/2018	1.613.032,63

Évolution de la valeur liquidative par part

	31/12/2018	31/12/2017
Valeur liquidative en € par part (part associé commandité)	1,51	1,76
Valeur liquidative en € par part (part ordinaire)	1,51	1,76
Valeur liquidative en € par part (classe A1)	1,88	1,76
Valeur liquidative en € par part (classe A3)	2,56	-

Compte de résultat au 31 Décembre 2018

Produits	Note	31/12/2018 (K €)	31/12/2017 (K €)	Variation (K €)
Produits d'intérêts		552	143	409
Autres produits		52		52
Total produits		604	143	461
Charges				
Amortissement des frais de constitutions	3	-26	-36	0
Frais administratifs	8	-100	-97	-3
Frais professionnels	9	-88	-202	114
Frais de gestion	10	-602	-136	-466
Frais d'AIFM	11	-57	-25	-32
Charges d'intérêt		-23	-2	-21
Taxe d'abonnement		-2	0	-2
Autres charges		-4	0	-4
Total charges		-901	-488	-413
Plus value latente sur immobilisations	5	2.960	3.946	-986
Résultat net		2.662	3.601	-939

Variation de l'actif net au 31 Décembre 2018

Variation de l'actif net	31/12/2018 (K €)
Actif net au 01/01/2018	10.625
Résultat net au 31/12/2018	2.662
Augmentation de capital	22.497
Dividendes distribués	-898
Actif net au 31/12/2017	34.887

Note 3 - Frais de constitution

Les frais de constitution comprennent les dépenses d'incorporation et autres dépenses liées à la constitution du fonds.

Frais de constitution net d'amortissement	31/12/2018(K €)
Frais de constitution au 01.01.2018	102
Amortissement au 01.01.2018	-26
Amortissement en 2018	-26
Frais de constitution net d'amortissement	77

Note 4 - Trésorerie

Au 31 décembre 2018, la trésorerie s'élève à 9,8 millions EUR déposée sur le compte bancaire ouvert chez Banque Edmond de Rothschild, Luxembourg.

Note 5 - Actifs Immobilisés

Actifs immobilisés	% de détention	Type	Maturité	Coûts d'acquisition (K €)	Valeur nette d'inventaire (K €)	Réajuste-ment de juste valeur (K €)	Valeur comptable (K €)
MEF One Erste CmbH (Lubben)	100%	Equity	NA	412,09	2,80	2.279,19	2.694,09
Lubben	NA	IBL	18/05/2022	-	1.984,87	-	1.984,87
MEF Zweite Gmbh	100%	Equity	NA	-	2,90	-	2,90
Dreescher GmbH (Schwerin)	94,9%	Equity	NA	594,00	100,00	1.582,71	2.276,71
Schwerin	NA	IBL	24/04/2022	-	1.723,25	-	1.723,25
Mercureim Finco	100%	Equity	NA	-	12,00	-12,96	-0,96
Magdebourg GmbH	94%	Equity	NA	330,0	25,00	96,96	451,96
Magdebourg	NA	IBL	16/11/2022	-	1.770,04	-	1.770,04
Total actifs immobilisés	-	-	-	1.336	5.621	3.946	10.903

Note 6 - Autres créances

Au 31 décembre 2017, les autres créances se décomposent comme suit :

Autres créances	31/12/2018 (K €)	31/12/2017 (K €)	Variation (K€)
Créances sur l'Associé commandité	-	157	-157
Intérêts à recevoir	35	34	1
Autres créances	446	16	430
Charges constatées d'avance	-	6	-6
Total	481	213	268

Note 7 - Autres passifs

Au 31 décembre 2018, le compte autres passifs se décompose comme suit :

Autres passifs	31/12/2018 (K €)	31/12/2017 (K €)	Variation (K€)
Dettes envers les actionnaires	6.746	2.637	4.109
Dettes envers Mercureim S.à.r.l.	8	455	-447
Autres passifs	23	185	-162
Dettes envers Mercureim Finco S.à.r.l.	-	100	-100
Distribution	172	-	172
Management Fees	227	-	227
AIFM Fees	45	6	45
Frais administratifs	44	90	-52
Frais d'audit.	27	4	23
Taxe d'abonnement	1	-	1
TVA	15	-	15
Total	7.308	3.477	3.831

*Cette créance s'annule avec une partie de la dette dans le poste « Autres passifs »

Note 8 - Frais administratifs

Frais administratifs	31/12/2018 (K €)	31/12/2017 (K €)	Variation (K€)
Frais comptables	23	40	-17
Frais d'administration centrale	58	25	33
Frais d'agent de transfert	2	11	+9
Frais de domiciliation	9	8	1
Frais de transaction	1	8	-7
Frais de reporting	7	5	2
Total	100	97	3

Note 9 - Frais professionnels

Frais professionnels	31/12/2018 (K €)	31/12/2017 (K €)	Variation (K€)
Autres	-	105	-105
Frais de conseil	-	49	-49
Frais d'avocats	37	44	-7
Frais d'audit	51	4	47
Total	88	202	-141

Note 10 – 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 2018, les frais de gestion s'élèvent à 601 549,30 EUR (2017: 136 487,50 EUR).

Note 11 – 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 EUR 25 Mio EUR : 0,10% de l'actif brut
- de EUR 25 Mio EUR à 50 Mio EUR : 0,08% de l'actif brut
- de EUR 50 Mio EUR 125 Mio EUR : 0,06% de l'actif brut
- de EUR 125 Mio EUR à 250 Mio EUR : 0,05% de l'actif brut
- plus de 250 Mio EUR : 0,04% de l'actif brut

Avec un minimum de 15 000 EUR par an. Pour l'exercice clos le 31 décembre 2018, les frais de AIFM s'élèvent à 57 442,13 EUR (2017: 25 000,00 EUR)

Note 12 - 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 seront disponibles pour les investisseurs:

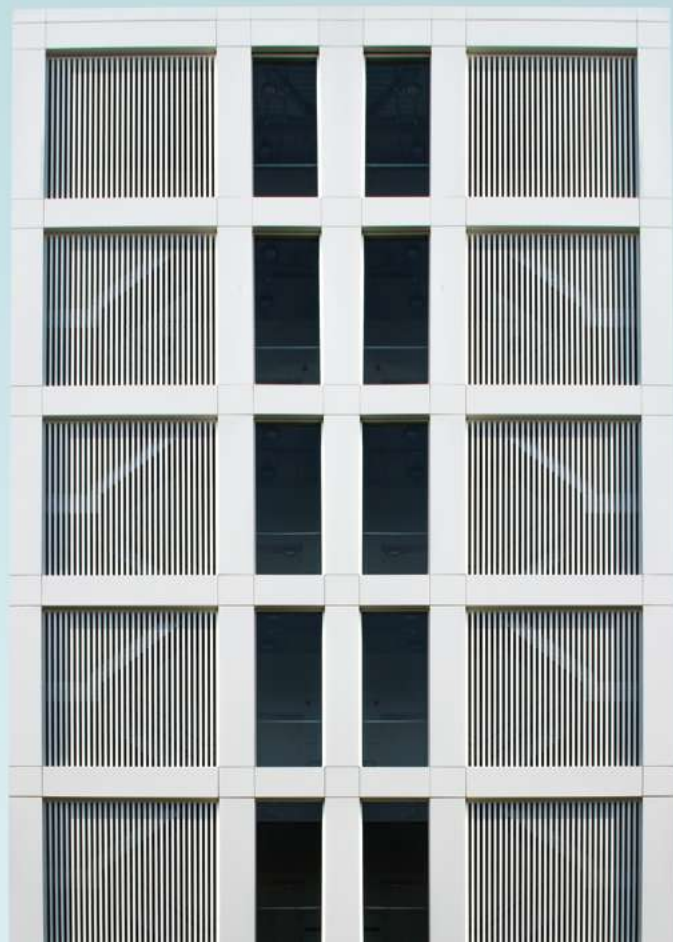
- Actions de catégorie A: Réservées aux investisseurs avertis avec un montant minimum de souscriptions de 250 000 EUR. Les actions de catégorie A seront disponibles dans 3 sous-catégories d'actions: actions de catégorie A1,A2 et A3
- Les actions de catégorie B: représentant un intéressement différé et réservées aux personnes clés dont le montant minimum de souscription est de 250 000 EUR.
- l'Action de catégorie C: détenue par l'Associé Comandité.

Note 13 – Engagements

Le Fond a signé un contrat de nantissement en faveur de la banque. Selon le contrat banque dépositaire, dans le but de sécuriser les obligations de paiements du Fonds envers EDRE, le General Partner accorde à la Banque dépositaire un nantissement de premier rang sur les actifs détenus dans le compte cash et un droit de compensation ou de rétention des actifs détenus dans le compte cash.

Note 14 – Evènements post-clôture

Pas d'évènement post-clôture au 31.12.2018







rapport de gestion

Rapport général du commissaires aux comptes

Opinion

Nous avons audité les états financiers ci-joints de Mercreim Eurofund 1 S.C.A. SICAV-FIAR (le «Fonds») et chacun de ses compartiments, qui comprennent l'état de l'actif net au 31 décembre 2017, ainsi que l'état des opérations et l'état de l'évolution de l'actif net pour l'exercice terminé à cette date, et les notes afférentes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Selon notre appréciation, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Fonds et de chacun de ses compartiments au 31 décembre 2017, ainsi que des résultats de leurs opérations et des variations de leurs actifs nets pour l'exercice qui s'est alors terminé conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers.

Base d'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession d'audit (la «loi du 23 juillet 2016») et aux normes internationales d'audit («ISA») adoptées pour le Luxembourg par la Commission de surveillance du secteur Financier («CSSF»). Nos responsabilités en vertu de ces lois et normes sont décrites plus en détail dans la section «Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé» pour la vérification des états financiers » de notre rapport.

Nous sommes également indépendants du Fonds, conformément au Code de déontologie des comptables professionnels («Code IESBA») adopté par le Conseil international des normes d'éthique pour les comptables luxembourgeois et aux exigences éthiques pertinentes pour notre audit de la société. états financiers et nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques en vertu de ces exigences éthiques. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

Le commandité du Fonds est responsable des autres informations. Les autres informations comprennent les informations incluses dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Notre opinion sur

les états financiers ne couvre pas les autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'assurance à ce sujet. Dans le cadre de notre vérification des états financiers, nous avons la responsabilité de lire les autres informations et, par la même occasion, de déterminer si les autres informations sont matériellement incompatibles avec les états financiers ou avec nos connaissances acquises dans le cadre de la vérification. Si, en fonction du travail que nous avons effectué, nous concluons qu'il y a une inexactitude importante dans cette autre information, nous sommes tenus de signaler ce fait. 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 Gérant 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 la préparation et à la présentation des états financiers, ainsi que du contrôle interne que le Gérant du Fonds détermine. est nécessaire pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de la préparation des états financiers, le commandité du Fonds doit évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, en divulguant, s'il y a lieu, les questions liées à la continuité de l'exploitation et en utilisant la méthode de la continuité de l'exploitation sauf si le commandité.

Le Fonds a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités ou n'a pas d'autre choix réaliste que de le faire. Les personnes chargées de la gouvernance sont responsables de la supervision du processus d'information financière du Fonds.

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 de publier un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau d'assu-

rance élevé, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux normes ISA adoptées par la CSSF pour le Luxembourg détectera toujours une anomalie significative lorsqu'elle existe. Les anomalies peuvent découler de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme importantes si, individuellement ou globalement, on pouvait 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 adoptés pour le Luxembourg par la CSSF, nous faisons preuve de jugement professionnel et conservons un scepticisme professionnel tout au long de l'audit.

Nous avons aussi :

Identifier et évaluer les risques d'anomalies significatives dans les états financiers, qu'elles soient dues à la fraude ou à l'erreur, concevoir et exécuter des procédures d'audit adaptées à ces risques et obtenir des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer une collusion, une falsification, des omissions intentionnelles, des fausses déclarations ou l'annulation du contrôle interne. Obtenir une compréhension du contrôle interne pertinent pour la vérification afin de concevoir des procédures de vérification appropriées dans les circonstances, mais non aux fins d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds.

Évaluer le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par le commandité du Fonds.

Conclure la pertinence de l'utilisation de la méthode de continuité de l'exploitation par le commandité et, en fonction des éléments probants recueillis, s'il existe une incertitude importante liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur la continuité d'activité. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude importante,

nous sommes tenus d'attirer notre attention dans notre rapport du réviseur d'entreprises agréé sur les informations à fournir dans les états financiers ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier notre opinion.

Nos conclusions reposent sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Toutefois, des événements ou des conditions futurs pourraient faire en sorte que le Fonds cesse d'être en activité. Évaluer la présentation générale, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations à fournir, et déterminer si les états financiers représentent les transactions et les événements sous-jacents de manière à assurer une présentation fidèle.

Nous communiquons avec les responsables de la gouvernance en ce qui concerne, entre autres, la portée et le calendrier prévus de la vérification et les constatations importantes de la vérification, y compris les lacunes importantes du contrôle interne que nous avons relevées au cours de notre vérification.

Par Ernst & Young Luxembourg





**résolutions
des assemblées
générales 2018**

Résolutions des Assemblées Générales 2018

L'ensemble des résolutions proposées sont approuvées par les administrateurs du fonds et agréées par la société de gestion.

premier proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 19 fevrier 2018

Par assemblée générale en date du 19 février 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, une société d'investissement à capital variable – fonds d'investissement alternatif réservé sous la forme d'une société en commandite par actions, établie et existante selon le droit luxembourgeois, ayant son siège social au 20 Bd Emmanuel Servais L-2449 Luxembourg, et immatriculée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 204861 (Mercureim ou le FIAR), constituée le 15 mars 2016 et soumise à la loi du 23 juillet 2016 sur les fonds d'investissements alternatifs réservés (la Loi FIAR), a décidé, de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans un « Shopping Center » situé à Wismar (23966), Allemagne, Bürgermeister-Haupt-Straße 31a, pour une surface de loyers de 3.464m² sur une surface foncière de 5.504 m², dont 80 emplacements de stationnements, un loyer annuel d'EUR 317.509,80/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ EUR 3.750.235,00 acte en mains, frais compris et dont 2.850.000,00 € de financement bancaire. (Projet Wismar) ; et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. Il a été rappelé que l'Investissement se réaliserait par détention indirecte au travers de : Mercureim Eurofund One Zweite GmbH & Co KG, société en commandite par actions (Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft), établie et existante selon le droit allemand, ayant son siège social à Berlin et immatriculée auprès du Registre du Commerce du Tribunal de Charlottenbourg sous le numéro HRA 52253.

Deuxieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 6 mars 2018

Par assemblée générale en date du 6 mars 2018, 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 modifier le Prospectus de la Société, et notamment son article 9.1 « commission de gestion », et de passer les frais de gestion directement à 1,20% de la GAV (i.e. la valeur brute des actifs immobiliers du fonds, qu'ils soient détenus directement ou indirectement par le fonds, telle que déterminée par la Société de Gestion) au lieu de 2% de la NAV. Application de ces conditions depuis la constitution de la société. (la Modification du Prospectus).

Troisieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 7 mars 2018

Par assemblée générale en date du 7 mars 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, que la date du Cut-off du calcul NAV prévu au 30 mars 2018, intervienne à J-1 au lieu de J-7 soit le 29 mars 2018. Le report du Cut-off permettait de pouvoir faire entrer les souscriptions jusqu'au 29 mars 2018 tout en respectant le calcul NAV prévu au 30 mars 2018. Cut-off le 29.03.2017 à 18 heures. 1er draft au 03.04.2018. Retour client le 05.04.2018. Pour une finalisation/validation au 10.04.2018 au plus tard. Mise à disposition des fonds (Settlement) au plus tard le 03.04.2018.

Quatrième proces-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 26 mars 2018

Par assemblée générale en date du 26 mars 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans un « Office building and Shop » situé à RECKLINGHAUSEN (45659), Allemagne, Am Stadion 2, d'une surface bâtie de 5.310m² sur une surface foncière de 5.434 m², dont 27 emplacements de stationnements, un loyer annuel d'EUR 246.000,00 €/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ EUR 2.922.750,00 € acte en mains frais compris et dont 2.400.000 € de financement (Projet RECKLINGHAUSEN) ; et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. Il a été rappelé que l'Investissement se réalisera par détention indirecte : Mercureim Eurofund One Zweite GmbH & Co KG, société en commandite par actions (Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft), établie et existante selon le droit allemand, ayant son siège social à Berlin et immatriculée auprès du Registre du Commerce du Tribunal de Charlottembourg sous le numéro HRA 52253.

Cinquième proces-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 3 avril 2018

Par assemblée générale en date du 3 avril 2018, 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 réajuster la valeur des parts de la Classe A3 au cours de la valeur des parts de Classe A1 au 31/12/2017.

Sixième proces-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 6 avril 2018

Par assemblée générale en date du 6 avril 2018, 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'intégrer les 3 souscriptions suivantes, reçues après le cut-off du 29/03/2018,

dans le calcul de la NAV du 31/03/2018, savoir : 250.000,00 € de la BIL , 123.750,00 € de ONE LIFE, 370.000,00 € de la BIL.

Septième proces-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 17 avril 2018

Par assemblée générale en date du 17 avril 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, que la distribution du 4ème trimestre au profit des actionnaires ayant souscrits dans la NAV du 31 octobre 2017 interviendrait au prorata temporis soit 61 jours jusqu'au 31 décembre 2017 et que le paiement interviendrait le 19 avril 2018.

Huitième proces-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 25 mai 2018

Par assemblée générale en date du 25 mai 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, (i) d'accepter le versement complémentaire de 1300 € de la souscription de ONELIFE (FAS FR002036) Investor account 10000063652 qui avait initialement versé 123.750€. Ce montant permettrait d'être au minimum de 125.000€. (ii) de reconnaître et de ratifier l'entrée de la souscription de ONE-LIFE à la NAV 30 Mars 2018 (iii) de reconnaître et de ratifier l'ordre en classe A3 de ONELIFE.

Neuvième proces-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 5 juin 2018

Par assemblée générale en date du 5 juin 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, que le seuil de communication des erreurs aux actionnaires et de correction est fixé à 4% de la Net Asset Value.

Dixieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 12 juin 2018

Par assemblée générale en date du 12 juin 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, que la date du Cut-off du calcul NAV prévu au 30 Juin 2018, intervienne à J-2 au lieu de J-7 soit le 28 Juin 2018. Le report du Cut-off permettait de pouvoir faire entrer les souscriptions jusqu'au 28 Juin 2018 tout en respectant le calcul NAV prévu au 30 Juin 2018. Cut-off le 28.06.2018 à 18 heures. 1er draft au 03.07.2018. Retour client le 05.07.2018. Pour une finalisation/validation au 10.07.2018 au plus tard. Mise à disposition des fonds (Settlement) au plus tard le 12.07.2018.

Onzieme proces-verbal de la reunion du conseil degérance tenue a luxembourg le 15 juin 2018

Par assemblée générale en date du 15 juin 2018, il a été décidé de prendre note de l'article 72-1 de la loi du 10 août 1915 concernant les sociétés commerciales, telle que modifiée, et conformément à l'article 3.4 du Prospectus (tel que modifié suite à la Modification du Prospectus, et à l'article 66 des statuts de la Société tel que modifié afin de refléter la Modification du Prospectus, de distribuer un acompte sur dividende correspondant au 2nd trimestre 2018.

Douzieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 19 juin 2018

Par assemblée générale en date du 19 juin 2018, il a été décidé : 1. de convoquer, en accord avec les Statuts de la Société, l'AGO à la Date Statutaire, à 11h30 (heure du Luxembourg), au siège social de la Société, avec l'agenda suivant : ORDRE DU JOUR : - Constat de la non-disponibilité du rapport annuel, incluant le rapport du Conseil de Gérance de la Société (le «Conseil») sur la gestion de la Société, le rapport du Réviseur d'Entreprises, ainsi que le Bilan des Comptes de Pertes et Profits au 31 décembre 2017. - En conséquence, constat de l'impossibilité de se prononcer sur ledit rapport et sur l'affectation du résultat. - Constat et acceptation de la convocation d'une nouvelle Assemblée Générale, dès la mise à disposition effective du rapport annuel au 31 décembre 2017, en vue des points susmentionnés au point 3. - Décharge partielle

des membres du Conseil de Gérance pour l'exercice social clos le 31 décembre 2017. - Divers. 2. que si des actionnaires confirment leur présence physique à l'AGO de la Société, un représentant du Conseil de Gérance de la Société sera présent pour répondre à leurs questions. 3. de convoquer une seconde Assemblée Générale, conformément aux dispositions prévues par la Loi, dès que le rapport annuel au 31 décembre 2017 sera disponible aux Actionnaires, avec l'ordre du jour suivant : ORDRE DU JOUR - Nomination du Président de l'Assemblée. - Présentation et approbation du rapport du Conseil de Gérance et du rapport du Réviseur d'Entreprises au 31 décembre 2017. - Présentation et approbation des Bilan et Comptes de Pertes et Profits au 31 décembre 2017. - Décharge complète aux gérants pour l'exercice de leur mandat durant l'année financière se terminant au 31 décembre 2017.- Affectation du résultat. - Divers. 4. dans l'intérêt des actionnaires, de mandater un ou plusieurs gérants pour suivre la finalisation du rapport annuel et pour fournir au Réviseur d'Entreprises toute information dont il pourrait avoir besoin pour finaliser ledit rapport et pour contrôler attentivement tout le processus de finalisation.

Trezieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 28 juin 2018

Par assemblée générale en date du 28 juin 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé,

1°) (i) de refondre le prospectus de la Société avec effet en date du 2 août 2018 (la Refonte) conformément au projet de modification (le Projet de Modification) et (ii) de nommer (a) Edmond de Rothschild (Europe) (EdR) en tant que dépositaire (le Dépositaire) et (b) Edmond de Rothschild Asset Management (EdRAM) en tant qu'agent d'administration centrale, agent de registre et de transfert et agent payeur (l'Agent d'Administration Centrale), de la Société.

2°) Il a été rappelé les termes de la Section 6.7. paragraphe 1er du prospectus de la Société

3°) Il a également été rappelé les termes de la Section 6.7. paragraphes 3 et 4 du Prospectus, »

4°) de soumettre le Projet de Modification au comité d'investissement de la Société (la Soumission au Comité d'Investissement), afin que le comité d'investissement approuve la Refonte, conformément à la Section 6.7. paragraphe 1er du Prospectus ; 5°) conformément à la Section 6.7. paragraphes 3 et 4 du Prospectus, d'informer chaque actionnaire commanditaire de la Société (l'Information des Actionnaires): A. des modifications proposées au Prospectus ; et B. de la possibilité pour chaque actionnaire commanditaire de s'opposer aux modifications proposées dans le cas où ces modifications auraient un effet défavorable à son égard ; au moyen d'une notice de modification du Prospectus à laquelle sera joint le Projet de Modification (la Notice de Modification) ;

6°) de convoquer une assemblée générale extraordinaire des actionnaires (la Convocation de l'Assemblée Générale Extraordinaire) dans le but de rendre les statuts de la Société conformes à la nouvelle version modifiée du Prospectus en vigueur suite à la Refonte, au moyen d'une convocation envoyée par l'Associé Commandité aux actionnaires commanditaires (la Convocation), étant précisé que cette assemblée générale des actionnaires ne sera tenue que postérieurement à, et sous réserve de, (i) l'absence d'opposition des actionnaires commanditaires démontrant que les modifications proposées au Prospectus leur sont défavorables dans les 10 jours de la réception de la Notice de

Modification et (ii) l'approbation de la Refonte par le comité d'investissement ;

Quatorzieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 29 juin 2018

Par assemblée générale en date du 29 juin 2018, 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 convoquer l'Assemblée Générale, conformément aux dispositions prévues par la Loi, en date du 29 juin 2018 à 11h30, avec l'ordre du jour suivant : ORDRE DU JOUR - Nomination du Président de l'Assemblée. - Présentation et approbation des Bilan et Comptes de Pertes et Profits au 31 décembre 2017. - Décharge aux gérants pour l'exercice de leur mandat durant l'année financière se terminant au 31 décembre 2017. - Affectation du résultat. - Divers.

Quizieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 23 juillet 2018

Par assemblée générale en date du 23 juillet 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR a décidé, de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans un «Shopping Center» situé à MOERS (47441), Allemagne, Homberger Straße 20-22, „Grafschafter Passage“, d'une surface bâtie de 5.310m2 sur une surface foncière de 7.379 m2, et 3.043m2 de parking, un loyer annuel d'EUR 1.109.035,72€/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ EUR 12.562.700,00 € acte en mains frais compris et dont 9.225.000,00€ de financement (Projet MOERS) ; et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale.

Il a été rappelé que l'Investissement se réalisera par détention indirecte : MERCUREIM EF 1 Vierte GmbH & Co. KG ayant son siège à Berlin (Allemagne), business address : Hohenzollerndamm 133, 14199 Berlin, enregistrée au registre commercial de Charlottenburg (Berlin) sous le numéro HRA 54647 B.

Seizieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 2 aout 2018

Par assemblée générale en date du 2 août 2018, 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 la domiciliation de la société MERCUREIM S.à.r.l. identifiée au RCS de Luxembourg sous le numéro B 204486, et de MERCUREIM FINCO S.à.r.l. identifiée au RCS de Luxembourg sous le numéro B 214377 et de son associé unique MERCUREIM EUROFUND I S.C.A. SICAV FIAR, identifié au RCS de Luxembourg sous le numéro B 204861, de C/o CACEIS, 5 allée Scheffer L2520 Luxembourg, chez EDRAM, 20 boulevard Emmanuel Servais L2535 Luxembourg. Le transfert étant effectif à compter de ladite date.

dix-septieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 5 novembre 2018

Par assemblée générale en date du 5 novembre 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A. SICAV-FIAR, a décidé, de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans un «Office Building and unbuilt land», situés à NEUBRANDENBURG (17036), Allemagne, Helmut-Just- Straße 4 et 6, d'une surface bâtie de 6.257,07m² et 124 parkings, un loyer annuel d'EUR 324.658,46€/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ EUR 3.807.570,00 € acte en mains frais compris (Projet NEUBRANDENBURG); et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. Il a été rappelé que l'Investissement se réaliserait par détention indirecte : MERCUREIM EF 1 Sechste GmbH & Co. KG ayant son siege à Berlin (Allemagne), business address: Hohenzollerndamm 133, 14199 Berlin, enregistrée au registre commercial de Charlottenburg (Berlin) sous le numéro HRA 54899 B.

dix-huitieme proces-verbal de la reunion du conseil de gérance tenue a luxembourg le 6 decembre 2018

Par assemblée générale en date du 6 décembre 2018, 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 rappeler et confirmer, que la date de Clôture de la Période de Souscription du FIAR est fixée au 31 Janvier 2019, et d'étendre la Période d'Investissement du FIAR de deux (2) périodes consécutives de six (6) mois supplémentaires, soit jusqu'au 31 Janvier 2020.

Dix-neuvieme proces-verbal de la reunion du conseil de gerance tenue a luxembourg le 13 decembre 2018

Par assemblée générale en date du 13 décembre 2018, la Société MERCUREIM S.à.r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Mercureim Eurofund I S.C.A.

SICAV-FIAR a décidé de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans un portefeuille de concessions automobiles dénommé « Projet Portfolio BMW/MINI », ci-après décrites succinctement article par article :

1°) Adresse : Bremer Str. 59-63 D-28832 Achim, Surface totale : 3.014m², Surface foncière : 6.607m², Type de bail : 10ans fermes, Loyer annuel : 113.364,00€HT/HC/AN, Prix d'acquisition : 1.230.339,50€ ;

2°) Adresse : Siemensstr. 9-11 D - 28857 Syke, Surface totale : 2.340m², Surface foncière:14.445m², Type de bail:10ans fermes, Loyer annuel:120.000,00€HT/HC/AN, Prix d'acquisition:1.302.360,00€ ;

3°) Adresse : Industriestr.8-10 D-27283 Verden, Surface totale:1.488m², Surface foncière:7.258m², Type de bail:10ans fermes, Loyer annuel:140.000,00€HT/HC/AN, Prix d'acquisition:1.519.420,00€

4°) Adresse : Auf dem Sand 6 D - 67547 Worms, Surface totale:2.400m², Surface foncière:8.044m², Type de bail:10ans fermes, Loyer annuel:210.000€HT/HC/AN, Prix d'acquisition:2.279.130,00€ ;

*5°) Adresse : Lorscher Str. 7** D-69469 Weinheim, Surface totale:1.404m², Surface foncière:6.863m², Type de bail:10ans fermes, Loyer annuel:271.480,00€HT/HC/AN, Prix d'acquisition:2.941.597,00€*

6°) Adresse : Am Niedersachsendamm 14 D-27749 Delmenhorst, Surface totale:1.253m², Surface foncière:6.431m², Type de bail:10ans fermes, Loyer annuel:150.000,00€HT/HC/AN, Prix d'acquisition:1.627.950,00€

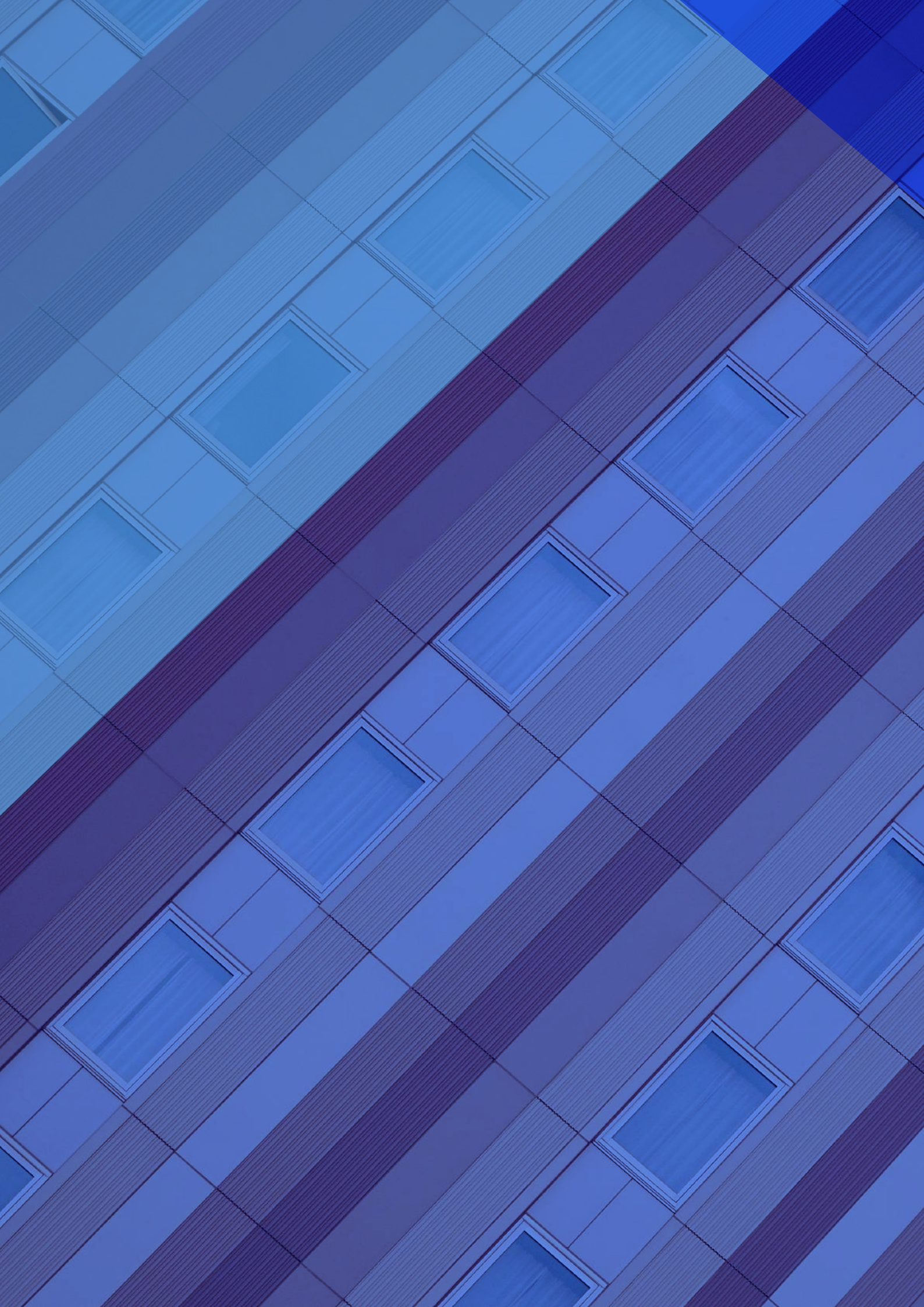
7°) Adresse : Ziolkowskistr. 5-7 D-98693 Ilmenau, Surface totale:1.075m², Surface foncière:7.000m², Type de bail:10ans fermes, Loyer annuel:90.000,00€HT/HC/AN, Prix d'acquisition:976.770,00€*


8°) Adresse : Thüringer Str. D -07552 Gera, Surface totale:2.624m², Surface foncière:17.378m², Type de bail:10ans fermes, Loyer annuel:280.000,00€HT/HC/AN, Prix d'acquisition:3.038.840,00€. Pour un total acte en mains frais compris d'environ 16.787.960,00 € et dont 10.800.000 € de financement.

De soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. Il a été rappelé que l'Investissement se réaliserait par détention indirecte : MERCUREIM EF 1 Fünfte GmbH & Co. KG ayant son siège à Berlin (Allemagne), business address : Hohenzollerndamm 133, 14199 Berlin, enregistrée au registre commercial de Charlottenburg (Berlin) sous le numéro HRA 54903 B.

Assemblée generale ordinaire

Mercureim eurofund i sca sicav fiar proces-verbal de l'assemblee generale ordinaire tenue au siege social le





facteurs de risques

Avertissements

1. Risques d'investissement

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du fonds immobilier MERCUREIM EUROFUND I dans le cadre de cette première émission, 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 en France. 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 demeure vacant.

3. Liquidité restreinte et élargissement du portefeuille

Le marché de l'immobilier en Allemagne et en France 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.

La liquidité restreinte du marché immobilier peut également avoir pour conséquence que le fonds MERCUREIM EUROFUND I ne puisse pas investir tout le produit de la présente émission directement dans des placements immobiliers. Les liquidités du fonds pourraient dès lors temporairement représenter une position plus importante dans les comptes. Ceci aurait également un effet direct sur le rendement des placements et la valeur fiscale de la part du fonds à la fin de la 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.

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, 5 Allée Scheffer L-2520 Luxembourg et 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 tenue 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.





informations

Mercureim EFI

Registered office

20, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg
(since August 1, 2018)
5, Allée Scheffer, L-2520 LUXEMBOURG (until July 31,
2018)

Board of managers of the general partner

Sylvie PROÏA
Christophe NADAL

Alternative investment fund manager (aifm)

FUCHS ASSET MANAGEMENT S.A.
49, Boulevard Prince Henri, L-1724 LUXEMBOURG

General partner

MERCUREIM S.à r.l
20, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg
(since August 1, 2018) 5, Allée Scheffer, L-2520
LUXEMBOURG (until July 31, 2018)

Central administration, domiciliary, depository and paying agent

EDMOND DE ROTHSCHILD ASSET MANAGEMENT
(LUXEMBOURG)
(since August 1, 2018)
20, boulevard Emmanuel Servais, L-2535 Luxembourg

CACEIS BANK, Luxembourg BRANCH (until July 31,
2018) 5, allée Scheffer, L-2520 LUXEMBOURG

Legal advisor

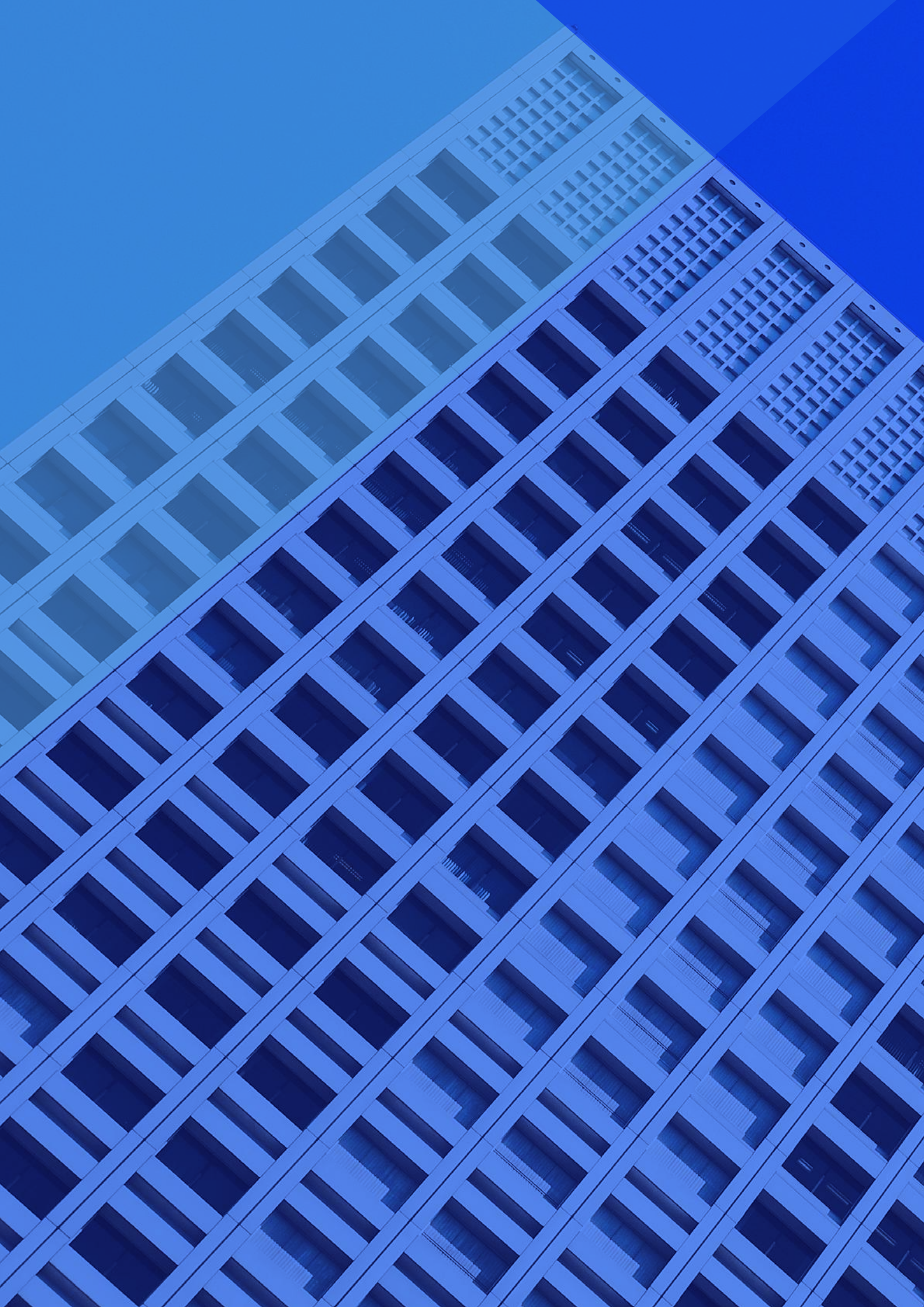
ATOZ LUXEMBOURG
1 B, Heienhaff - Aerogolf Center,
L-1736 SENNINGERBERG

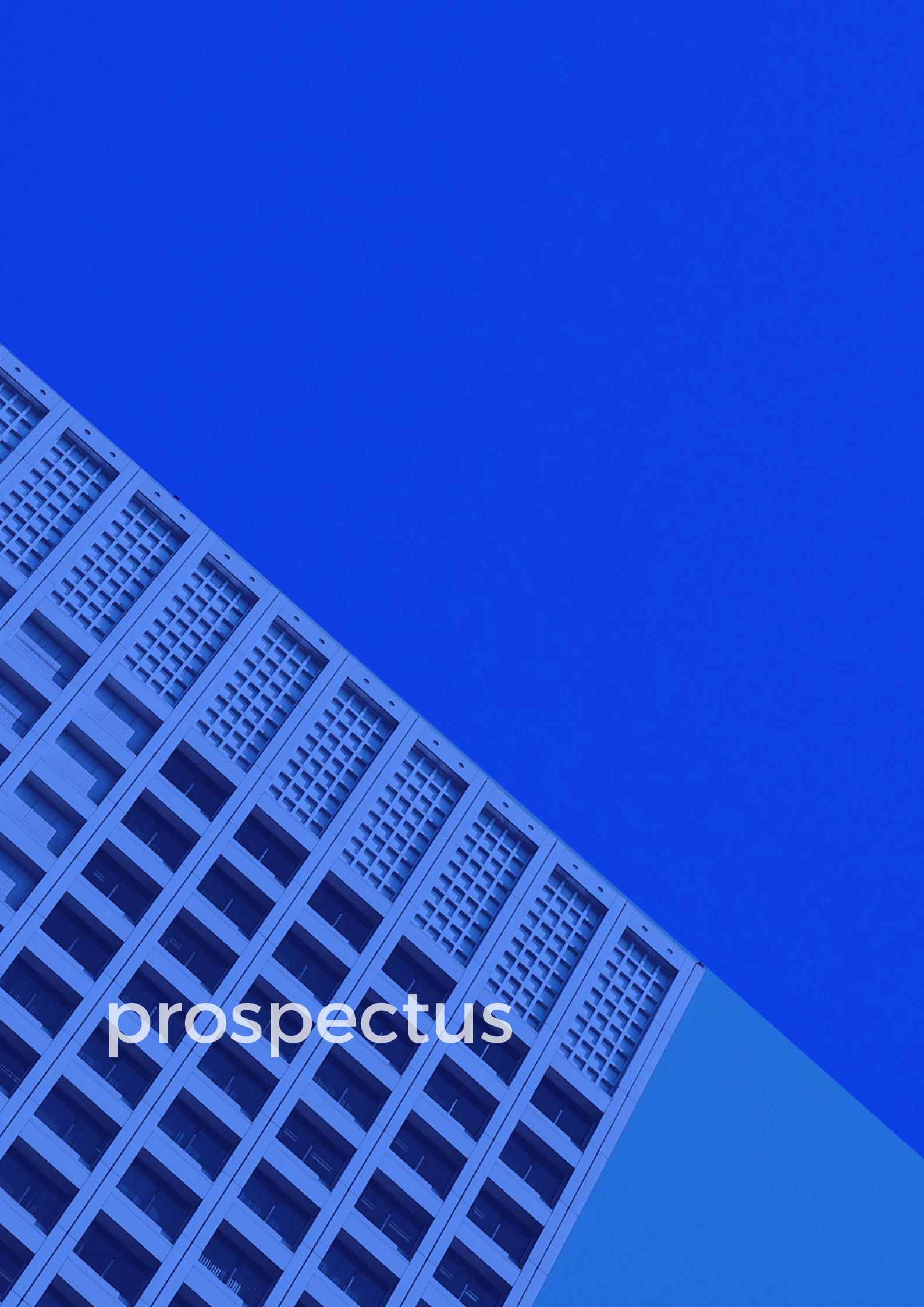
Auditor

ERNST & YOUNG S.A.
35E, Avenue JF Kennedy, L-1855 LUXEMBOURG

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







prospectus



L'engagement

EF1

Exigence
Rentabilité
Performance

Mercureim Eurofund I SCA SICAV-FIAR (Mercureim EF1)

Siège social : 5 Allée Scheffer – L-2520 Luxembourg
RCS Luxembourg B204861, immatriculée le 16 Mars 2016
Autorisation AMF de commercialisation du produit n°FDS57365

Capital social au 31/12/2017

10.025.000,00 €

Société de Gestion

FUCHS Asset Management agréé par la CSSF
Siège social: 47-49 Boulevard Prince Henri, 1724 Luxembourg
Agréé au titre de la directive AIFM

Investment Advisory

Mercureim Real Estate Investment Management
Siège social : 5 Allée Scheffer – L-2520 Luxembourg
RCS Luxembourg: B204486
immatriculée le 16 Mars 2016

www.mercureim.com