

PATRIMOINE  
03/2021

---

**EVEREST  
ONE**



MIMCO  
Capital

## Zoom sur le marché allemand

### Données du marché

- **L'immobilier régional allemand est très important** comparé au marché français qui, lui, est plus centralisé sur la capitale. L'ouverture des frontières de l'Est a provoqué au début des années 90 un afflux massif de population vers l'Allemagne de l'Ouest.
- **Dix années plus tard, les prix de l'immobilier Outre-Rhin n'avaient progressé que d'environ 10 %** tandis qu'ils faisaient plus que doubler en France et au Royaume-Uni.
- Depuis 2006, les prix dans les grandes métropoles ont progressé de plus de 60 %, **leur évolution reste encore très favorable car ils sont encore sous-évalués de plus de 20 %.**

### 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.**

### Un marché immobilier 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.**



# ALSFELD



## Localisation



Le Land de Hesse a la plus grande densité d'industries en Allemagne, notamment les industries chimiques et pharmaceutiques.

Le Land de Hesse dispose d'un PIB de 279 milliards d'euros et se place le 5<sup>ème</sup> Land d'Allemagne avec un PIB par habitant de 44 804 euros.

## Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation se situe dans le prix au m<sup>2</sup> locatif qui est sous-évalué d'environ 25% par rapport au marché.

Le locataire étant en place depuis 1984, le loyer n'a pas été correctement réévalué au fil du temps.



## Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile de l'actif  **8.918 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an  **422.643,00 €**

Locataire  **Roller**

Prix d'acquisition (AEM)  **5.651.000,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition  **633,66 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

**7,48 %**

# LIPPSTADT



## Localisation



L'investissement se situe dans la ville de Lippstadt, à environ 70 km de Dortmund, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne.

C'est le Land allemand le plus peuplé et doté du plus fort poids économique, en partie grâce à la Ruhr qui regroupe quelques 5 millions d'habitants.

## Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation se situe dans l'espace vacant de 720 m<sup>2</sup> au niveau des commerces. Aucun travaux à prévoir sur l'ensemble. Le loyer potentiel est de 50.000 € annuel + les indexations annuelles, soit une potentielle augmentation des loyers de 5%.



100%  
COMMERCES  
ET LOISIRS  
(13.389 m<sup>2</sup>)

## Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces / Cinéma**

Surface utile de l'actif  **13.389 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an  **1.363.990,00 €**

Locataire  **Cinéplex, Tedi, KIK, Deichmann, etc.**

Prix d'acquisition (AEM)  **20.203.271,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition  **1.508,95 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,75 %**

# PORTFOLIO BITTERFELD-WOLFEN/PLAUEN



## Localisation



Le portefeuille immobilier constitué de deux actifs de commerces se trouve dans les villes de Bitterfeld-Wolfen (Land de Saxe-Anhalt), et Plauen (Land de Saxe). Alors que le Land de Saxe-Anhalt est renommée pour son héritage architectural, le Land de Saxe, région densément peuplée et urbanisée, bénéficie d'un riche passé économique et industriel, notamment grâce à ses industries automobile, mécanique et pharmaceutique.

## Potentiel de valorisation

Le portefeuille constitue un actif « Core ». Depuis +20 ans, l'un des actifs est occupé par l'enseigne B1 Discount Baumarkt ; l'autre actif est loué par la société Thomas Philipps Sonderposten. Les flux locatifs sont sécurisés et immédiats grâce à un taux d'occupation de 100% et il existe un potentiel de réversion locative aux termes des baux.



## Chiffres clés du portefeuille

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile de l'actif  **7.258 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an  **506.000,00 €**

Locataire  **B1 Discount Baumarkt et Thomas Philipps Sonderposten**

Prix d'acquisition (AEM)  **6.424.290,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition  **885,13 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

**7,88 %**

# MAGDEBOURG



## Localisation



L'actif se situe dans la ville de Magdebourg, capitale du Land de Saxe-Anhalt (quart centre-est de l'Allemagne) renommé pour son héritage architectural. Possédant deux universités de renom qui accueillent près de 20.000 étudiants et desservie directement par plusieurs axes autoroutiers, Magdebourg est considérée comme un carrefour stratégique ainsi qu'un centre industriel et commercial.

## Potentiel de valorisation

Avec un taux d'occupation de +82% loué auprès de 8 locataires, l'investissement constitue un actif « Core ». Il bénéficie cependant d'un potentiel de valorisation « Value-Added » sur un espace vacant qui sera loué à de nouvelles sociétés renommées afin de compléter l'offre de commerces déjà existante.



## Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile de l'actif  **9.140 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an  **659.955,00 €**

Locataire  **Multipolster, KIK, BabyOne, Tedi, etc.**

Prix d'acquisition (AEM)  **10.342.880,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition  **1.131,61 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,38 %**

# OBERHAUSEN



## Localisation

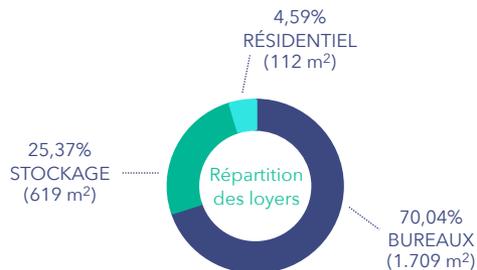


L'investissement se situe dans la ville de Oberhausen, à environ 30 km au nord de Düsseldorf, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne.

C'est le Land allemand le plus peuplé et doté du plus fort poids économique, en partie grâce à la Ruhr qui regroupe quelques 5 millions d'habitants.

## Potentiel de valorisation

L'actif est occupé par la plus importante banque allemande, la Deutsche Bank, depuis 2004. Le potentiel de valorisation se situe dans le renouvellement du bail à partir de 2023 et dans le rafraîchissement de l'appartement, qui offrent tous deux un potentiel de réversion locative à terme.



## Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Bureaux  
Stockage  
Résidentiel**

Surface utile de l'actif  **2.440 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an  **236.752,00 €**

Locataire  **Deutsche Bank**

Prix d'acquisition (AEM)  **3.263.320,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition  **1.337,43 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

**7,25 %**

# HALDENSLEBEN



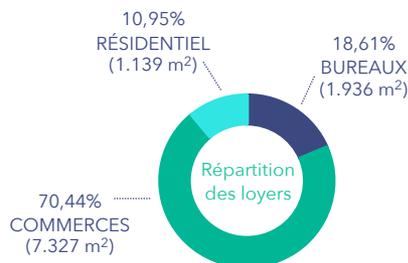
## Localisation



L'acquisition se situe dans la ville de Haldensleben, dans le Land de Saxe-Anhalt (quart centre-est de l'Allemagne). La commune est connue pour son centre-ville médiéval. L'actif immobilier bénéficie d'un emplacement à la fois visible et accessible. Il héberge des entreprises de qualité investies dans la vie du centre commercial depuis de nombreuses années, participant au développement de la vie économique locale.

## Potentiel de valorisation

Occupé à plus de 90%, l'immeuble a pour principal locataire Edeka-Gruppe, dont le bail arrive à échéance fin 2022. Le potentiel de création de valeur réside dans la revalorisation des loyers à court terme et dans la location des espaces vacants.



## Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif		<b>Commerces / Bureaux / Résidentiel</b>
Surface utile de l'actif		<b>10.402 m²</b>
Loyer global actuel HT/HC/an		<b>1.077.853,84 €</b>
Locataire		<b>Edeka-Gruppe, KIK, Huk, etc.</b>
Prix d'acquisition (AEM)		<b>17.133.500,00 €</b>
Prix du m² à l'acquisition		<b>1.647,14 €</b>



Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,29 %**

# EVEREST ONE SICAV-FIAR : Patrimoine global

## Vision du portefeuille

Le patrimoine du fonds Everest One SICAV-FIAR se structure avec l'acquisition de sept actifs situés à Alsfeld, Lippstadt, Bitterfeld-Wolfen, Plauen, Magdebourg, Oberhausen et Haldensleben.

Les surfaces commerciales de ces actifs sont louées par des enseignes solides et reconnues, comme Roller, Cineplex, APCOA, Deichmann, KIK, Tedi, B1 Discount Baumarkt, Thomas Philipps Sonderposten, Multipolster, Deutsche Bank, Edeka-Gruppe, etc.

Aucune restructuration n'est prévue sur ces 7 actifs. Le WALT\* est d'une durée supérieure à 6 années qui confère au portefeuille une bonne stabilité sur les flux locatifs à moyen / long terme.

Un potentiel d'augmentation de la masse locative est existant par différents leviers, et notamment par la prise à bail d'une surface commerciale sur Lippstadt et Magdebourg et la renégociation à la hausse du loyer Roller à Alsfeld, qui est très largement en dessous du marché.

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



### CORE

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

### VALUE-ADDED

Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important.

## Calendrier



Fin période de collecte  
**06/2023**



Période d'investissement  
**2019-2024**



Fin du fonds  
**8 ans, soit 2027**

## Chiffres clés des actifs



Nombre d'actifs  
**7**



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



Nombre de locataires  
**70**



Moyenne de prix au m<sup>2</sup> à l'acquisition  
**1.222,54 €**



Loyer global HT/HC/an  
**4.266.186,00 €**



Valorisation du portefeuille  
**64.150.000,00 €**



**89,30%** Commercial **46.032 m<sup>2</sup>**



**7,07%** Bureaux **3.645 m<sup>2</sup>**



**1,20%** Stockage **619 m<sup>2</sup>**



**2,43%** Résidentiel **1.251 m<sup>2</sup>**

L'ENGAGEMENT  
**EVEREST ONE**

Exigence  
Maîtrise  
Performance

**EVEREST ONE SICAV-FIAR**

Siège social : 25C Boulevard Royal  
L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B 233 729

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

**Fuchs Asset Management**

Siège : 47-49 Boulevard Prince Henri,  
L-1724 Luxembourg  
Agréée par la CSSF au titre de la directive AIFM  
Tél. : +352 26 26 49 1

**ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER**

**Everest Fund Management S.à.r.l.**

Siège social : 25C Boulevard Royal  
L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B 233 729  
Filiale de MIMCO Capital



[www.mimcocapital.com](http://www.mimcocapital.com)