

PATRIMOINE
Juin 2022

**EVEREST
ONE**



MIMCO
Capital

Disclaimer

Les informations communiquées dans ce document n'ont pour but que de présenter les compétences de MIMCO Capital dans le domaine de l'immobilier.

Elles n'ont en aucun cas pour objet :

- de constituer une offre ou une sollicitation de vente de parts ou actions du/des Fonds, par quiconque exerçant sur un quelconque territoire dans lequel une telle offre, sollicitation ou distribution serait qualifiée d'illégale ou dans lequel la personne responsable de ladite offre ou sollicitation n'est pas autorisée à le faire, ou à toute personne auprès de qui une telle offre ou sollicitation est illégale ;
- de présenter le(s) Fonds d'investissement géré(s) ou mis en place par le groupe MIMCO Capital de manière exhaustive.

Les Fonds mentionnés ne sont autorisés à une commercialisation, notamment en dehors de leur pays d'origine, que suivant de nombreuses restrictions et conditions d'éligibilité, réglementaires ou statutaires, non décrites ou simplement évoquées de façon très sommaire dans ce document, qui encadrent la souscription ou l'acquisition des actions de ces Fonds, leurs modalités de présentation et de diffusion par des intermédiaires (en fonction notamment du lieu de résidence de l'investisseur), les conditions d'éligibilité liées à l'investisseur (notamment en fonction de ses connaissances en matière financière, de sa surface financière, de leur statut réglementé ou non, de leur catégorisation variable d'un pays à l'autre...) ou au montant d'investissement minimum requis par la documentation des Fonds. La commercialisation ne peut être faite que sur la base de l'étude de la documentation complète des Fonds et par des personnes qualifiées pour en assimiler les risques.

D'une façon générale, les Fonds ne s'adressent qu'à des investisseurs professionnels.

Les risques, commissions et possibilités de placement conseillés pour les Fonds sont indiqués en détail dans la documentation d'informations des Fonds et doivent être mis à la disposition du souscripteur avant toute souscription ou acquisition. La documentation officielle n'est accessible qu'auprès de MIMCO Capital ou de partenaires expressément autorisés par MIMCO Capital.

La valeur des placements de ces Fonds et les revenus en découlant peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse et ne sont en aucun cas garantis. Le montant initialement investi peut ne pas être récupéré.

Il incombe aux professionnels de la gestion de patrimoine ou de la gestion d'actifs, de connaître et de respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires en vigueur dans tout territoire concerné sur lequel ils sont autorisés à exercer.

Les informations figurant dans ce document sont protégées par le droit d'auteur et tous les droits sont réservés. Elles ne peuvent être ni reproduites, ni copiées, ni redistribuées en totalité ou en partie.

MIMCO Capital décline toute responsabilité en cas de perte ou dommage résultant de l'utilisation ou de la confiance accordée aux informations fournies, y compris, mais non exclusivement, toute perte de bénéfice ou tout autre dommage direct ou consécutif notamment en cas d'accès à la documentation sans l'accord de MIMCO Capital.

Zoom sur le marché allemand

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

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 par rapport à leurs pairs européens même si la décote se réduit.
- L'Allemagne et son immobilier commercial restent plébiscités par le marché, qui apprécie la stabilité politique du pays et la gestion saine des finances publiques. L'Allemagne reste le pays le plus demandé par les investisseurs européens, rassurés par sa robustesse et sa gestion intra et post crise sanitaire.

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.



LIPPSTADT

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



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

Des discussions sont en cours pour la location des espaces vacants, notamment une cellule de 800 m² disponible suite au départ d'un locataire fin 2021, afin d'y implanter un espace restauration. Un budget travaux d'environ 100.000 € est prévu pour la relocation de cet espace. L'espace vacant s'établit ainsi à 12% au 2^{ème} trimestre 2022.



Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces / loisirs**

Surface utile approximative de l'opération  **13.389 m²**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an  **1.431.559 €**

Locataires principaux  **Cinéplex, Tedi, KIK, Deichmann**

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  **20.203.271 €**

 Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

6,75 %

PORTFOLIO BITTERFELD-WOLFEN/PLAUEN

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



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 renommé 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 automobiles, mécaniques et pharmaceutiques.

Potentiel de valorisation

Le portefeuille est composé de deux actifs « Core ». Depuis plus de 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 portfolio

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile approximative de l'actif  **7.258 m²**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an  **506.000 €**

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

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  **6.424.290 €**

 Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

7,88 %

MAGDEBOURG

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



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

Au 2^{ème} trimestre 2021, la signature d'un bail pour une surface de 60 m² est intervenue. Une négociation avec une chaîne de salles de sport est en cours afin de louer l'espace vacant d'une superficie d'environ 1.600 m², ce qui permettrait d'atteindre un taux d'occupation de plus de 95 %. Une enveloppe travaux de plus de 400.000 € est prévue pour la location de cet espace.

Des négociations sont également en cours avec un locataire actuel pour une expansion de 200 m².



100%
COMMERCES
(9.140 m²
estimés)

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile
approximative
de l'actif  **9.140 m²**

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an  **684.995 €**

Locataires
principaux  **Multipolster,
KIK, BabyOne,
Tedi**

Prix
d'acquisition
estimatif (AEM)  **10.342.880 €**



Rendement
estimé à
l'acquisition
(AEM)

6,38 %

OBERHAUSEN

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



Localisation

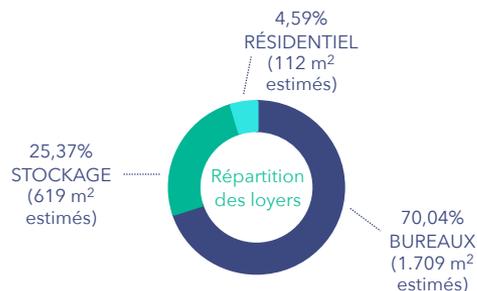


L'actif se situe dans la ville de Oberhausen, à environ 30 km au nord de Düsseldorf, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne.

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 depuis 2004 par la plus importante banque allemande, la Deutsche Bank, l'actuel bail prenant fin au 31.12.2023 a été prolongé jusqu'au 31.12.2027. Les travaux de rafraîchissement de l'appartement, d'un montant d'environ 25.000 € ont eu lieu fin 2021 dans le but de louer cet appartement, plusieurs visites sont en cours.



Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Bureaux
Stockage
Résidentiel**

Surface utile
approximative
de l'opération  **2.440 m²**

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an  **262.724 €**

Locataire
principal  **Deutsche Bank**

Prix
d'acquisition
estimatif (AEM)  **3.263.320 €**



Rendement
estimé à
l'acquisition
(AEM)

7,25 %

HALDENSLEBEN

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



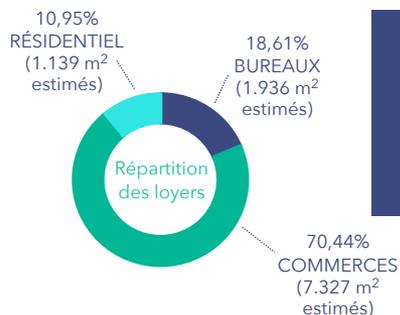
Localisation



L'actif 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 facilement 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 avec une surface louée de 2.541m², dont le bail arrive à échéance fin 2022. Plusieurs négociations sont en cours, notamment avec une grande chaîne de distribution hard-discount pour la location d'un espace de 1.400 m², pour lequel une enveloppe travaux de 400.000 € est prévue. De plus, un budget de 30.000 € est engagé pour la rénovation de la partie résidentielle de cet actif. La signature de plusieurs baux pour une surface totale d'environ 100 m² est intervenue sur ce trimestre.



Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces / Bureaux / Résidentiel**

Surface utile approximative de l'opération  **10.402 m²**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an  **1.099.815 €**

Locataires principaux  **Edeka-Gruppe, KIK, Huk**

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  **17.133.500 €**



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

6,29 %

BAD SALZUNGEN

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



Localisation



L'actif se situe dans la ville de Bad Salzungen, à proximité de Erfurt, dans le Land de Thuringe, en Allemagne centrale.

La ville de Bad Salzungen, connue historiquement pour sa production de sel, consacre une grande place à la santé et au bien-être avec la présence de diverses cliniques et spas.

Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation se situe dans le prix au m² locatif qui est sous-évalué et également dans les surfaces vacantes. Cette acquisition présente des surfaces répondant aux besoins de nombreuses entreprises et permettant une pérennité locative.



Répartition des loyers

100%
COMMERCES
(8.133 m²
estimés)

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile approximative de l'opération  **8.133 m²**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an  **1.141.326 €**

Locataires principaux  **Tegut, Woolworth, DM**

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  **17.359.500 €**



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

6,39%

ZWEIBRÜCKEN

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



Localisation

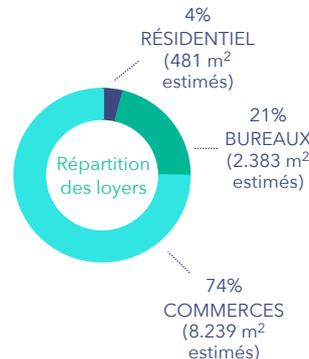


Cet actif est localisé dans la ville de Zweibrücken, tout au sud du Land de Rhénanie-Palatinat.

Située à l'ouest du pays, la Rhénanie-Palatinat est frontalière avec trois pays européens et quatre autres Länder allemands (depuis le nord et dans le sens des aiguilles d'une montre) : la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, la Hesse, Bade-Wurtemberg, la France, la Sarre, le Luxembourg et la Belgique.

Potentiel de valorisation

Situé sur une zone dense en commerces et habitations, le potentiel de valorisation de l'immeuble se trouve dans les surfaces vacantes qui doivent être réaménagées pour ensuite être louées. La signature d'un bail avec une enseigne de décoration pour une surface de 1.400 m² est en cours de finalisation. Une seconde signature est également en cours de finalisation pour la location d'un espace de 1.500 m². Après la location de ces deux surfaces, la surface vacante de l'actif s'établira à 1.500 m².



Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces / Résidentiel / Bureaux**

Surface utile approximative de l'opération  **11.103 m²**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an  **525.512 €**

Locataire principal  **C&A**

Prix d'acquisition estimatif (AEM)  **7.557.740 €**

 Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

7,14 %

WEISSWASSER

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



Localisation



Se trouvant à 115 km de Dresde, la capitale de Saxe, et à quelques kilomètres de la frontière avec la Pologne, Weisswasser est la troisième plus grande ville du district de Görlitz après Görlitz et Zittau. L'ensemble immobilier, quant à lui, bénéficie de très bons fondamentaux et se situe à proximité immédiate d'un environnement attractif, entre supermarchés, gare ou encore activités de centre-ville.

Potentiel de valorisation

Avec un taux d'occupation de plus de 85 %, le potentiel de valorisation de cet actif réside dans les surfaces commerciales vacantes qui doivent être restructurées pour ensuite être louées à de nouvelles enseignes renommées afin de compléter l'offre de commerces déjà existante. Des négociations sont en cours avec une chaîne de fitness ainsi qu'une boutique de matelas pour la location d'une surface cumulée de plus de 1.800 m².



100%
COMMERCES
(12.953 m²
estimés)

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile
approximative
de l'opération  **12.953 m²**

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an  **695.089 €**

Locataires  **Toom, Deichmann**

Prix
d'acquisition
estimatif (AEM)  **9.980.228 €**



Rendement
estimé à
l'acquisition
(AEM)

6,89 %

OBER-MÖRLEN & MICHELSTADT

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



Localisation



Le portefeuille immobilier constitué de deux actifs de commerces se trouve dans les villes de Ober-Mörlen et de Michelstadt. Ober-Mörlen se situe à 35 Km de Frankfort, dans l'arrondissement de Wetterau, dans le Land de Hesse. L'actif bénéficie d'une excellente situation puisqu'il est le seul supermarché de la ville. Michelstadt pour sa part se trouve dans le massif de l'Odenwald au sud de la Hesse Saxe, à 47 km de Darmstadt. Elle est la ville la plus importante de l'arrondissement de l'Odenwald au regard de sa population.

Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation réside dans les renégociations des baux. Notamment celui de Rewe qui arrive à échéance fin 2023.



100%
COMMERCES
(6.903 m²
estimés)

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile
approximative
de l'opération  **6.903 m²**

Loyer global actuel
moyen HT/HC/an  **693.317 €**

Locataires  **Rewe, Edeka**

Prix
d'acquisition
estimatif (AEM)  **11.402.850 €**



Rendement
estimé à
l'acquisition
(AEM)

6,08 %

EVEREST ONE SICAV-FIAR : Patrimoine global

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

Vision du portefeuille

Le patrimoine du fonds Everest One SICAV-FIAR se structure avec l'acquisition de onze actifs situés à Lippstadt, Bitterfeld-Wolfen, Plauen, Magdebourg, Oberhausen, Haldensleben, Bad Salzungen, Zweibrücken, Weisswasser, Ober-Mörlen et Michelstadt.

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

Des restructurations légères sont prévues sur le portefeuille. Le WALT* est d'une durée supérieure à 5 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 des loyers à Bad Salzungen, qui est très largement en dessous du marché.



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

Création du fonds
04/2019



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
11



Surface utile
81.721 m²



Nombre de locataires
133



WALT* du portefeuille
5,64 années



Loyer global HT/HC/an
7.040.337 €



Valorisation du portefeuille en actifs immobiliers
102.424.687 €**



88,22% Commercial **72.091 m²**



7,62% Bureaux **6.229 m²**



2,04% Stockage **1.669 m²**



2,12% Résidentiel **1.732 m²**

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

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

L'ENGAGEMENT
EVEREST ONE

Exigence
Maîtrise
Performance

EVEREST ONE SICAV-FIAR

Siège social : 26 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 : 26 Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 233 729
Filiale de MIMCO Capital



www.mimcocapital.com