

PATRIMOINE  
03/2022

---

**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

### 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.**



# LIPPSTADT



## Localisation

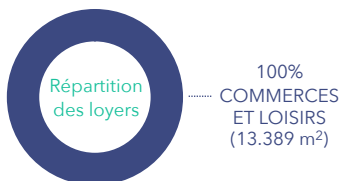


L'investissement se situe dans la ville de Lippstadt, à environ 70 km de Dortmund, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne.

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 réside dans la location des espaces vacants, notamment une cellule de 890 m<sup>2</sup>, disponible suite au départ d'un locataire fin 2021. Un budget travaux d'environ 100.000 € est prévu pour la relocation de cet espace. Des négociations avec des futurs locataires sont en cours.



## 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  **1.431.559,00 €**

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



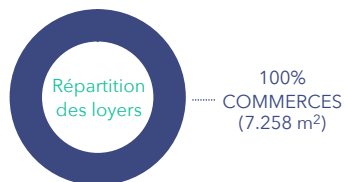
## Localisation



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 portfolio

Catégorie d'actif  **Commerces**

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

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 m² à l'acquisition  **885,13 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

**7,88 %**

# MAGDEBOURG



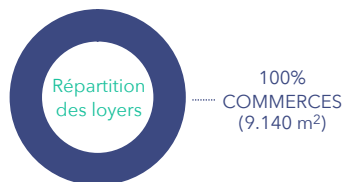
## Localisation



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 plus de 82% loué auprès de 8 locataires, l'investissement constitue un actif « Core ». Plusieurs négociations sont en cours afin de louer l'espace vacant d'une superficie d'environ 1.600 m<sup>2</sup>, ce qui permettrait d'atteindre un taux d'occupation de plus de 95 %. Un montant de travaux de plus de 400.000 € est prévu pour la location de cet espace.



## 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  **676.502,00 €**

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

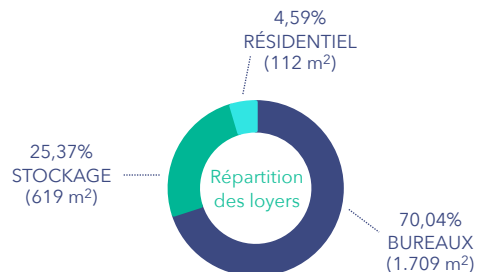


L'investissement se situe dans la ville de Oberhausen, à environ 30 km au nord de Düsseldorf, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne.

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, l'actuel bail prenant fin en 2023 a été prolongé jusqu'en 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 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



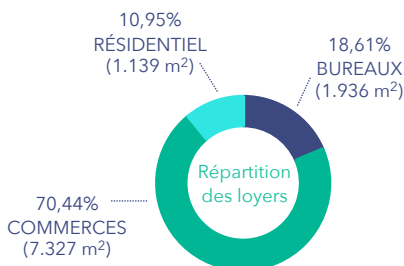
## Localisation



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. Plusieurs négociations sont en cours, notamment avec une grande chaîne de distribution hard-discount pour la location d'un espace de 1.400 m<sup>2</sup>, 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.



## Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif		<b>Commerces / Bureaux / Résidentiel</b>
Surface utile de l'actif		<b>10.402 m<sup>2</sup></b>
Loyer global actuel HT/HC/an		<b>1.072.586,00 €</b>
Locataire		<b>Edeka-Gruppe, KIK, Huk, etc.</b>
Prix d'acquisition (AEM)		<b>17.133.500,00 €</b>
Prix du m <sup>2</sup> à l'acquisition		<b>1.647,14 €</b>



Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,29 %**



# BAD SALZUNGEN



## Localisation

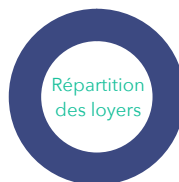


L'actif se situe dans la ville de Bad Salzungen, à proximité de Erfurt, dans le Land de Thuringe, en Allemagne du Centre.

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 m<sup>2</sup> 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 et des facilités de relocations en cas de départ de locataires.



100%  
COMMERCES  
(8.132,50 m<sup>2</sup>)

## Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile de l'actif  **8.133 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an  **1.131.230,00 €**

Locataire  **Tegut, Woolworth, DM, etc.**

Prix d'acquisition (AEM)  **17.359.500,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition  **2.134,58 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,39%**

# ZWEIBRÜCKEN



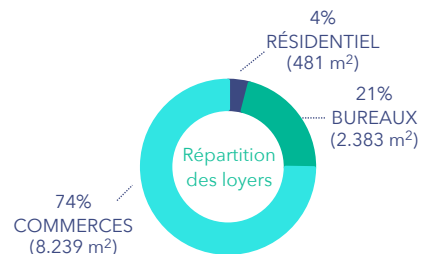
## Localisation



Cette acquisition est localisée 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. Actuellement, plusieurs négociations sont en cours, notamment avec une enseigne de décoration pour une surface de 1.400 m<sup>2</sup>.



## Chiffres clés de l'actif

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

Surface utile de l'actif  **11.103 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an  **782.312,00 €**

Locataire  **C&A**

Prix d'acquisition (AEM)  **7.557.740,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition  **680,69 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

**7,14 %**

# WEISSWASSER



## Localisation

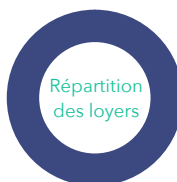


Se trouvant à 115 km de Dresde, la capitale de Saxe, et à quelques kilomètres de la frontière avec la Pologne, Weisswasser est la troisième plus grande ville du district de Görlitz après Görlitz et Zittau.

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 sociétés renommées afin de compléter l'offre de commerces déjà existante.



Répartition des loyers

100%  
COMMERCES  
(12.952,94 m<sup>2</sup>)

## Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile de l'actif  **12.952,94 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an  **789.431,00 €**

Locataire  **Toom, Deichmann**

Prix d'acquisition (AEM)  **9.980.228,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition  **770,49 €**



Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,89 %**

# OBER-MÖRLEN & MICHELSTADT



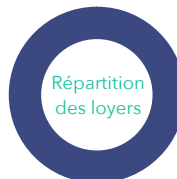
## Localisation



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 du village. 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. Celui de Rewe va arriver à échéance fin 2023.



100%  
COMMERCES  
(6.903 m²)

## Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile de l'actif  **6.903,00 m²**

Loyer global actuel HT/HC/an  **693.317,00 €**

Locataire  **Rewe, Edeka**

Prix d'acquisition (AEM)  **11.402.850,00 €**

Prix du m² à l'acquisition  **1.651,879 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,08 %**



# EVEREST ONE SICAV-FIAR : Patrimoine global

## Vision du portefeuille

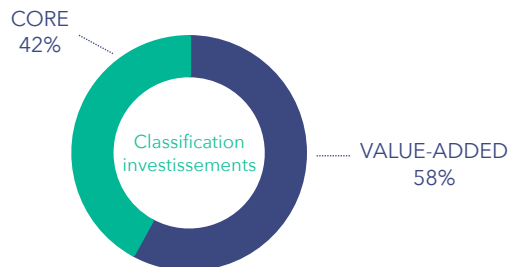
Le patrimoine du fonds Everest One SICAV-FIAR se structure avec l'acquisition de onze actifs situés à Lippstadt, Bitterfeld-Wolfen, Plauen, Magdebourg, Oberhausen, Haldensleben, Bad Salzungen, Zweibrücken, Weisswasser, Ober-Mörlen et Michelstadt.

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 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 des loyers à Bad Salzungen, 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  
**11**



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



Nombre de locataires  
**115**



Moyenne de prix au m<sup>2</sup> à l'acquisition  
**1.268,55 €**



Loyer global HT/HC/an  
**7,319,689,00 €**



Valorisation du portefeuille  
**108.610.000,00 €**

	<b>88,22%</b>	Commercial	<b>72.091 m<sup>2</sup></b>
	<b>7,62%</b>	Bureaux	<b>6.229 m<sup>2</sup></b>
	<b>2,04%</b>	Stockage	<b>1.669 m<sup>2</sup></b>
	<b>2,12%</b>	Résidentiel	<b>1.732 m<sup>2</sup></b>



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