

PATRIMOINE
12/2021

**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.**



LIPPSTADT



Localisation

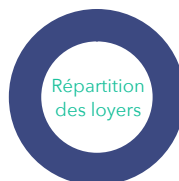


L'investissement se situe dans la ville de Lippstadt, à environ 70 km de Dortmund, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne.

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 m², 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.



100%
COMMERCES
ET LOISIRS
(13.389 m²)

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces / Cinéma**

Surface utile de l'actif  **13.389 m²**

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 m² à l'acquisition  **1.508,28 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

6,75 %

PORTFOLIO BITTERFELD-WOLFEN/PLAUEN



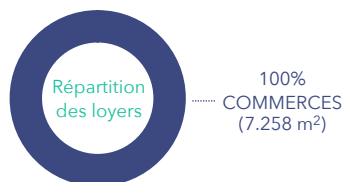
Localisation



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 m², 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 m²**

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 m² à l'acquisition  **1.131,61 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

6,38 %

OBERHAUSEN



Localisation

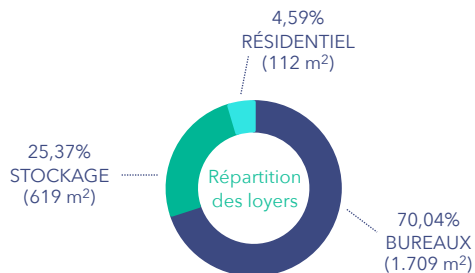


L'investissement se situe dans la ville de Oberhausen, à environ 30 km au nord de Düsseldorf, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne.

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. 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.



Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Bureaux
Stockage
Résidentiel**

Surface utile de l'actif  **2.440 m²**

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

Locataire  **Deutsche Bank**

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

Prix du m² à l'acquisition  **1.337,43 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

7,25 %

HALDENSLEBEN



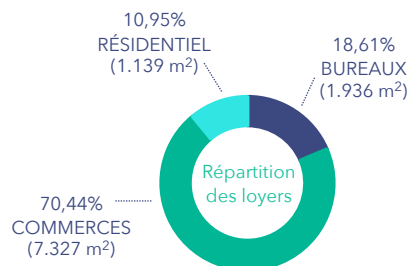
Localisation



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 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.



Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif		Commerces / Bureaux / Résidentiel
Surface utile de l'actif		10.402 m²
Loyer global actuel HT/HC/an		1.077.853,84 €
Locataire		Edeka-Gruppe, KIK, Huk, etc.
Prix d'acquisition (AEM)		17.133.500,00 €
Prix du m ² à l'acquisition		1.647,14 €



Rendement à l'acquisition (AEM)

6,29 %

BAD SALZUNGEN



Localisation

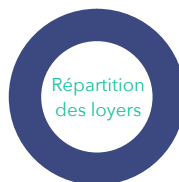


L'actif se situe dans la ville de Bad Salzungen, à proximité de Erfurt, dans le Land de Thuringe, en Allemagne du Centre.

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 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 et des facilités de relocations en cas de départ de locataires.



100%
COMMERCES
(8.132,50 m²)

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile de l'actif  **8.133 m²**

Loyer global actuel HT/HC/an  **1.108.803,12 €**

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

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

Prix du m² à l'acquisition  **2.134,58 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

6,39%

ZWEIBRÜCKEN



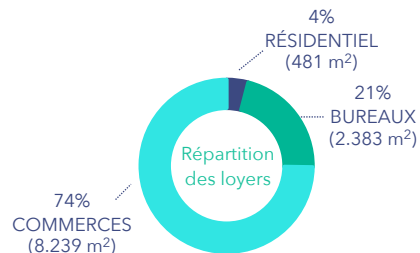
Localisation



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 m².



Chiffres clés de l'actif

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

Surface utile de l'actif  **11.103 m²**

Loyer global actuel HT/HC/an  **539.462,64 €**

Locataire  **C&A**

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

Prix du m² à l'acquisition  **680,69 €**

 Rendement à l'acquisition (AEM)

7,14 %

WEISSWASSER



Localisation

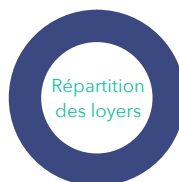


Se trouvant à 115 km de Dresde, la capitale de Saxe, et à quelques kilomètres de la frontière avec la Pologne, Weisswasser est la troisième plus grande ville du district de Görlitz après Görlitz et Zittau.

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.



100%
COMMERCES
(12.952,94 m²)

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile de l'actif  **12.952,94 m²**

Loyer global actuel HT/HC/an  **687.843,00 €**

Locataire  **Toom, Deichmann**

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

Prix du m² à l'acquisition  **770,49 €**



Rendement à l'acquisition (AEM)

6,89 %

EVEREST ONE SICAV-FIAR : Patrimoine global

Vision du portefeuille

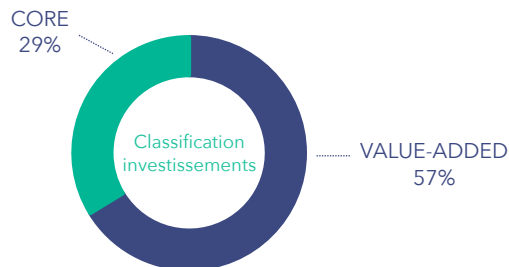
Le patrimoine du fonds Everest One SICAV-FIAR se structure avec l'acquisition de neuf actifs situés à Lippstadt, Bitterfeld-Wolfen, Plauen, Magdebourg, Oberhausen, Haldensleben, Bad Salzungen, Zweibrücken et Weisswasser.

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
9



Surface utile
74.818 m²



Nombre de locataires
118



Moyenne de prix au m² à l'acquisition
1.233,19 €



Loyer global HT/HC/an
6.180.659,60 €



Valorisation du portefeuille
79.231.550,00 €

	87,13%	Commercial	65.188 m²
	8,33%	Bureaux	6.229 m²
	2,23%	Stockage	1.669 m²
	2,31%	Résidentiel	1.732 m²

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