

# Patrimoine

EVEREST ONE SICAV-FIAR | DÉCEMBRE 2022





# EVEREST ONE SICAV-FIAR

Le fonds Everest One SICAV-FIAR a débuté en avril 2019 et se structure avec **l'acquisition de 13 actifs**. Les surfaces commerciales de ces actifs sont louées par des **marques fortes et reconnues**. Aucune restructuration n'est prévue sur ces actifs.



**Au Q4 2022, le WALT\* a une durée de 5.5 ans**, ce qui donne au portefeuille une bonne stabilité en termes de flux de location à moyen et long terme.

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





# Portefeuille EVEREST ONE

Chiffres clés au 31/12/2022



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



**13**

Nombre d'immeubles



**402**

Nombre de locataires



**104.609 m<sup>2</sup>**

Surface utile



**126,4 M€**

Valorisation du portefeuille\*



**8,3 M€**

Loyer global sécurisé HT/HC/an



**5,5 années**

WALT du portefeuille\*\*



**85,41%**

Taux d'occupation du portefeuille

Mimco Capital

\* Inscrite comptablement au 31.12.2022

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

## Everest One I Sicav Fiar



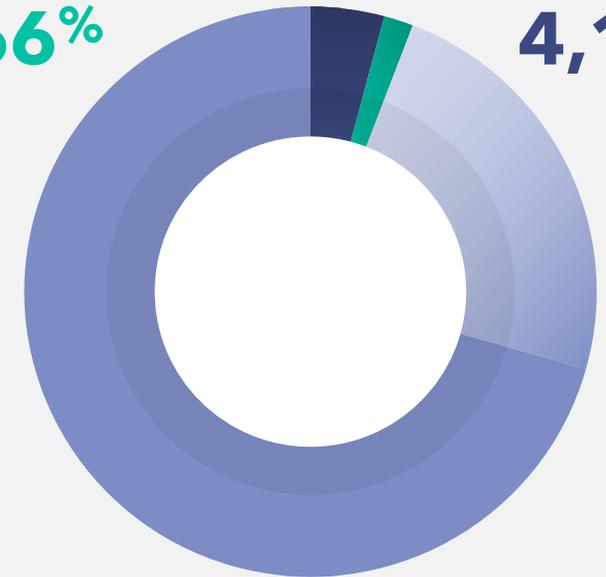
RÉSIDENTIEL

**1,66%**

STOCKAGE



**4,16%**



BUREAUX

**23,55%**

COMMERCE



**70,63%**



# Actif situé à Lippstadt

## Localisation de l'actif

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

Actuellement, nous sommes engagés dans des négociations avec diverses enseignes alimentaires d'envergure nationale pour la location des locaux vacants. Bien que la location implique des travaux importants, elle offrirait une augmentation significative des revenus. Au cours du quatrième trimestre, nous avons signé une prolongation de contrat jusqu'au 30 juin 2023 avec la société en charge de la gestion du parking.

Par ailleurs, nous sommes en pourparlers avec plusieurs sociétés de gestion de parking en vue de la location à long terme de ces places de stationnement, ainsi que leur rénovation.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2022



**Commerce**

**Loisir**

Catégories d'actifs



**13.351 m<sup>2</sup>**

Surface utile  
approximative

- 94,7% commerces
- 5,3% bureaux



**Cinéplex, Tedi, KIK,  
Deichmann**

Locataires principaux



**1.469.360 €**

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



**81,19%**

Taux d'occupation



**7,4 années**

WALT



**20.203.271 €**

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

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



# Portfolio Bitterfeld-Wolfen/Plauen

## Localisation de l'actif

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. 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.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2022



### Commerce

Catégorie d'actif



**9.242 m<sup>2</sup>**

Surface utile  
approximative



### B1 Discount Baumarkt, T.P Sonderposten

Locataires



**524.183 €**

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



**100%**

Taux d'occupation



**4,4 années**

WALT



**6.424.290 €**

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

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



# Actif situé à Magdebourg

## Localisation de l'actif

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

Des négociations avec une chaîne de salles de sport étaient en cours au 3<sup>ème</sup> trimestre afin de louer l'espace vacant. Cependant, le coût des travaux estimé de 476.000 € est trop important compte tenu du contexte inflationniste, comparé au supplément de revenus qu'ils permettraient. Les négociations ont donc été stoppées au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre. Elles seront susceptibles de reprendre en cas d'amélioration du contexte financier. Les équipes de property management sont toujours activement à la recherche de nouveaux locataires afin d'atteindre le taux d'occupation maximal.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2022



### Commerce

Catégorie d'actif



**9.142 m<sup>2</sup>**

Surface utile approximative



**Multipolster, KIK,  
BabyOne, Tedi**

Locataires principaux



**728.879 €**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



**82,55%**

Taux d'occupation



**5,9 années**

WALT



**10.342.880 €**

Prix d'acquisition estimatif AEM

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



# Actif situé à Oberhausen

## Localisation de l'actif

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

Depuis 2004, cet actif est principalement occupé par la plus grande banque d'Allemagne, la Deutsche Bank. Depuis le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, l'appartement de 112 m<sup>2</sup> situé au dernier étage a été loué pour une période de deux ans, ce qui a permis d'atteindre le taux d'occupation maximal de 100%.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2022



### Mixte

Catégorie d'actif



### 2.440 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

- 70% bureaux
- 25,4% stockages
- 4,6% résidentiel



### Deutsche Bank, personne privée

Locataires principaux



### 273.476 €

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



### 100%

Taux d'occupation



### 4,8 années

WALT



### 3.263.320 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

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



# Actif situé à Haldensleben

## Localisation de l'actif

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

L'immeuble en question est occupé à plus de 90%, avec Edeka-Gruppe comme principal locataire sur une surface louée de 2.541 m<sup>2</sup> dont le bail est arrivé à échéance fin 2022. Actuellement, plusieurs négociations sont en cours, notamment avec une grande chaîne alimentaire et un acteur bien connu du 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.

Par ailleurs, un locataire potentiel pour la partie extérieure du centre commercial en direction du centre-ville est en cours de négociation.



MIMCO Capital

Haldensleben



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2022



Mixte

Catégorie d'actif



10.247m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

- 70% commerces
- 18,9% bureaux
- 11,1% résidentiel



Edeka-Gruppe,  
KIK, Huk

Locataires principaux



1.137.920 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



90,4%

Taux d'occupation



4,7 années

WALT



17.133.500 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

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



# Actif situé à Bad Salzungen

## Localisation de l'actif

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 la revalorisation du loyer actuel qui est sous-évalué et également dans la prise en location des surfaces vacantes. Cette acquisition présente des surfaces répondant aux besoins de nombreuses entreprises et permettant une pérennité locative.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2022



### Commerce

Catégorie d'actif



**7.807 m<sup>2</sup>**

Surface utile approximative

- 95,4% commerces
- 4,6% bureaux



**Tegut, Woolworth, DM**

Locataires principaux



**1.152.012 €**

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



**89,72%**

Taux d'occupation



**5,8 années**

WALT



**17.359.500 €**

Prix d'acquisition estimatif AEM

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



# Actif situé à Zweibrücken

## Localisation de l'actif

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

Intégré au fonds au quatrième trimestre 2022, cet actif est situé sur une zone dense en commerces et habitations. Son potentiel de valorisation se trouve dans la rénovation et la prise en location des surfaces vacantes.

Il y a actuellement deux baux en cours de signature. Un premier avec une enseigne de décoration pour une surface de 1.400 m<sup>2</sup>, et un second pour un espace de 1.500 m<sup>2</sup>.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2022



### Mixte

Catégorie d'actif



**10.607 m<sup>2</sup>**

Surface utile  
approximative

- 83,3% commerces
- 13% bureaux
- 3,7% résidentiel



### C&A

Locataire principal



**535.973 €**

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



**56%**

Taux d'occupation



**1,6 année**

WALT



**7.557.740 €**

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

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



# Actif situé à Weisswasser

## Localisation de l'actif

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. Nos équipes de property management mènent actuellement des négociations avec une chaîne de fitness ainsi qu'une grande enseigne alimentaire pour la location d'une surface totale de plus de 1.600 m<sup>2</sup>.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2022



### Commerce

Catégorie d'actif



**12.598 m<sup>2</sup>**

Surface utile  
approximative



### Toom, Deichmann

Locataires principaux



**729.930 €**

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



**86,81%**

Taux d'occupation



**4,7 années**

WALT



**9.980.228 €**

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

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



# Portfolio Ober-Mörlen/Michelstadt

## Localisation de l'actif

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 de ces deux actifs réside dans les renégociations des baux. En particulier celui de Rewe qui arrive à échéance fin 2023. Lors du 4<sup>ème</sup> trimestre, le loyer de l'actif situé à Ober-Mörlen a été augmenté, passant ainsi de 280.884 € à 302.829 € p.a.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2022



### Commerce

Catégorie d'actif



**6.902 m<sup>2</sup>**

Surface utile  
approximative



### Rewe, Edeka

Locataires



**742.859 €**

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



**100%**

Taux d'occupation



**5,6 années**

WALT



**11.402.850 €**

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

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



# Portfolio Bad Homburg

## Localisation de l'actif

Le portefeuille immobilier constitué de deux actifs de bureaux se trouvent dans la ville de Bad Homburg. La ville de Bad Homburg dispose d'une situation géographique privilégiée, située aux portes Francfort-sur-le-Main, ville la plus riche d'Allemagne et troisième place financière d'Europe après Londres et Paris.

## Potentiel de valorisation

Ces deux actifs, comptablement actif au 31/12/2022, disposent d'un potentiel de valorisation important qui réside dans la mise en location des espaces vacants. Les équipes de property management travaillent activement à la mise en valeur et à la location de ces espaces.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 31/12/2022



### Bureau

Catégorie d'actif



**22.273 m<sup>2</sup>**

Surface utile approximative

- 84,9% bureaux
- 15,1% stock



### B&R Industrie- Elektronik, Hardware reseling

Locataires principaux



**1.058.590 €**

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



**38,28%**

Taux d'occupation



**4,7 années**

WALT



**22.541.898 €**

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

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

# Construisez votre patrimoine sur des bases solides

## **EVEREST ONE SICAV-FIAR**

Siège social : 26 Boulevard Royal

L-2449 Luxembourg

RCS Luxembourg : B 233 729



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

