

Patrimoine  
**EVEREST ONE**

## Disclaimer

Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à titre d'information. Everest One décline toute responsabilité en cas d'altération, déformation ou falsification dont ce document pourrait faire l'objet. Les informations contenues dans ce document sont basées sur des sources que nous considérons fiables au moment de leur publication, mais nous ne garantissons pas qu'elles soient exactes, complètes, valides ou à propos. Ce support non contractuel ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investisseur doit prendre connaissance, avant tout investissement, du prospectus et document d'information du fonds. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande.

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.

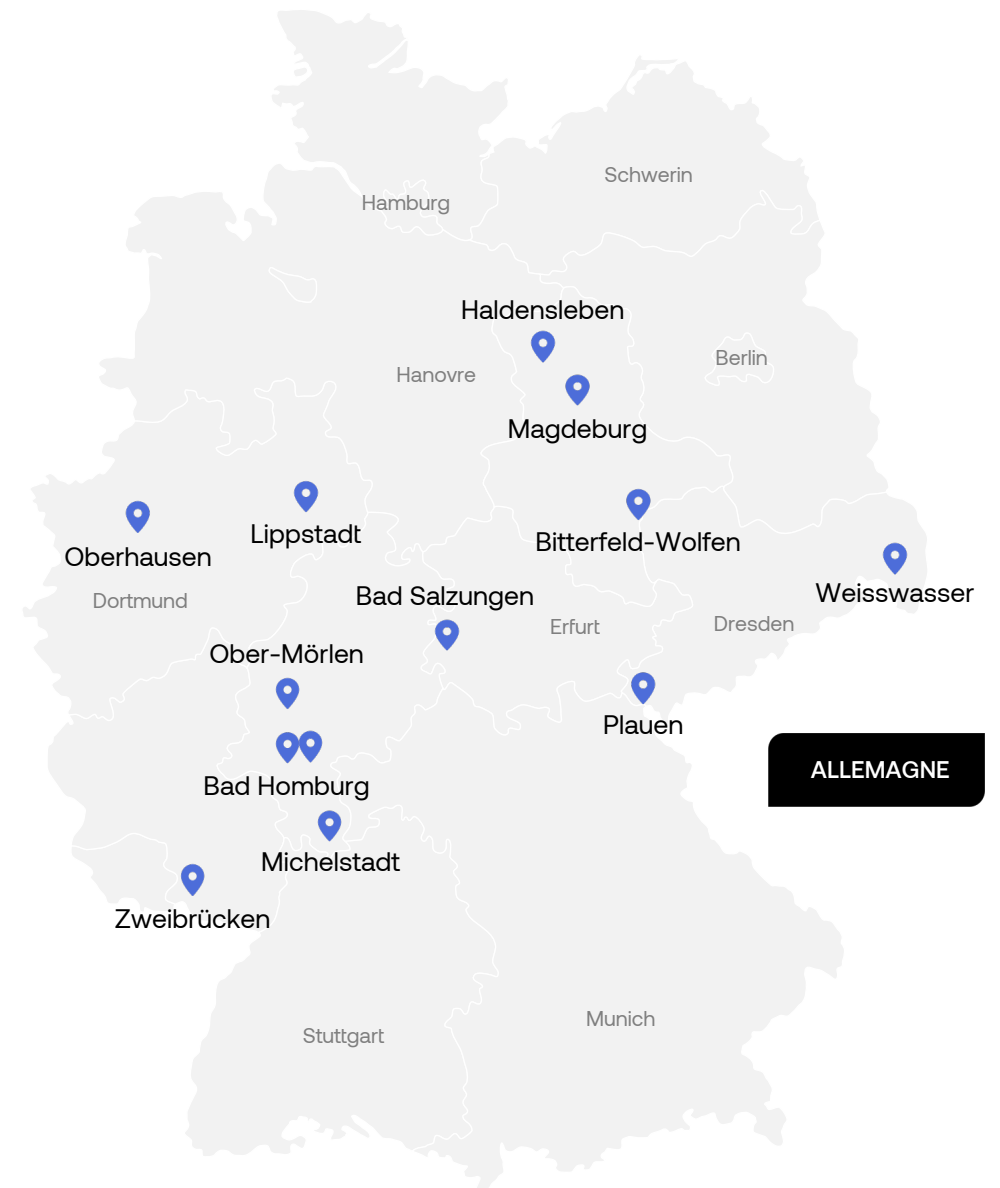
# EVEREST ONE SICAV-FIAR

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 Q2 2023, le WALT\* a une durée de 4.8 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 30/06/2023



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

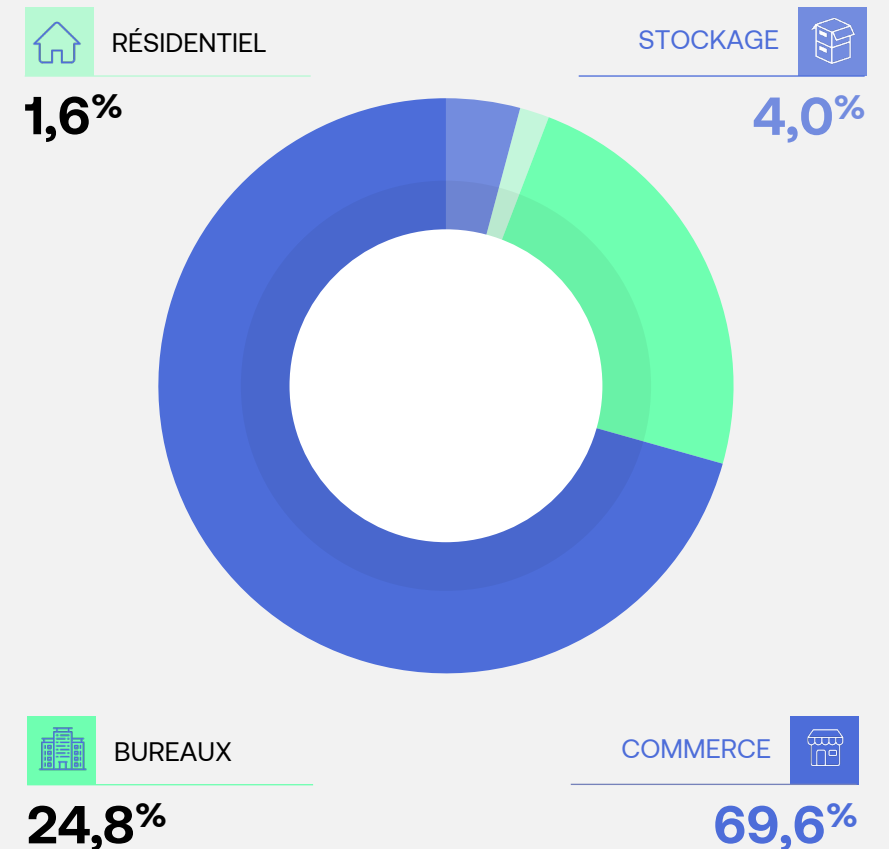


MIMCO Capital

\* Inscrite comptablement au 30.06.2023

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

Everest One | Sicav Fiar



# Actif situé à Lippstadt

## Localisation de l'actif

L'actif 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.

## Actualité

La société de gestion des parkings qui loue 318 places, a prolongé une seconde fois son bail jusqu'en décembre 2023. Des discussions se sont poursuivies en vue de la location sur le long terme de ces places de stationnement, ainsi que leur rénovation. Les négociations se poursuivent également avec diverses enseignes alimentaires nationales pour la location d'un local vacant d'envergure. Bien que la location de ce dernier implique des travaux importants, elle offrirait une augmentation significative des revenus.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



Commerce

Loisir

Catégorie d'actif



13 392 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

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



Cinéplex,  
Deichmann

Locataires principaux



1 486 536 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



81,19%

Taux d'occupation



7,1 années

WALT



20 203 271 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

\*Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis 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.

## Actualité

Depuis plus de 20 ans, l'un des deux actifs du portefeuille est occupé par l'enseigne B1 Discount Baumarkt, l'autre actif est quant à lui 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 30/06/2023



### Commerce

Catégorie d'actif



5 153 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



3,9 années

WALT



6 424 290 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis 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.

## Actualité

Les négociations entamées pour la location de l'espace vacant à une chaîne de salles de sport se sont poursuivies au cours du deuxième trimestre 2023. Un architecte a estimé le montant des travaux nécessaires pour accueillir le complexe sportif. Ceci permet de continuer les négociations avec l'opérateur.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



Commerce

Catégorie d'actif



9 118 m<sup>2</sup>

Surface utile  
approximative



Multipolster, KIK,  
BabyOne, Tedi

Locataires principaux



739 463 €

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



82,50%

Taux d'occupation



5,3 années

WALT



10 342 880 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis 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.

## Actualité

Depuis 2004, cet actif est principalement occupé par la plus grande banque d'Allemagne, la Deutsche Bank. Depuis le 3<sup>e</sup> trimestre 2022, l'appartement de 112 m<sup>2</sup> situé au dernier étage est loué pour une période de deux ans, ce qui a permis d'atteindre le taux d'occupation maximal de 100%. Les revenus locatifs sont ainsi sécurisés et immédiats. Ces revenus ont augmenté de 7% entre le premier et le deuxième trimestre 2023.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



Mixte

Catégorie d'actif



2 440 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

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



Deutsche Bank,  
personne privée

Locataires principaux



292 918 €

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



4,3 années

WALT



3 263 320 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis 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 ainsi au développement de la vie économique locale.

## Actualité

Actuellement, plusieurs négociations suivent leur cours concernant la location des derniers espaces vacants, notamment avec une grande chaîne alimentaire internationale. Par ailleurs, des discussions se poursuivent concernant la prolongation des baux pour 5 années supplémentaires des enseignes KIK et Apollo. L'enseigne Ernsting a quant à elle prolongé son bail jusqu'au 31 décembre 2025.



MIMCO Capital

## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



Mixte

Catégorie d'actif



10 277m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

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



Edeka-Gruppe,  
KIK, Huk

Locataires principaux



1 150 556 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



90,76%

Taux d'occupation



4,4 années

WALT



17 133 500 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

\*Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis 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.

## Actualité

Le potentiel de valorisation se situe dans la revalorisation des loyers actuels qui sont sous-évalués 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. Les équipes d'asset management travaillent activement à la location des derniers espaces disponibles.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



### Commerce

Catégorie d'actif



8 986 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

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



Tegut, Woolworth,  
DM

Locataires principaux



1 308 629 €

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



91,19%

Taux d'occupation



5,9 années

WALT



17 359 500 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis 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.

## Actualité

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. Des discussions avancées sont en cours avec un centre médical dont la signature du bail est attendue au cours du troisième trimestre 2023.



MIMCO Capital



Zweibrücken

## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



Mixte

Catégorie d'actif



10 451 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

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



C&A

Locataire principal



538 454 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



76,98%

Taux d'occupation



1,7 année

WALT



7 557 740 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

\*Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis 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.

## Actualité

Les équipes de property management mènent actuellement des négociations avec deux chaînes de fitness pour la location d'un espace de 1 600 m<sup>2</sup>. Un boucher est également intéressé pour la location d'un local, ce qui permettrait de compléter l'offre de cet actif.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



**Commerce**

Catégorie d'actif



**13 038 m<sup>2</sup>**

Surface utile  
approximative



**Toom, Deichmann**

Locataires principaux



**731 037 €**

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



**86,82%**

Taux d'occupation



**4,2 années**

WALT



**9 980 228 €**

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

\*Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis 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.

## Actualité

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. Depuis son acquisition au T1 2022, le loyer annuel du portefeuille est passé de 656 000€ à 745 242€ par an, soit une augmentation de 13,6%.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



Commerce

Catégorie d'actif



5 066 m<sup>2</sup>

Surface utile  
approximative



Rewe, Edeka

Locataires



745 242 €

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



100%

Taux d'occupation



5,05 années

WALT



11 402 850 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

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

# Portfolio Bad Homburg

## Localisation de l'actif

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

## Actualité

Ces deux actifs, récemment acquis, disposent d'un potentiel de valorisation important qui réside dans la mise en location des espaces vacants. Plusieurs entreprises ont montré leur intérêt quant à la location d'espaces vacants, les discussions se poursuivent avec nos équipes de property management. Au mois de mai, le facility manager a changé, ce qui permet de réaliser une économie substantielle de 200 000€ par an.



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



### Bureau

Catégorie d'actif



21 937 m<sup>2</sup>

Surface utile approximative

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



**B&R Industrie-  
Elektronic,  
Hardware reseling**

Locataires principaux



1 199 550 €

Loyer global actuel  
moyen HT/HC/an



38,93%

Taux d'occupation



3,1 années

WALT



22 541 898 €

Prix d'acquisition  
estimatif AEM

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

# S'unir pour bâtir l'avenir : plus qu'un engagement, une mission collective.

## **EVEREST ONE SICAV-FIAR**

Siège social : 26 Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B 233 729

## **SOCIÉTÉ DE GESTION**

### **Funds Avenue Asset Management S.A.**

Siège: 47-49 Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg  
Agréée par la CSSF au titre de la directive AIFM  
RCS Luxembourg : B 18 83 59

## **ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER**

### **EVEREST Fund Management S.à r.l.**

Siège social : 26 Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg  
Détenu à 100% par MIMCO Capital S.à r.l



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