

Note de gestion

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.

Édito

Chers actionnaires, au cours du quatrième trimestre 2023, la Banque Centrale Européenne (BCE) a maintenu le taux directeur au même niveau que le trimestre précédent afin de poursuivre ses efforts visant à réduire les niveaux d'inflation constatés. Sur le plan macroéconomique, cette décision ne devrait pas avoir un impact majeur sur la dynamique du marché immobilier allemand observée au cours de l'année, bien que les investisseurs manifestent un optimisme quant à une possible baisse des coûts de financement au premier semestre de 2024.

Le volume des transactions observé pendant le dernier trimestre a clôturé sur une note positive, atteignant son point le plus élevé de l'année avec environ 9 milliards d'euros. Au total, environ 32 milliards d'euros ont été investis cumulativement dans des transactions d'actifs spécifiques et de portefeuilles à la fin du mois de décembre. Comparativement à l'année précédente, les investissements ont connu une baisse d'environ 52%, bien que la pertinence de cette comparaison soit limitée en raison du caractère non comparable de l'environnement financier. Malgré les défis à relever, le sentiment sur le marché immobilier allemand est que les volumes de transactions vont augmenter dans les mois à venir.

Dans ce contexte, notre fonds Everest One maintient de bonnes performances avec un taux d'occupation de 79% au T4 2023 et une durée moyenne pondérée des baux de 4,6 années

MIMCO Capital
Le Management

Stratégie du fonds

L'objectif principal d'Everest One est de constituer un portefeuille immobilier en Allemagne en investissant principalement dans l'immobilier commercial et de bureaux, puis en réalisant des investissements plus opportunistes dans les hôtels, les établissements de soins de santé et l'immobilier résidentiel.

Nous sélectionnons principalement des biens issus de liquidations bancaires, de ventes aux enchères, de partages successoraux, d'arbitrages, de portefeuilles de fonds d'investissement, d'actifs considérés comme "à valeur ajoutée" avec un potentiel de revitalisation.

Notre stratégie d'investissement est également ouverte à des actifs plus "core" présentant de bons fondamentaux.

L'objectif est d'offrir une distribution régulière de dividendes et une augmentation de la valeur de l'action sur un horizon de détention à long terme.

Opérations du fonds



¹ https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

² <https://www.avisonyoung.de/en-GB/office-and-investment-real-estate-market-report>

³ BNPP RE Report: Investment Market Q3 2023

Chiffres clés

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



Nombre d'actifs en portefeuille



Valorisation du portefeuille Everest One inscrite comptablement au 31 décembre 2023

Actualités des actifs

Après des discussions approfondies, le contrat de location des 296 places de parking a été officiellement signé avec l'opérateur Peter Parken GmbH au cours du quatrième trimestre 2023. Ce contrat prendra effet le 1^{er} février 2024 pour une durée d'environ 10 ans, assurant ainsi des revenus stables et pérennes pour cet actif. Parallèlement, les pourparlers se poursuivent avec plusieurs grandes enseignes alimentaires nationales en vue de la location d'un espace commercial d'environ 2 550 m²



Au cours du quatrième trimestre 2023 un restaurant indien a montré un vif intérêt pour la location d'un espace d'environ 970 m². Une visite sur site a été effectuée et la mise en œuvre technique sera maintenant examinée. Nous avons également prolongé le contrat de bail avec CAP Markt jusqu'au 30 septembre 2033. La démolition de l'unité du locataire Basic Fit, dont le contrat a été signé en mars 2023, a débuté et se terminera le 31 octobre 2023 (date de réception). Une fois la réception effectuée, Basic Fit pourra entamer son développement.



Les discussions avec une grande chaîne alimentaire internationale ce sont poursuivies au quatrième trimestre 2023 pour la prise à bail d'un espace majeur du complexe d'Haldensleben. Par ailleurs, l'enseigne Earsting a quant à elle annoncé au cours du quatrième trimestre 2023 son souhait de prolonger son bail jusqu'au 31 décembre 2025.



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

MIMCO Capital S.à r.l.

au capital de 1.000.000 EUR

RCS Luxembourg n° B231153 • Autorisation d'établissement n° 10102768/0

Adresse : 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg

Email : office@mimcocapital.com – www.mimcocapital.com

EVEREST ONE SCA SICAV-FIAR

Siège social : 26 Bd Royal L-2449 Luxembourg

RCS Luxembourg : B233886, immatriculée le 26 avril 2019

EVEREST FUND MANAGEMENT S.À R.L.

Siège social : 26 Bd Royal L-2449 Luxembourg

RCS Luxembourg : B233729, immatriculée le 18 avril 2019

SOCIÉTÉ DE GESTION

Funds Avenue Asset Management S.A.

Siège social : 47-49 Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg

Agréée au titre de la directive AIFM