

The cover features a low-angle, upward-looking shot of a modern skyscraper with a grid of windows, set against a clear blue sky. The image is overlaid with a large, semi-transparent blue geometric shape that divides the page into two main sections. The top section shows a snowy mountain peak with several climbers silhouetted against the sky. The bottom section shows the building's facade.

**EVEREST ONE**  
**NOTE DE GESTION**  
**Juin 2022**



**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.

# EVEREST ONE

L'objectif principal du fonds Everest One est la constitution d'un patrimoine immobilier en Allemagne à travers des investissements prioritairement dans l'immobilier commercial et de bureaux, puis d'une façon plus opportuniste dans l'immobilier résidentiel, hôtelier et santé/médical.



## ÉDITO

Chers actionnaires, chers partenaires,

Les effets de l'invasion de l'Ukraine par la Russie sont lisibles dans les indicateurs économiques allemands. Le conflit conduit à un tassement de la production industrielle ainsi qu'à un ralentissement des échanges extérieurs. Toutefois, on observe une bonne résilience des entreprises allemandes avec une baisse notable des défaillances par rapport à la même période de l'année précédente.

L'Allemagne de par sa solidité et son dynamisme, reste une destination prisée des investisseurs. On observe que les retail parks s'imposent une nouvelle fois comme la classe d'actifs commerciaux la plus appréciée des investisseurs, avec des parts de marché en hausse s'établissant ainsi à 60% des volumes d'investissement qui se portent à 11,6 milliards d'Euros.

Conformément à la stratégie du Groupe, le fonds Everest One est en discussion avancée pour l'acquisition de deux actifs de bureaux situés à l'Est de l'Allemagne.

Les équipes de MIMCO Capital restent activement mobilisées en cette période d'investissements.

MIMCO Capital  
Le Management

## ACTUALITÉS DU FONDS EVEREST ONE

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

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, le fonds Everest One est en discussion avancées concernant l'acquisition de deux actifs situés à l'Est de l'Allemagne, plus précisément à quelques kilomètres de la ville de Francfort considérée comme la capitale économique du pays.

Il s'agit de deux bâtiments pluri-locataires, ayant une superficie totale de 21.682 m<sup>2</sup>.

L'investissement AEM de ces actifs immobiliers est de plus de 22 millions d'euros.



Valorisation du portefeuille  
Everest One au 30 juin 2022

**102.424.687 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 30 juin 2022, le fonds est investi prioritairement dans l'immobilier commercial et diversifié sous deux catégories : les actifs « Core »\*, à hauteur de 42 % et les actifs « Value-Added »\*\* à hauteur de 58 %.

CORE  
42%



VALUE-  
ADDED  
58%

\***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

## ASSET FOCUS

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

### o Haldensleben

Lors du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, plusieurs baux ont été signés pour une superficie totale de plus de 100 m<sup>2</sup>. Des discussions ont été engagées avec une enseigne leader dans le secteur non-alimentaire pour une prise à bail d'un espace vacant. Le taux d'occupation de l'actif est de 91,28% et la surface disponible à la location est d'environ 900 m<sup>2</sup>.



### o Zweibrücken

Lors du 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, les négociations avec une salle de sport pour une surface de plus de 1500 m<sup>2</sup> ont été finalisées, la signature des baux est prévue pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022. De plus, des négociations avec une enseigne leader dans le secteur du hard discount non-alimentaire sont également en cours de finalisation.



### o Lippstadt

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, des négociations sont intervenues afin de louer l'espace de 800 m<sup>2</sup> de la discothèque. De plus, des visites ont eu lieu afin de louer le second espace de 800 m<sup>2</sup> laissé vacant suite au départ du magasin de jouets. La surface vacante de cet actif est de 1.655 m<sup>2</sup> et le taux d'occupation est de 87,64%.



### o Magdeburg

Durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022, des négociations sont intervenues pour la location d'un espace vacant de 1.600 m<sup>2</sup> afin d'y créer une salle de sport. On note également, la signature d'un nouveau bail pour la surface vacante de 60 m<sup>2</sup>. Le taux d'occupation de l'actif est de 82,17% et la surface disponible à la location est d'environ 1.630 m<sup>2</sup>.



Toute l'équipe MIMCO Capital vous remercie pour votre confiance et se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions de croire, chers actionnaires, chers partenaires, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.



**MIMCO**  
Capital

**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](mailto:office@mimcocapital.com) – [www.mimcocapital.com](http://www.mimcocapital.com)**