



**EVEREST ONE**  
**NOTE DE GESTION**  
Septembre 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'illégal 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.

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, les économistes annoncent une récession moins forte que prévue pour la première économie européenne, dans le même trend, les perspectives de croissance pour 2022 sont revues à la hausse passant de 1,6% à 1,8%.

On observe que les transactions immobilières repartent à la hausse en Allemagne comme l'illustre la reprise de l'investissement en immobilier de commerce qui rebondit sur le troisième trimestre 2022; avec des transactions atteignant 3,3 milliards d'euros sur ce seul trimestre quand ils représentent 6,9 milliards d'euros depuis janvier 2022.

Dans ce contexte, 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 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, le fonds Everest One a signé l'acquisition de deux actifs situés dans la ville de Bad Homburg dans l'Est de l'Allemagne, cette ville est située à quelques kilomètres de la ville de Francfort considérée comme la capitale économique du pays.

Il s'agit de deux bâtiments de bureaux, pluri-locataires, ayant une superficie totale de 21.682 m<sup>2</sup>. L'objectif pour ces deux actifs value added est de mettre en place de nouveaux locataires pour les espaces vacants afin d'augmenter le taux d'occupation.

L'investissement AEM de ces actifs immobiliers est de plus de 22 millions d'euros. Cette acquisition sera intégrée comptablement durant le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022.



Valorisation du portefeuille Everest One inscrite comptablement au 30 septembre 2022

**103.024.686 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 30 septembre 2022, le fonds est investi prioritairement dans l'immobilier commercial et diversifié sous deux catégories : les actifs « Core »\*, à hauteur de 33 % et les actifs « Value-Added »\*\* à hauteur de 67 %.

\***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

CORE  
33%



VALUE-  
ADDED  
67%



## ASSET FOCUS

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

### o Oberhausen

L'actif est occupé depuis 2004 par la plus importante banque allemande, la Deutsche Bank comme locataire principal. L'appartement situé au dernier étage et d'une superficie de 112 m<sup>2</sup> a été loué pour une durée de 2 ans. Cette signature permet d'atteindre un taux d'occupation de 100%.



### o Zweibrücken

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. La signature d'un bail avec une enseigne de décoration pour une surface de 1.400 m<sup>2</sup> a été envoyée à la société pour signature. Une seconde signature est également en cours de finalisation pour la location d'un espace de 1.500 m<sup>2</sup>. Après la location de ces deux surfaces, la surface vacante de l'actif s'établira à 1.500 m<sup>2</sup>, soit 13,5%.



### o Weisswasser

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. Des négociations sont en cours avec une chaîne de fitness pour la location d'une surface totale de plus de 1.600 m<sup>2</sup>.



### o Magdeburg

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, la signature de deux baux pour une surface d'environ 57 m<sup>2</sup> est intervenue. Une négociation avec une chaîne de salles de sport est en cours afin de louer l'espace vacant d'une superficie d'environ 1.600 m<sup>2</sup>, ce qui permettrait d'atteindre un taux d'occupation de plus de 95%. Une enveloppe travaux de plus de 450.000 € est prévue pour la location de cet espace.



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)

**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**  
Fuchs Asset Management agréée par la CSSF  
Siège social : 47-49 Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg  
Agréée au titre de la directive AIFM