

The cover features a low-angle shot of a modern skyscraper with a grid of windows, set against a blue sky. The image is overlaid with a dark blue diagonal shape on the left and a teal diagonal shape on the right. The text is positioned in the dark blue area.

**EVEREST ONE**  
**NOTE DE GESTION**  
Décembre 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.

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,

L'économie allemande, qui est largement industrialisée, est toujours confrontée à des perturbations liées à l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières. Les économistes annoncent une inflation historique de 7,9%, cependant cette dernière devrait ralentir sur 2023 et se stabiliser autour de 5%. Ces nouvelles perspectives sont plus optimistes que les précédentes ainsi, la récession attendue devrait être moins importante que prévue.

On observe que la valeur locative des commerces allemands reste stable sur ce dernier trimestre, elles sont maintenues par la concurrence croissante de ce secteur. Des augmentations de loyers significatives sont attendues pour les meilleurs emplacements dits « prime ». En effet, les problèmes actuels sur les chaînes d'approvisionnement ont un impact positif sur les biens immobiliers existants. La diminution des taux de vacances résultant de la baisse des livraisons de biens immobiliers causée par les pénuries crée un environnement favorable à l'augmentation des loyers.

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 4<sup>ème</sup> trimestre 2022, le fonds Everest One a signé l'acquisition d'un actif d'une superficie de 11.103 m<sup>2</sup> situé dans la ville allemande de Zweibrücken, au sud du Land de Rhénanie-Palatinat.

Il s'agit d'un actif à usage mixte et actuellement loué à hauteur de 56%. Situé sur une zone dense en commerces et habitations, le potentiel de valorisation de l'actif se trouve dans les surfaces vacantes qui doivent être réaménagées pour ensuite être louées.



Valorisation du portefeuille Everest One inscrite comptablement au 31 décembre 2022

**126.381.450 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 30 décembre 2022, le fonds est investi prioritairement dans l'immobilier commercial et diversifié sous deux catégories : les actifs « Core »\*, à hauteur de 25% et les actifs « Value-Added »\*\* à hauteur de 75%.

CORE  
25%



VALUE-  
ADDED  
75%

\***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 Portfolio Ober-Mörlen/Michelstadt

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.



### o Portfolio Bad Homburg

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.



### o Zweibrücken

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>.



### o Magdeburg

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.



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