

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 2020



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 d'hôtels, établissements de santé et d'immobilier résidentiel.



ÉDITO

Chers actionnaires, chers partenaires,

Dans un contexte sanitaire et économique influencé par l'épidémie de Covid-19, nous avons pour le moment continué à observer un impact peu significatif sur nos actifs situés en Allemagne.

Suite à une décision gouvernementale, la réglementation relative aux droits des locataires ayant une activité et étant contraints de la cesser dans le cadre des annonces du gouvernement a été modifiée, leur octroyant la possibilité de ne pas payer jusqu'à 50% de leurs loyers. Dans ces conditions, en décembre 2020, nous avons engagé des négociations pour recouvrir les loyers non versés, soit avec la récupération de la somme non versée lissée sur plusieurs mois, soit en signant la reconduction du bail pour une période ferme.

D'une manière générale et compte tenu de la période, les projets d'acquisition ont été ralentis.

Votre fonds a étoffé son portefeuille durant ce dernier trimestre 2020 avec l'acquisition d'un nouvel actif situé à Oberhausen. L'investissement acte en main (AEM) de près de 3.3 Millions d'euros délivre un rendement à l'acquisition de 7,25%. Cette acquisition a été intégrée comptablement au 4^e trimestre.

Le fonds EVEREST ONE a par ailleurs continué à collecter durant le 4^e trimestre pour atteindre un montant de 17.5 Millions d'euros pour l'année 2020 et un montant de 38.8 Millions d'euros depuis le lancement du fonds en juin 2019.

Nous tenons à vous assurer que toutes les équipes de MIMCO Capital restent mobilisées pour la poursuite des opérations d'investissements de votre fonds.

MIMCO Capital
Le Management

ACTUALITÉS DU FONDS EVEREST ONE

Le fonds a fait l'acquisition au mois d'octobre 2020 d'un actif situé à Oberhausen, à environ 30 km au nord de Düsseldorf, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne le plus peuplé et dynamique en partie grâce à la Ruhr.

Le bâtiment de 2.440 m² est occupé depuis 2004 par la Deutsche Bank pour un loyer global de 236.752,00 EUR. HT/HC/an. La banque utilise 70,04% pour ses bureaux et 25,37% pour du stockage. Un appartement résidentiel de 112 m² complète le bien et sera rafraîchi afin d'augmenter le potentiel de réversion locative à terme.

L'investissement AEM de cet actif immobilier est de 3.263.320,00 EUR.



Valorisation potentielle du portefeuille EVEREST ONE au 31/12/2020

47.750.000,00 €

Synthèse du patrimoine

Au 31 décembre 2020, le fonds est investi prioritairement dans l'immobilier commercial (à plus de 94%) et diversifié sous deux catégories : les actifs « Core »*, à hauteur de 46 % et les actifs « Value-Added »** à hauteur de 54 %.

***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
46%



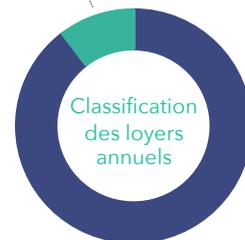
VALUE-
ADDED
54%

IMPACT COVID-19 SUR LE PATRIMOINE DU FONDS

Le patrimoine du fonds Everest One s'élève à 47.7 Millions d'euros au 31/12/2020. Afin d'accompagner la démarche engagée lors de l'année 2020 suite à l'épidémie de Covid-19 et dans le cadre du changement récent de réglementation relative aux droits des locataires, nos équipes ont entrepris des négociations avec nos locataires qui ont été dans l'obligation de fermer leurs commerces afin de régulariser les loyers non perçus.

Depuis janvier 2020, 2.741.622,83 € ont été payés, 316.268,16 € sont en cours de négociation sur un montant total de 3.057.890,99 € de loyers bruts perçus par Everest One, ce qui représente annuellement 10 % de loyers non perçus. Des négociations avec les locataires sont en cours pour la récupération des loyers, soit en lissant les versements sur plusieurs mois, soit en signant la reconduction des baux sur une période ferme.

EN COURS DE
NÉGOCIATION
10 %



PERÇUS
90 %

OPPORTUNITÉS D'ACQUISITION

o Immeuble commercial

Le fonds est en cours de finalisation de l'acquisition d'un centre commercial situé dans la ville de Haldensleben, dans le Land de Saxe-Anhalt au centre-est de l'Allemagne.

Il s'agit d'un ensemble immobilier résidentiel, commercial multi-locataires (notamment Edeka) sur une superficie de 10.404 m², le WALT étant d'environ 5 ans. L'investissement représente plus de 18 Millions d'euros.



o Immeuble commercial



Le fonds est en cours de finalisation de l'acquisition d'un centre commercial localisé en centre-ville de Moers. La superficie de cet ensemble immobilier est d'environ 7.601,50 m². L'investissement pour cet immeuble commercial représente plus de 13.80 Millions d'euros.

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

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 : 25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
Email : office@mimcocapital.com – www.mimcocapital.com