

Rapport Annuel

EVEREST ONE

Sommaire.

01

| Page 3

Le mot des Fondateurs

02

| Page 5

Évolution du marché allemand

03

| Page 8

Stratégie et performance 2022

04

| Page 12

Acquisitions du Fonds

05

| Page 24

Vente d'actif du Fonds

06

| Page 26

États financiers

07

| Page 37

Rapport de gestion

08

| Page 43

Résolutions des Assemblées Générales 2022

09

| Page 46

Facteurs de risque



MIMCO®

01. ■

Le mot des Fondateurs



Chers investisseurs,
Chers partenaires,

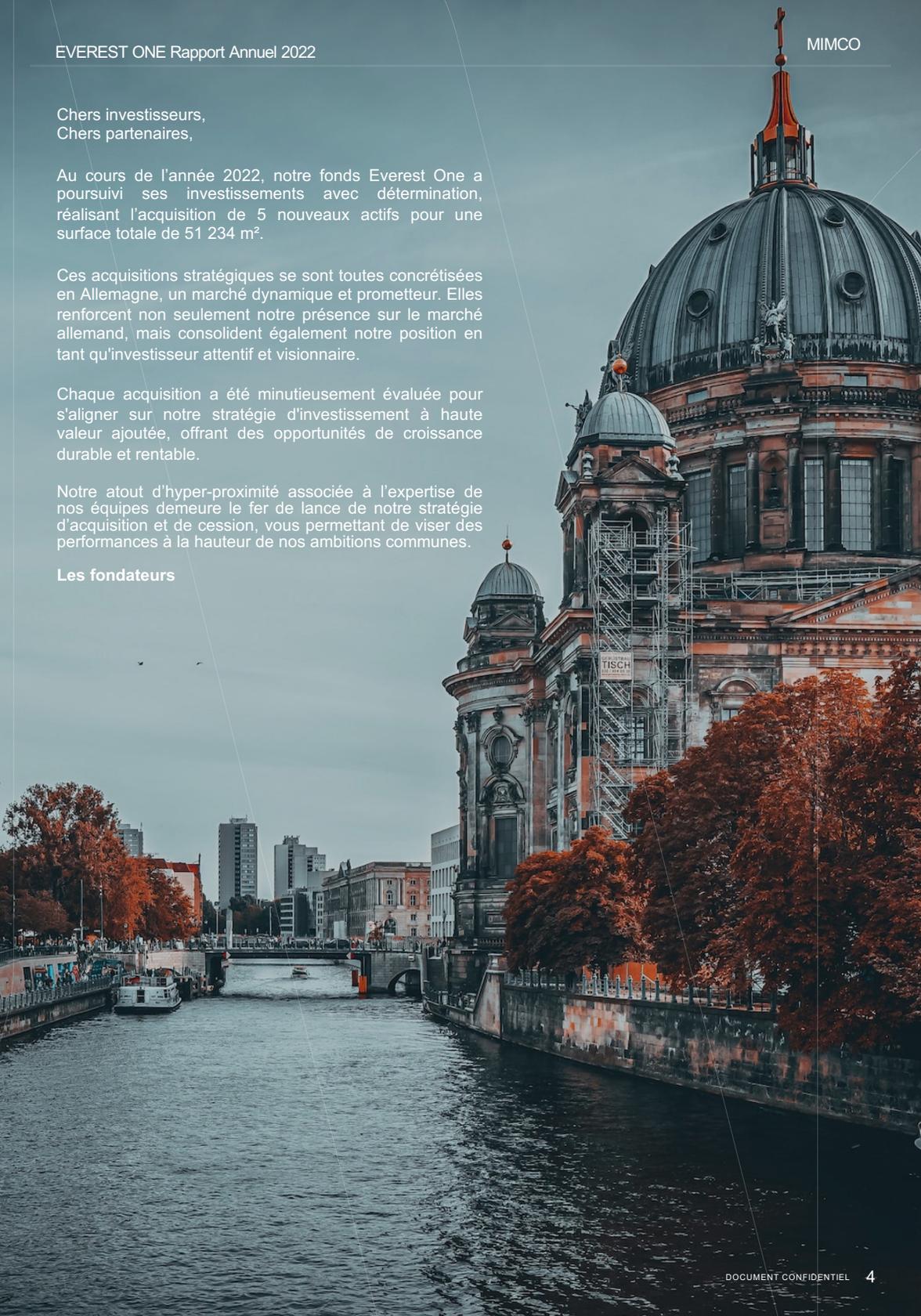
Au cours de l'année 2022, notre fonds Everest One a poursuivi ses investissements avec détermination, réalisant l'acquisition de 5 nouveaux actifs pour une surface totale de 51 234 m².

Ces acquisitions stratégiques se sont toutes concrétisées en Allemagne, un marché dynamique et prometteur. Elles renforcent non seulement notre présence sur le marché allemand, mais consolident également notre position en tant qu'investisseur attentif et visionnaire.

Chaque acquisition a été minutieusement évaluée pour s'aligner sur notre stratégie d'investissement à haute valeur ajoutée, offrant des opportunités de croissance durable et rentable.

Notre atout d'hyper-proximité associée à l'expertise de nos équipes demeure le fer de lance de notre stratégie d'acquisition et de cession, vous permettant de viser des performances à la hauteur de nos ambitions communes.

Les fondateurs



02. ■

Évolution du marché allemand



Évolution du marché allemand

Le marché immobilier allemand a connu une année 2022 pleine de défis, liés principalement au conflit en Ukraine et aux niveaux d'inflation élevés. Toutefois, malgré des conditions économiques particulières, l'économie allemande a connu une expansion au cours des trois premiers trimestres, suivie d'un léger fléchissement au quatrième trimestre, aboutissant à un taux de croissance annuel du PIB de 1,8% pour l'année 2022. Des disparités notables ont été observées entre les différents secteurs de l'économie. Certains secteurs de services ont bénéficié d'avantages en raison d'un phénomène de "rattrapage" à la suite de l'assouplissement de la quasi-totalité des restrictions liées au COVID-19. Les experts ont notamment mis en évidence une hausse remarquable de 6,3% dans les « autres catégories de services », qui englobent les domaines de la création et du divertissement. Des secteurs tels que les transports, l'hébergement et la restauration ont également bénéficié de l'assouplissement des restrictions.

Par ailleurs, le secteur de la construction a dû faire face à plusieurs défis liés à la rareté des matières premières et de la main-d'œuvre qualifiée, ainsi qu'à l'augmentation des coûts de construction et au durcissement des conditions de financement. L'ensemble de ces facteurs ont contribué à une contraction de la valeur ajoutée brute dans le secteur. En outre, le chiffre d'affaires annuel, corrigé de l'inflation et associé aux travaux d'achèvement des bâtiments, a connu une baisse de 4,8% par rapport aux chiffres rapportés en 2021. Cependant, en termes nominaux, le chiffre d'affaires a affiché une hausse substantielle de 10,8%, principalement attribuable à une hausse notable des prix de la construction. En ce qui concerne l'emploi, le secteur a connu une légère augmentation de 0,8% du nombre de personnes employées entre 2021 et 2022 ⁽¹⁾⁽²⁾.

Le marché allemand de l'investissement immobilier a conclu l'année 2022 avec un volume total de transactions immobilières de 66 milliards d'euros. Cela représente une baisse par rapport à l'année précédente, mais il est resté toutefois en ligne avec la moyenne du marché sur 10 ans. Il est important de souligner qu'en 2021, le volume total des transactions avait atteint le niveau record de 111 milliards d'euros. Environ un tiers (33%) de l'ensemble du volume de transactions a été consacré à des investissements dans des espaces de bureaux. Cela a entraîné une augmentation de 8 % par rapport à l'année précédente, faisant des espaces de bureaux le segment dominant au sein des classes immobilières. Le secteur de l'habitat (c'est-à-dire les propriétés résidentielles, les logements pour étudiants et les maisons de repos) a représenté environ 22% du total des transactions, mais a connu aussi une baisse par rapport à l'année précédente. En revanche, le secteur du *retail* a clôturé l'année avec 14 % des transactions, soit une augmentation de 6% par rapport à l'année précédente ⁽³⁾. Cette amélioration dans le segment du commerce de détail est un changement notable après la crise de la pandémie, mettant fin à la tendance à la baisse continue des loyers observée ces dernières années. Enfin, les biens logistiques et industriels ont également représenté 14% de la part des transactions, affichant une augmentation de 6% en glissement annuel.

¹Source : Bundesbank.de;

²Source: Destatis.be

³Source : JLL New Business Report – January 2023

Évolution du marché allemand

Synthèse

Des analyses détaillées du marché allemand par région sont effectuées et mises à jour régulièrement par l'équipe d'investissement.

L'équipe d'investissement est convaincue que les actifs immobiliers offrant un revenu locatif stable tels que ceux détenus par le fonds Everest One SICAV-FIAR sont intéressants, compte tenu de l'aversion au risque de certains investisseurs dans les conditions actuelles du marché.

L'équipe poursuit également sa stratégie d'investissement en recherchant des opportunités d'investissement attractives avec un fort potentiel d'appréciation en termes d'augmentation des loyers et de valorisation des actifs dans des régions en dehors des zones métropolitaines, plus particulièrement dans l'Est de l'Allemagne, où l'on peut trouver des centres de distribution spécialisés et locaux, des supermarchés et des discounters bien situés avec des locataires bénéficiant d'une bonne notation de crédit.

03. ■

Stratégie et Performance 2022



Stratégie d'investissement du fonds

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

Depuis son lancement en avril 2019, le fonds Everest One a pour objectif la constitution d'un patrimoine immobilier offrant une distribution régulière de dividendes et une revalorisation de la valeur des actions sur un horizon de détention à long terme. Le patrimoine immobilier est localisé sur le marché allemand, à travers des investissements dans des immeubles destinés à accueillir prioritairement des commerces ou des bureaux, puis d'une façon plus opportuniste des hôtels, établissements de santé et de l'immobilier résidentiel.

Ce Fonds investit dans des actifs immobiliers préalablement loués, générant un revenu minimum immédiat et compatible avec l'objectif de gestion, avec la volonté de revitaliser ces immeubles et d'en réévaluer les conditions de location à terme.

Les immeubles sélectionnés proviennent essentiellement de liquidations bancaires, d'adjudications, de partages successoraux et d'arbitrages, des actifs considérés comme «Value-Added», présentant un fort potentiel de création de valeur. La stratégie d'investissement est également ouverte sur des actifs plus « Core » avec de bons fondamentaux. L'objectif est de créer de la valeur sur le moyen terme, avec un objectif optimisé de gain et de distribution pour les actionnaires.

Les segments prioritaires de Everest One sont, d'une part, l'immobilier de bureaux et d'autre part, l'immobilier de commerces.

Le Fonds Everest One SICAV-FIAR a débuté en avril 2019 et se structure avec la détention actuelle de 13 actifs.

Les surfaces commerciales de ces actifs sont louées par des marques fortes et reconnues. Aucune restructuration n'est prévue sur ces actifs. Au Q4 2022, le WALT* a une durée de 5.5 ans, ce qui donne au portefeuille une bonne stabilité en termes de flux de location à moyen et long terme.

L'objectif principal du Fonds est de constituer un portefeuille immobilier en Allemagne, principalement composé d'immeubles commerciaux et de bureaux. Le Fonds peut également investir de manière opportuniste dans des hôtels, des établissements de santé et des immeubles résidentiels.

L'année 2022 a été marquée par le dynamisme de l'investissement avec l'acquisition des cinq actifs immobiliers suivants:

- **Weisswasser** consiste en un parc commercial situé à Weisswasser (Allemagne). La surface totale du bien immobilier, y compris les parkings, s'élève à 13 038 m². La propriété est louée par des locataires de différents secteurs tels que des supermarchés et des magasins de détail.
- **Zweibrücken** consiste en un parc commercial situé à Zweibrücken (Allemagne). La surface totale du bien immobilier représente 10.831 m² de surface de plancher. Le bien est loué par des locataires de différents secteurs tels que des médecins et des magasins de détail.
- Portfolio **Ober-Mörlen/Michelstadt** consiste en deux parcs commerciaux situés à Ober-Mörlen et Michelstadt (Allemagne). La surface totale combinée des biens immobiliers représente 6 092 m² de surface de plancher.
- L'investissement à **Bad Homburg** consiste en une propriété située à Bad Homburg (Allemagne) comprenant principalement 21 273 m² d'espace de bureau.

Ces cinq acquisitions supplémentaires, ainsi que les investissements existants, ont abouti à un portefeuille d'actifs immobiliers détenus par le Fonds évalué à 128 721 450 € au 31 décembre 2022 (2021 : 79 231 550 €).

*WALT (Weighted Average Lease Term) : Moyenne pondérée de la durée restante des baux commerciaux

Points clés



Acquisition et restructuration d'actifs immobiliers sur le marché allemand



Actifs prioritaires :

- Immobilier résidentiel
- Immobilier de bureaux
- Immobilier commercial



Actifs « value-added », c-à-d à fort potentiel de création de valeur



La zone géographique d'investissement est principalement l'Allemagne et, de manière plus opportuniste, d'autres pays de l'UE



Investissements sont réalisés dans des biens immobiliers générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion

Évolution des valeurs liquidatives

Valeurs liquidatives moyennes. Les valeurs liquidatives ne représentent pas la valeur de rachat.

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
A1	1 104,01€	1 018,59€	1 019,95€	1 048,46€
A2	1 098,61€	1 045,85€	1 088,95€	1 150,49€
S	1 078,53€	1 031,57€	1 038,10€	1 085,17€

Calendrier



¹ Possibilité de prorogation de 2 fois 12 mois (Voir prospectus)

Indicateurs clés au 31.12.2022

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

 16/04/2019

Date de création

 53,58%⁽¹⁾

Taux d'endettement

 63 298 493€
Collecte
(depuis le lancement du Fonds)
 64,6M€

Actifs net du Fonds

 126 381 450€⁽²⁾

Valorisation du portefeuille

 5,5 années

WALT

 104 609 m²

Surface utile des bâtiments

 13

Actifs détenus au 31/12/2022

 5%⁽³⁾
Objectif de distribution 2022
sur le capital souscrit

¹Différence entre la valeur brute d'inventaire (VBI) et l'endettement réel du Fonds

²Valorisation du portefeuille inscrite comptablement au 31.12.2022

³Montant calculé au prorata de l'année 2022

04. ■

Acquisitions du Fonds



Répartition géographique des investissements

ALLEMAGNE



L'Allemagne est un **pays décentralisé** et organisé en Länder (16 Länder). Cette décentralisation lui confère l'avantage d'une **plus grande dispersion des populations** et par conséquent une **multitude de villes secondaires dynamiques**.

Lippstadt



ALLEMAGNE

Localisation

L'investissement se situe dans la ville de Lippstadt, à environ 70 km de Dortmund, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne.

C'est le Land allemand le plus peuplé et doté du plus fort poids économique, en partie grâce à la Ruhr qui regroupe quelques 5 millions d'habitants.

Actualité

Actuellement, nous sommes engagés dans des négociations avec diverses enseignes alimentaires d'envergure nationale pour la location des locaux vacants. Bien que la location implique des travaux importants, elle offrirait une augmentation significative des revenus. Au cours du quatrième trimestre, nous avons signé une prolongation de contrat jusqu'au 30 juin 2023 avec la société en charge de la gestion du parking.

Par ailleurs, nous sommes en pourparlers avec plusieurs sociétés de gestion de parking en vue de la location à long terme de ces places de stationnement, ainsi que leur rénovation.

Chiffres clés de l'opération

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

Commerce - Loisirs

Catégorie d'actifs

13 351 m²

Surface utile approximative

Cinéplex, Tedi, KIK

Locataires principaux

1 469 360 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

81,19%

Taux d'occupation

20 203 271 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

7,4 années

WALT (Weighted Average Lease Term : moyenne pondérée de la durée restante des baux commerciaux)

Portfolio Bitterfeld-Wolfen/Plauen



ALLEMAGNE

Bitterfeld-Wolfen

Plauen

Localisation

Le portefeuille immobilier constitué de deux actifs de commerce se trouve dans les villes de Bitterfeld-Wolfen (Land de Saxe-Anhalt) et Plauen (Land de Saxe). Alors que le Land de Saxe-Anhalt est renommé pour son héritage architectural, le Land de Saxe, région densément peuplée et urbanisée, bénéficie d'un riche passé économique et industriel, notamment grâce à ses industries automobiles, mécaniques et pharmaceutiques.

Actualité

Le portefeuille est composé de deux actifs. Depuis plus de 20 ans, l'un des actifs est occupé par l'enseigne B1 Discount Baumarkt ; l'autre actif est loué par la société Thomas Philipps Sonderposten. Les flux locatifs sont sécurisés et immédiats grâce à un taux d'occupation de 100% et il existe un potentiel de réversion locative aux termes des baux.

Chiffres clés de l'opération

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

Commerce

Catégorie d'actif

9 242 m²

Surface utile approximative

**B1 Discount Baumarkt,
T.P Sonderposten**

Locataires

524 183 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

100%

Taux d'occupation

6 424 290 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

4,4 années

WALT

Magdebourg



ALLEMAGNE

Localisation

L'actif se situe dans la ville de Magdebourg, capitale du Land de Saxe-Anhalt (quart centre-est de l'Allemagne) renommé pour son héritage architectural.

Possédant deux universités de renom qui accueillent près de 20.000 étudiants et desservie directement par plusieurs axes autoroutiers, Magdebourg est considérée comme un carrefour stratégique ainsi qu'un centre industriel et commercial.

Actualité

Des négociations avec une chaîne de salles de sport étaient en cours au 3^{ème} trimestre afin de louer l'espace vacant. Cependant, le coût des travaux estimés 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^{ème} trimestre. Elles seront susceptibles de reprendre en cas d'amélioration du contexte financier. Les équipes de property management sont toujours activement à la recherche de nouveaux locataires afin d'atteindre le taux d'occupation maximal.

Chiffres clés de l'opération

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

Commerce

Catégorie d'actif

9 142 m²

Surface utile approximative

Multipolster, KIK,
BabyOne, Tedi

Locataires principaux

728 879 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

82,55%

Taux d'occupation

10 342 880 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

5,9 années

WALT

Oberhausen



Oberhausen

ALLEMAGNE

Localisation

L'actif se situe dans la ville de Oberhausen, à environ 30 km au nord de Düsseldorf, en Rhénanie-du-Nord Westphalie, état fédéral de l'ouest de l'Allemagne.

C'est le Land allemand le plus peuplé et doté du plus fort poids économique, en partie grâce à la Ruhr qui regroupe quelques 5 millions d'habitants.

Actualité

Depuis 2004, cet actif est principalement occupé par la plus grande banque d'Allemagne, la Deutsche Bank. Depuis le 3^{ème} trimestre 2022, l'appartement de 112 m² situé au dernier étage a été loué pour une période de deux ans, ce qui a permis d'atteindre le taux d'occupation maximal de 100%.

Chiffres clés de l'opération

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

Mixte

Catégorie d'actif

2 440 m²

Surface utile approximative

**Deutsche Bank,
personne privée**

Locataires principaux

273 476 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

100%

Taux d'occupation

3 263 320 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

4,8 années

WALT

Haldensleben



Localisation

L'actif se situe dans la ville de Haldensleben, dans le Land de Saxe-Anhalt (quart centre-est de l'Allemagne). La commune est connue pour son centre-ville médiéval. L'actif immobilier bénéficie d'un emplacement à la fois visible et facilement accessible. Il héberge des entreprises de qualité investies dans la vie du centre commercial depuis de nombreuses années, participant au développement de la vie économique locale.

Actualité

L'immeuble en question est occupé à plus de 90%, avec Edeka-Gruppe comme principal locataire sur une surface louée de 2 541 m² dont le bail est arrivé à échéance fin 2022. Actuellement, plusieurs négociations sont en cours, notamment avec une grande chaîne alimentaire et un acteur bien connu du hard-discount pour la location d'un espace de 1 400 m² pour lequel une enveloppe travaux de 400 000€ est prévue.

Par ailleurs, un locataire potentiel pour la partie extérieure du centre commercial en direction du centre-ville est en cours de négociation.

Chiffres clés de l'opération

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

Mixte

Catégorie d'actif

10 247 m²

Surface utile approximative

Edeka-Gruppe, KIK, Huk

Locataires principaux

1 137 920 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

90,4%

Taux d'occupation

17 133 500 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

4,7 années

WALT

Bad Salzungen



ALLEMAGNE

Bad Salzungen

Localisation

L'actif se situe dans la ville de Bad Salzungen, à proximité de Erfurt, dans le Land de Thuringe, en Allemagne centrale.

La ville de Bad Salzungen, connue historiquement pour sa production de sel, consacre une grande place à la santé et au bien-être avec la présence de diverses cliniques et spas.

Actualité

Le potentiel de valorisation se situe dans la revalorisation du loyer actuel qui est sous-évalué et également dans la prise en location des surfaces vacantes. Cette acquisition présente des surfaces répondant aux besoins de nombreuses entreprises et permettant une pérennité locale.

Chiffres clés de l'opération

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

Commerce

Catégorie d'actif

7 807 m²

Surface utile approximative

Tegut, Woolworth, DM

Locataires principaux

1 152 012 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

89,72%

Taux d'occupation

17 359 500 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

5,8 années

WALT

Zweibrücken

**Localisation**

Cet actif est localisé dans la ville de Zweibrücken, tout au sud du Land de Rhénanie-Palatinat. Située à l'ouest du pays, la Rhénanie-Palatinat est frontalière avec trois pays européens et quatre autres Länder allemands (depuis le nord et dans le sens des aiguilles d'une montre) : la Rhénanie-du-Nord-Westphalie, la Hesse, Bade-Wurtemberg, la France, la Sarre, le Luxembourg et la Belgique.

Actualité

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 m², et un second pour un espace de 1 500 m².

Chiffres clés de l'opération

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

Mixte

Catégorie d'actif

10 607 m²

Surface utile approximative

C&A

Locataire principal

535 973 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

56%

Taux d'occupation

7 557 740 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

1,6 année

WALT

Weisswasser

**Localisation**

Se trouvant à 115 km de Dresde, la capitale de Saxe, et à quelques kilomètres de la frontière avec la Pologne, Weisswasser est la troisième plus grande ville du district de Görlitz après Görlitz et Zittau. L'ensemble immobilier, quant à lui, bénéficie de très bons fondamentaux et se situe à proximité immédiate d'un environnement attractif, entre supermarchés, gare ou encore activités de centre-ville.

Actualité

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. Nos équipes de property management mènent actuellement des négociations avec une chaîne de fitness ainsi qu'une grande enseigne alimentaire pour la location d'une surface totale de plus de 1 600 m².

Chiffres clés de l'opération

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

Commerce

Catégorie d'actif

12 598 m²

Surface utile approximative

Toom, Deichmann

Locataires principaux

729 930 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

86,81%

Taux d'occupation

9 980 228 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

4,7 années

WALT

Portfolio Ober-Mörlen/Michelstadt

**Localisation**

Le portefeuille immobilier constitué de deux actifs de commerces se trouve dans les villes de Ober-Mörlen et de Michelstadt. Ober-Mörlen se situe à 35 Km de Frankfort, dans l'arrondissement de Wetterau, dans le Land de la Hesse. L'actif bénéficie d'une excellente situation puisqu'il est le seul supermarché de la ville. Michelstadt pour sa part se trouve dans le massif de l'Odenwald au sud de la Hesse Saxe, à 47 km de Darmstadt. Elle est la ville la plus importante de l'arrondissement de l'Odenwald au regard de sa population.

Actualité

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^{ème} trimestre, le loyer de l'actif situé à Ober-Mörlen a été augmenté, passant ainsi de 280 884 € à 302 829 € p.a.

Chiffres clés de l'opération

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

Commerce

Catégorie d'actif

6 902 m²

Surface utile approximative

Rewe, Edeka

Locataires

742 859 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

100%

Taux d'occupation

11 402 850 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

5,6 années

WALT

Portfolio Bad Homburg



ALLEMAGNE

Bad Homburg

Localisation

Le portefeuille immobilier constitué de deux actifs de bureaux se trouvent dans la ville de Bad Homburg. La ville de Bad Homburg dispose d'une situation géographique privilégiée, située aux portes de Francfort-sur-le-Main, ville la plus riche d'Allemagne et troisième place financière d'Europe après Londres et Paris.

Actualité

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.

Chiffres clés de l'opération

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

Bureau

Catégorie d'actif

22 273 m²

Surface utile approximative

Hardware reseling

Locataire principal

1 058 590 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

38,28%

Taux d'occupation

22 541 898 €

Prix d'acquisition estimatif AEM

4,7 années

WALT

05.

Vente d'actif du Fonds



Alsfeld



ALLEMAGNE

Localisation

Le Land de Hesse a la plus grande densité d'industries en Allemagne, notamment les industries chimiques et pharmaceutiques.

Le Land de Hesse dispose d'un PIB de 279 milliards d'euros et se place comme le 5^{ème} Land d'Allemagne avec un PIB par habitant de 44.804 euros.

Actualité

Cette vente réalisée durant le 3^{ème} trimestre 2021, pour un montant de 6.040.000,00 € net vendeur, est supérieure à notre objectif de cession initial et au prix d'acquisition AEM.

Chiffres clés de l'opération

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

Commerce

Catégorie d'actif

8 918 m²

Surface utile approximative

Roller

Locataire

422 643 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an

6 040 000 €

Prix de cession

06. ■

États financiers



Comptes et annexes

Informations générales

Everest One (le « Fonds ») est une société en commandite par actions, établie à Luxembourg et immatriculée en vertu de la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016 (« loi RAIF ») en tant que société d'investissement à capital variable—Fonds de placement alternatif réservé (« FIAR »). Il est également qualifié de Fonds d'investissement alternatif (« FIA ») en vertu de la loi AIFM.

Le siège social du Fonds est situé au 26, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et est inscrit au registre luxembourgeois du commerce sous le numéro B233 886.

Le Fonds a été constitué en société à Luxembourg le 16 avril 2019 pour une période limitée de 8 ans à compter du Premier Jour de Souscription avec la possibilité de prolonger de deux (2) périodes successives de un (1) an chacune.

L'objectif principal du Fonds est la constitution d'un patrimoine immobilier en Allemagne, principalement dans l'immobilier commercial (centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeubles) et de bureaux, puis d'une façon plus opportuniste dans des hôtels et appart-hôtels, des établissements de santé (résidences seniors) et dans de l'immobilier résidentiel.

L'associé commandité est Everest Fund Management S.à r.l., une société à responsabilité limitée, organisée et établie en vertu des lois luxembourgeoises le 16 avril 2019 avec un capital social de 12.000 €. L'associé commandité est enregistré auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B233 729.

L'associé commandité a nommé Fuchs Asset Management S.A., une société anonyme établie à Luxembourg et immatriculée en vertu de la loi luxembourgeoise, en tant que gestionnaire de Fonds alternatifs de placement (l'« AIFM ») pour effectuer la gestion de portefeuille et gestion des risques du Fonds.

L'exercice financier du Fonds débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année civile.

Le Fonds investit principalement dans des actifs immobiliers déjà loués, générant des revenus immédiats compatibles avec l'objectif de gestion du Fonds et avec une volonté de revitaliser ces immeubles et d'en réévaluer les conditions de location à terme.

Principes et méthodes comptables

Les États Financiers sont présentés en EUR et ont été préparés conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives aux Fonds d'investissement.

Valorisation des investissements et autres actifs

Les titres d'un portefeuille de sociétés détenus sont évalués à leur juste valeur.

Les mouvements de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultat et pris en compte dans l'évolution de l'actif net.

La valeur des actifs du Fonds est déterminée comme suit :

- (i) La valeur des actifs en espèce ou en dépôt, des effets et notes à payer sur demande, des créances, des charges constatées d'avance, des dividendes et intérêts provisionnés et dus mais non encore perçus, est pris en compte dans leur intégralité, excepté si il est peu probable que leur montant soit récupérable partiellement ou totalement, auquel cas, la valeur sera déterminée en déduisant le montant estimé adéquat pour refléter la valeur réelle de ces actifs ;

- (i) Tous les titres négociables et instruments du marché monétaire cotés ou négocié en bourse ou tout autre marché réglementé seront évalués sur base du dernier prix disponible, sauf si ce prix n'est pas représentatif, auquel cas la valeur de cet actif sera déterminée sur la base de la juste valeur qui sera estimée par l'AIFM avec l'approbation de l'Associé Gérant Commandité ;
- (ii) Les instruments financiers et les titres détenus par le Fonds sont évalués par l'AIFM conformément aux méthodes et critères recommandés par l'INREV et conformément à la réglementation comptable luxembourgeoise applicable au Fonds. Dans l'éventualité où l'INREV modifierait ses recommandations, l'AIFM modifiera ces méthodes et critères d'évaluation en conséquence.
- (iii) Dans ce cas, les modifications apportées devront être mentionnées dans le rapport annuel destiné aux actionnaires ; Chaque bien immobilier (autre que les intérêts financiers dans des sociétés immobilières) sera évalué au moins une fois par an par un expert indépendant nommé conjointement par l'AIFM et l'Associé Gérant Commandité. En principe (mais sans obligation), une évaluation indépendante de tout actif sera effectuée par un expert indépendant nommé conjointement par l'AIFM et l'associé commandité gérant lors de l'acquisition de cet actif. Ces évaluations indépendantes seront ensuite revues et validées - sous réserve d'ajustements, le cas échéant - par l'AIFM et l'Associé Gérant Commandité, en tentant compte des principes de prudence et de bonne foi ;
- (iv) Si le prix déterminé conformément aux dispositions ci-dessus n'est pas représentatif, et pour les actifs non mentionnés ci-dessus (y compris les actifs immobiliers), la valeur sera basée sur la valeur de réalisation prévisible qui sera estimée prudemment et de bonne foi par l'AIFM avec l'approbation de l'associé-gérant commandité gérant, conformément aux principes et procédures d'évaluation généralement acceptés.

L'Associé Gérant Commandité peut, à sa discrétion, autoriser l'utilisation d'une autre méthode d'évaluation s'il estime que cette évaluation reflète mieux la juste valeur de tout actif du Fonds.

Frais d'établissement et de constitution

Les frais d'établissement et de constitution sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition et sont amortis linéairement sur 5 ans.

Conversion des devises

Les comptes annuels du Fonds sont exprimés en euros.

La valeur de tous les actifs et passifs exprimés dans une devise autre que l'euro seront convertis en euros à un dernier taux établi par des institutions financières majeures. Si de telles cotations ne sont pas disponibles, le taux de change sera déterminé de bonne foi selon les procédures établies par l'Associé Gérant Commandité.

Le coût des immobilisations financières exprimé dans une devise autre que l'euro est converti en euros au taux de change applicable lors de l'acquisition.

Les comptes bancaires, autres actifs nets et valeur du marché des investissements en titres exprimés dans une devise autre que l'euro sont convertis en euros au taux de change applicable à la date de clôture.

Produits et charges exprimés dans une devise autre que l'euro sont convertis en euros, taux de change en vigueur à la date de la transaction.

Revenus

Les dividendes provenant des investissements du portefeuille sont comptabilisés lorsqu'ils sont déclarés, nets de toute retenue à la source. Les revenus d'intérêts sont comptabilisés selon la comptabilité d'exercice. L'impôt supporté sur les revenus d'investissements pour lesquels aucun allègement n'est disponible est traité comme une charge.

Les intérêts à recevoir sur les dépôts à court terme et les placements temporaires sont provisionnés jusqu'à la fin de l'année. Les gains et les pertes résultant des variations de la juste valeur sont comptabilisées directement dans le compte de résultat.

Dettes

Les dettes sont enregistrées à leur valeur de remboursement. Lorsque le montant à rembourser est supérieur au montant perçu, la différence est comptabilisée au compte de résultat lors de l'émission de la dette.

Coûts capitalisés

Les coûts capitalisés sont inscrits au bilan à l'actif à leur coût historique. Ces coûts capitalisés seront amortis à compter de la fin de la période de souscription jusqu'à la fin de la durée de vie du Fonds.

Provisions et engagements hors bilan

Les provisions seront estimées adéquatement par le Fonds et mises en charge du Fonds et les engagements hors bilan seront éventuellement pris en compte sur base de critères justes et prudents.

Fiscalité

Conformément à la législation en vigueur au Luxembourg, le Fonds est exonéré de l'impôt sur le revenu des collectivités, l'impôt communal commercial et l'impôt sur la fortune. Les dividendes (le cas échéant) sont exonérés de la retenue de retenue à la source.

Le Fonds est toutefois redevable au Luxembourg d'une taxe abonnement à un taux de 0,01 % par an de son actif net, cette taxe étant payable trimestriellement, calculée sur la base de l'actif net total du Fonds à la fin du trimestre concerné.

Aucun droit de timbre ou autre taxe n'est payable au Luxembourg sur l'émission des actions du Fonds.

État de l'actif net au 31 décembre 2022

ACTIF			PASSIF		
	Note*	31/12/2022 (€)		Note*	31/12/2022 (€)
Frais de constitution, nets d'amortissement	2.2.	31 000	Total actif net		64 596 000
Coûts capitalisés	2.6.	7 774 000	Autres passifs	2.5. & 2.7.	1 449 000
Investissements à la juste valeur	2.1.	12 697 000			
Prêts	2.1.	44 332 000			
Trésorerie	2.1.	663 000			
Autres créances	2.1.	548 000			
TOTAL ACTIF		66 045 000	TOTAL PASSIF		66 045 000

* Les notes font référence aux rubriques des pages 37 et 38

Évolution du nombre d'actions

	2022
Actions Associé Gérant Commandité	
Nombre d'actions au 31/12/2021	1,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2022	0,0000
Nombre d'actions AGC au 31/12/2022	1,0000
Actions de classe A1	
Nombre d'actions au 31/12/2021	39 432,3930
Évolution du nombre d'actions sur 2022	6 433,3400
Nombre d'actions de classe A1 au 31/12/2022	45 775,7330
Actions de classe A2	
Nombre d'actions au 31/12/2021	3 295,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2022	851,3000
Nombre d'actions de classe A2 au 31/12/2022	4 146,3000
Actions de classe S	
Nombre d'actions au 31/12/2021	10 400,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2022	0,0000
Nombre d'actions de classe S au 31/12/2022	10 400,0000
Actions de classe C	
Nombre d'actions au 31/12/2021	0,0010
Évolution du nombre d'actions sur 2022	0,0000
Nombre d'actions de classe C au 31/12/2022	0,0010

Évolution de la valeur nette d'inventaire par action

	31/12/2021	31/12/2022
Valeur nette d'inventaire en € par actions (Associé Gérant Commandité)	201,0000	301,0000
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe A1)	1 019,9500	1 048,4600
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe A2)	1 088,9500	1 150,4900
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe S)	1 038,1000	1 085,1700
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe C)	112 237,4400	546 006,4200

Compte de résultat au 31 décembre 2022

CHARGES			PRODUITS		
	Note*	31/12/2022 (€)		Note*	31/12/2022 (€)
Amortissement des frais de constitution	2.2	(25)	Produits d'intérêt	2.4	2 045
Frais professionnels	2.2	(233)	Dividendes	2.4	0
Frais de gestion	2.2	(1 544)	Autres produits	2.4	178)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions	2.2	(203)			
Frais d'AIFM	2.2	(114)			
Autres charges	2.2	(51)			
Total charges		(2 170)	Total produits		2 223
Plus-value latente sur immobilisations					5 492
Résultat Net					5 545

Variation de l'actif net au 31 décembre 2022

Variation de l'actif net	31/12/2022 (K €)
Actif net au 31/12/2021	54 624
Résultat net au 31/12/2022	5 545
Augmentation de capital	10 136
Remboursement de capital	(2 851)
Dividendes distribués	(2 858)
Actif net au 31/12/2022	64 596

Frais de constitution

Les frais de constitution comprennent les dépenses d'incorporation et autres dépenses liées à la constitution du Fonds.

Frais de constitution net d'amortissement	31/12/2022 (K €)
Frais de constitution au 01/01/2022 et au 31/12/2022	120
Amortissement au 01/01/2022	(64)
Amortissement en 2022	(25)
Amortissement au 31/12/2022	(89)
Frais de constitution net d'amortissement	31

Trésorerie

Au 31 décembre 2022, la trésorerie s'élève à 663 mille EUR déposée sur le compte bancaire ouvert chez EFG Bank (Luxembourg) S.A.

Actifs immobilisés

Actifs immobilisés	% de détention	Coût d'acquisition au 01/01/2022 et au 31/12/2022 (K €)	Valeur nette Comptable 01/01/2022 (K €)	Ajustement de valeur en 2022 (K €)	Valeur nette Comptable 31/12/2022 (K €)
Everest P1 GmbH & Co Kg	10%	1	1	(1)	-
Everest P3 GmbH & Co Kg	10%	1	415	54	469
Everest One Service UG	100%	1	-	-	-
Mimco Real Estate Holding	100%	12	6 296	5 444	11 740
Total actifs immobilisés		15	6 712	5 497	12 209

Prêts

Prêts	Taux d'intérêt	Maturité	Valeur nominale au 01/01/2022 (K €)	Augmentation / Diminution en 2022 (K €)	Valeur nominale au 31/12/2022 (K €)	Correction de Valeur au 01/01/2022 et 31/12/2022	Valeur nette comptable au 31/12/2022
Bad Hombourg	5,25%	11/08/2027	-	7 610	7 610	-	7 610
Bad Salzungen	5%	30/07/2026	7 160	(348)	6 812	-	6 812
Bitterfeld	5%	10/07/2025	2 460	(85)	2 375	-	2 375
Haldensleben	5%	28/01/2031	9 462	(3 384)	6 078	-	6 078
Lippstadt	5%	16/05/2025	5 383	(73)	5 310	-	5 310
Magdebourg	5%	24/09/2025	4 347	(14)	4 333	-	4 333
Michelstadt Ober-Mörlen	5%	22/02/2027	-	4 033	4 033	-	4 033
Oberhausen	5%	17/11/2025	910	-	910	-	910
Weisswasser	5%	03/12/2031	1 425	2 026	3 451	-	3 451
Zweibrücken	5%	19/08/2026	3 908	-	3 908	(453)	3 455
Total actifs immobilisés			35 056	9 764	44 820	(453)	44 367

Autres créances

Au 31 décembre 2022, les autres créances se décomposent comme suit :

Autres créances	31/12/2022 (K €)
Intérêt sur prêt	343
Autres montants à recevoir	204
Total	547

Autres passifs

Au 31 décembre 2022, le compte « autres passifs » se décompose comme suit :

Autres passifs	31/12/2020 (K €)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions	12
Frais agent de transfert	3
Frais de distribution	42
Frais de gestion	268
Frais de dépositaire	16
Frais d'AIFM	29
Frais administratifs	17
Frais de financement	-
Frais d'audit	40
Montants dus aux actionnaires	503
Autres dettes	2
Entité liée payables	517
Total	1 449

Frais professionnels

Frais professionnels	31/12/2022 (K €)
Frais d'audit	40
Frais de comptabilité	58
Frais de dépositaire	60
Frais juridiques et autres frais	45
Frais d'agent de transfert	30
Total	233

Frais de gestion

En contrepartie des services de gestion effectués au profit du Fonds, l'Associé Gérant Commandité est rémunéré par des commissions annuelles de gestion, payables trimestriellement et égales à :

- 1,30% de la valeur brute d'inventaire relative aux actions de classe A ;
- 1% de la valeur brute d'inventaire relative aux actions de classe S.

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2022, les frais de gestion s'élèvent à 1 544 297,53 €.

Frais d'AIFM

La rémunération de l'AIFM est calculée sur la base de l'actif brut du Fonds et payable trimestriellement comme suit, avec un minimum de 33 000 € par an :

- Jusqu'à EUR 25 M € : 0,10 % de l'actif brut
- De 25 M € à 50 M € : 0,08 % de l'actif brut
- De 50 M € à 125 M € : 0,06 % de l'actif brut
- De 125 M € à 250 M € : 0,05 % de l'actif brut
- Plus de 250 M € : 0,04 % de l'actif brut

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2022, les frais d'AIFM s'élèvent à 158 152,99 €.

Capital

Le Fonds a été initialement constitué avec un capital de 30 000 € représenté par 1 action de l'Associé Gérant Commandité, 1 action de Classe C et de 29 998 actions de classe A.

Au cours de la période de souscription et conformément au prospectus, 2 catégories d'actions seront disponibles pour les investisseurs :

- Les actions de catégorie A réservées à l'investisseur averti tel que défini à l'article 2 de la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016 relative aux FIARs, dont le minimum de souscription est de 250 000 €. Les actions de catégories A sont disponibles en 2 sous-catégories :
 - (i) Actions de catégorie A1 dont le dividende A sera distribué trimestriellement ;
 - (ii) Actions de catégorie A2 dont le dividende A sera réinvesti (capitalisé) trimestriellement.
- Les actions de catégorie S réservées à l'investisseur averti tel que défini à l'article 2 de la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016 relative aux FIARs dont le minimum de souscription est de 1 000 000 € et dont la souscription doit avoir lieu avant le 30 juin 2020 (ou à une date subséquente) sous réserve de l'accord de l'Associé Gérant Commandité.

Événements post-clôture

En 2022, le Fonds poursuit sa stratégie d'investissement et a déjà réalisé l'acquisition d'actifs immobiliers, augmentant sa base d'actifs de 128,7 millions d'euros.

07. ■

Rapport de gestion



Rapport general du réviseur d'entreprise agréé

Note: Traduction libre de l'anglais au français du rapport d'audit indépendant 2022 pour Everest One SICAV-FIAR réalisé par Ernst & Young S.A. en date du 20 novembre 2023. Version originale en anglais ci-après.

Opinion

Nous avons audité les états financiers ci-joints de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR (le « Fonds ») qui comprennent l'état de l'actif net au 31 décembre 2022, ainsi que l'état des opérations et l'état de l'évolution de l'actif net pour l'exercice terminé à cette date, et les notes afférentes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Selon notre opinion, les états financiers ci-joint donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2022 ainsi que des résultats de leurs opérations et des variations de leurs actifs nets pour l'exercice qui s'est alors terminé conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers.

Base d'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession d'audit (la « loi du 23 juillet 2016 ») et aux normes internationales d'audit (« ISA ») adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »). Nos responsabilités en vertu de la loi du 23 juillet 2016 et des normes ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF sont décrites plus en détail dans la section "Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers" du rapport annuel. Nous sommes également indépendants du Fonds, conformément au Code de déontologie des comptables professionnels (« Code IESBA ») tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi que les règles d'éthique qui sont pertinentes pour notre audit des états financiers et nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques en vertu de ces exigences éthiques. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

Le commandité du Fonds est responsable des autres informations. Les autres informations comprennent les informations incluses dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Notre opinion sur les états financiers ne couvre pas les autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'assurance à ce sujet. Dans le cadre de notre vérification des états financiers, nous avons la responsabilité de lire les autres informations et, par la même occasion, de déterminer si les autres informations sont matériellement incompatibles avec les états financiers ou avec nos connaissances acquises dans le cadre de la vérification. Si, en fonction du travail que nous avons effectué, nous concluons qu'il y a une inexactitude importante dans cette autre information, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de l'Associé Commandité du Fonds et des personnes responsables de la gouvernance pour les états financiers

Le Gérant du Fonds est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à la préparation et à la présentation des états financiers, ainsi que du contrôle interne que le Gérant du Fonds détermine. Il est nécessaire, pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de la préparation des états financiers, le commandité du Fonds doit évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, en divulguant, s'il y a lieu, les questions liées à la continuité de l'exploitation et en utilisant la méthode de la continuité de l'exploitation, sauf si le commandité a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités ou n'a pas d'autre choix réaliste que de le faire.

Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de publier un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau d'assurance élevé, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux normes ISA adoptées par la CSSF pour le Luxembourg détectera toujours une anomalie significative lorsqu'elle existe.

Les anomalies peuvent découler de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme importantes si, individuellement ou globalement, on pouvait raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions économiques des utilisateurs prises sur la base de ces états financiers.

Dans le cadre d'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA adoptés pour le Luxembourg par la CSSF, nous faisons preuve de jugement professionnel et conservons un scepticisme professionnel tout au long de l'audit.

Nous avons aussi :

- *Identifié et évalué les risques d'anomalies significatives dans les états financiers, qu'elles soient dues à la fraude ou à l'erreur, conçu et exécuté des procédures d'audit adaptées à ces risques et obtenu des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer une collusion, une falsification, des omissions intentionnelles, des fausses déclarations ou l'annulation du contrôle interne ;*
- *Obtenu une compréhension du contrôle interne pertinent pour la vérification afin de concevoir des procédures de vérification appropriées dans les circonstances, mais non aux fins d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds ;*
- *Évalué le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par le commandité du Fonds ;*
- *Conclu la pertinence de l'utilisation de la méthode de continuité de l'exploitation par le commandité et, en fonction des éléments probants recueillis, s'il existe une incertitude importante liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur la continuité d'activité, si nous concluons à l'existence d'une incertitude importante, nous sommes tenus d'attirer notre attention dans notre rapport du réviseur d'entreprises agréé sur les informations à fournir dans les états financiers ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier notre opinion. Nos conclusions reposent sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Toutefois, des événements ou des conditions futures pourraient faire en sorte que le Fonds cesse d'être en activité.*
- *Évalué la présentation générale, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations à fournir, et déterminé si les états financiers représentent les transactions et les événements sous-jacents de manière à assurer une présentation fidèle.*

Nous communiquons avec les responsables de la gouvernance en ce qui concerne, entre autres, la portée et le calendrier prévus de la vérification et les constatations importantes de la vérification, y compris les lacunes importantes du contrôle interne que nous avons relevées au cours de notre vérification.

Rapport general du réviseur d'entreprise agréé (suite)
Version originale en anglais



Ernst & Young
Société anonyme

35E, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg

Tel: +352 42 124 1

www.ey.com/luxembourg

B.P. 780
L-2017 Luxembourg

R.C.S. Luxembourg B 47 771
TVA LU 16063074

Independent auditor's report

To the Shareholders of
Everest One S.C.A. SICAV-RAIF
26, Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

Opinion

We have audited the financial statements of Everest One S.C.A. SICAV-RAIF (the "Fund") which comprise the statement of net assets as at 31 December 2022, and the statement of operations and changes in net assets for the year then ended, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Fund as at 31 December 2022, and of the results of its operations and changes in its net assets for the year then ended in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation and presentation of the financial statements.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with the Law of 23 July 2016 on the audit profession (Law of 23 July 2016) and with International Standards on Auditing (ISAs) as adopted for Luxembourg by the "Commission de Surveillance du Secteur Financier" (CSSF). Our responsibilities under the Law of 23 July 2016 and ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF are further described in the "responsibilities of the "réviseur d'entreprises agréé" for the audit of the financial statements" section of our report. We are also independent of the Fund in accordance with the International Code of Ethics for Professional Accountants, including International Independence Standards, issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) as adopted for Luxembourg by the CSSF together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements, and have fulfilled our other ethical responsibilities under those ethical requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other information

The Board of Managers of the Fund's General Partner is responsible for the other information. The other information comprises the information stated in the annual report but does not include the financial statements and our report of the "réviseur d'entreprises agréé" thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon.



In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report this fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of the Board of Managers of the Fund's General Partner for the financial statements

The Board of Managers of the Fund's General Partner is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Luxembourg legal and regulatory requirements relating to the preparation and presentation of the financial statements, and for such internal control as the Board of Managers of the Fund's General Partner determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Managers of the Fund's General Partner is responsible for assessing the Fund's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Managers of the Fund's General Partner either intends to liquidate the Fund or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Responsibilities of the "réviseur d'entreprises agréé" for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue a report of the "réviseur d'entreprises agréé" that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the Law dated 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with the Law dated 23 July 2016 and with ISAs as adopted for Luxembourg by the CSSF, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the fund's internal control.



- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Managers of the Fund's General Partner.
- Conclude on the appropriateness of Board of Managers of the Fund's General Partner's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Fund's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our report of the "réviseur d'entreprises agréé" to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our report of the "réviseur d'entreprises agréé". However, future events or conditions may cause the Fund to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Ernst & Young
Société anonyme
Cabinet de révision agréé

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Julie Honoré', enclosed in a rectangular box.

Julie Honoré

08. 

Résolutions des Assemblées Générales 2022



Résolution des Assemblées Générales 2022

L'ensemble des résolutions proposées et approuvées par les administrateurs du Fonds et agréés par la société de gestion.

Premier procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 06 janvier 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 06 janvier 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé d'approuver (i) cinq souscriptions de classe A1 malgré leur montant inférieur à 250 000 €, conformément à la faculté prévue à l'article 6.2 i du Prospectus de Everest One et (ii) neuf souscriptions de classe A1 au 31/12/2021 conformément à la faculté prévue à l'article 6.3 (b) (c) (d) du Prospectus de Everest One.

Deuxième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 14 février 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 14 février 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé d'approuver le transfert de 1 000 actions de Classe A1.

Troisième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 17 mars 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 17 mars 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 5% au titre du 1^{er} trimestre 2022, lequel sera versé aux actionnaires des Classes A1 et S et réinvesti (capitalisé) pour les actionnaires de Classe A2, conformément aux dispositions du Prospectus de Everest One.

Quatrième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 25 mars 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 25 mars 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé de transférer le siège social de Everest One du 25C, boulevard Royal L-2449 Luxembourg au 26, boulevard Royal L-2449 Luxembourg.

Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 01 avril 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 01 avril 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé d'accepter, trois souscriptions, conformément à l'article 6.2 du Prospectus, et malgré leur montant inférieur à 250 000€. La société Everest Fund Management a également décidé d'accepter quatre souscriptions au 31 mars 2022, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3 (b) (c) (d) du Prospectus de Everest One.

Sixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 15 avril 2022.

Par Assemblée Générale en date du 15 avril 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé de procéder à la distribution du différentiel de la commission de gestion entre les Classes A (i.e. 1,30% de la VBI) et les classes S EUR (i.e. 1% de la VBI) au titre de l'année 2021, soit un montant correspondant à 0.3 point en faveur des Actionnaires des Classes S EUR, dans les proportions de leurs souscriptions.

Septième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 25 avril 2022.

Par Assemblée Générale en date du 25 avril 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé d'accepter et de procéder sans délai au rachat de 250,000 actions de Classe A1 et de 1 000,000 actions de Classe A1.

Huitième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 20 juin 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 20 juin 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 5% au titre du 2^{ème} trimestre 2022, lequel sera versé aux actionnaires des Classes A1 et S et réinvesti (capitalisé) pour les actionnaires de Classe A2, conformément aux dispositions du Prospectus de Everest One.

Neuvième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 01 juillet 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 1^{er} juillet 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé d'accepter et de procéder au rachat de 104,000 actions de Classe A2.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 1^{er} juillet 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé d'accepter une souscription de Classe A1, malgré son montant inférieur à 250 000€, conformément à la faculté prévue à l'article 6.2 (i) du Prospectus de Everest One et d'accepter quatre souscriptions de Classe A1 au 31 mars 2022, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3 (b) (c) (d) du Prospectus de Everest One.

Dixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 09 août 2022.

Par Assemblée Générale en date du 09 août 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé d'approuver et de ratifier l'acquisition du projet Portfolio Bad Homburg.

Onzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 15 septembre 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 15 septembre 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé de procéder au rachat de 1 497,463 actions de Classe A1.

Douzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 16 septembre 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 16 septembre 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 5% au titre du 3^{ème} trimestre 2022, lequel sera versé aux actionnaires des Classes A1 et S et réinvesti (capitalisé) pour les actionnaires de Classe A2, conformément aux dispositions du Prospectus de Everest One.

Treizième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 01 octobre 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 1^{er} octobre 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé d'accepter quatre souscriptions au 30 septembre 2022 malgré leur montant inférieur à 250 000€, conformément à la faculté prévue à l'article 6.2 (i) du Prospectus de Everest One, et d'accepter sept souscriptions au 30 septembre 2022 conformément à la faculté prévue à l'article 6.3 (b) (c) (d) du Prospectus de Everest One.

Quatorzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 07 novembre 2022.

Par Assemblée Générale en date du 07 novembre 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé d'approuver et de ratifier la cession de 30% des parts détenues par la société EVEREST P12 GmbH & Co.Kg dans le projet Portfolio Bad Homburg.

Quinzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 15 novembre 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 15 novembre 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé de ratifier du remboursement du Prêt P4 entre MIMCO REAL ESTATE HOLDING et Everest One et intérêt y relatif en date du 30 septembre 2021 et de ratifier le remboursement des Prêts P7, P8 et P10 entre MIMCO REAL ESTATE HOLDING et Everest One et intérêt y relatif en date du 26 octobre 2022.

Seizième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 19 décembre 2022.

Par résolutions circulaires du conseil de gérance en date du 15 novembre 2022, la société Everest Fund Management, agissant en tant qu'associé commandité de Everest One a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 5% au titre du 4^{ème} trimestre 2022, lequel sera versé aux actionnaires des Classes A1 et S et réinvesti (capitalisé) pour les actionnaires de Classe A2, conformément aux dispositions du Prospectus de Everest One.

09. ■

Facteurs de risques



Facteurs de risques

Introduction

Un investissement dans le Fonds comporte certains risques relatifs à la structure du Fonds ainsi qu'à l'Objectif d'Investissement et la stratégie d'investissement. Les investisseurs potentiels doivent évaluer ces risques avant de prendre la décision d'investir dans le Fonds.

Entre autres facteurs, les investisseurs potentiels doivent réfléchir attentivement aux points décrits ci-dessous, dont chacun pourrait avoir un effet préjudiciable sur la valeur d'un investissement dans le Fonds. En conséquence de ces facteurs, il est impossible d'assurer ou de garantir le Fonds atteindra son Objectif d'Investissement ou sera en mesure de mener à bien sa stratégie d'investissement. Le rendement du Fonds peut être imprévisible et un investissement dans le Fonds ne convient donc pas comme seul véhicule d'investissement d'un investisseur. Un investisseur ne doit investir dans le Fonds que dans le cadre d'une stratégie d'investissement globale et seulement s'il peut supporter la perte intégrale de son investissement.

Les paragraphes suivants constituent une description concise de certains facteurs, à lire avec d'autres points évoqués dans le présent Prospectus. Ils ne prétendent cependant pas constituer un résumé exhaustif de tous les risques liés à un investissement dans le Fonds.

Il est également vivement recommandé aux investisseurs potentiels de discuter de leur situation individuelle avec leurs conseillers fiscaux et financiers avant d'investir dans le Fonds et d'avoir avec leurs conseillers professionnels une discussion approfondie sur les risques que comportent la souscription et l'acquisition d'Actions.

Pouvoirs de l'Associé Gérant Commandité et du GFIA

Toutes les décisions relatives au Fonds sont prises exclusivement par l'Associé Gérant Commandité et/ou le GFIA (et les administrateurs de chaque Véhicule Intermédiaire). En conséquence, aucun investisseur potentiel ne doit acheter d'Actions à moins qu'il ne consente à confier tous les aspects de l'exploitation et de la gestion du Fonds à l'Associé Gérant Commandité et au GFIA. Toute décision de l'Assemblée Générale est soumise à l'accord de l'Associé Gérant Commandité.

Absence de recours contre les Prestataires de Service

Les contrats de services et les autres contrats relatifs au Fonds peuvent limiter les circonstances dans lesquelles la responsabilité des Prestataires de Service et du GFIA, y compris leurs dirigeants, administrateurs, associés, salariés, actionnaires, membres et autres agents, peut être engagée vis-à-vis du Fonds. En conséquence, les investisseurs et le Fonds (pour les actions engagées contre les Prestataires de Service ou le GFIA) peuvent avoir un droit d'action plus limité dans certains cas qu'en l'absence de cette limitation. Toute action qu'un Actionnaire cherche à engager directement contre un Prestataire de Service peut conduire ce Prestataire de Service à demander une indemnité au Fonds. Certaines personnes, et en particulier, l'Associé Gérant Commandité sont des Personnes Indemnisées.

Absence de contrôle des Actionnaires

Le pouvoir discrétionnaire d'investissement du Fonds sera généralement exercé par l'Associé Gérant Commandité, les GFIA et les Véhicules Intermédiaires concernées et, en conséquence, l'Associé Gérant Commandité, les GFIA et les Véhicules Intermédiaires auront un pouvoir discrétionnaire significatif pour gérer les investissements du Fonds, dans les limites prévues par ce Prospectus.

Les droits et obligations des Actionnaires seront soumis aux limites stipulées dans les Statuts et ce Prospectus et, à l'exception des droits qui leur sont expressément réservés par les Statuts, ce Prospectus et les lois applicables, les Actionnaires ne prennent aucune part à la gestion et au contrôle du Fonds.

Distributions

Le Fonds sera tributaire des paiements qu'ils reçoivent des Investissements afin de verser des distributions aux investisseurs. Le moment et la faculté d'effectuer des paiements de certains Véhicules Intermédiaires peuvent être limités par la législation et la réglementation applicables.

Restrictions au droit au rachat et manque de liquidité – Prix de Rachat

Les Actions sont soumises à des restrictions à la cessibilité et à la revente aux termes de diverses lois relatives aux valeurs mobilières et ne peuvent être transférées ou revendues que conformément à ces lois. Il n'est pas prévu qu'un marché secondaire significatif se développe pour les Actions.

Les investisseurs ne peuvent procéder au Transfert de leurs Actions que de la manière décrite à la section 11 de ce Prospectus.

De plus, aucune garantie ne peut être donnée qu'une Demande de Rachat sera entièrement satisfaite de telle sorte que les investisseurs pourraient se retrouver dans une situation où ils ne pourront sortir du Fonds qu'à son terme.

Les Investisseurs sont informés et doivent être conscients que le Prix de Rachat est calculé conformément à la section 8.1(h) et que ce prix est déterminé en fonction du capital investi et de la durée de détention des Actions (et ne représente donc pas la VNI des Actions en question).

Rachat forcé

L'Associé Gérant Commandité a le droit de procéder au rachat des Actions d'un investisseur soumis à restrictions de détention conformément à la section 12 (y compris en rachetant les Actions à un discount substantiel par rapport à leur valeur). L'Associé Gérant Commandité a également le droit de demander des informations à tout investisseur afin de déterminer s'il est un investisseur soumis à restrictions, et de recourir à l'une quelconque des autres méthodes décrites dans la section 12 pour chercher à s'assurer que les Actions ne sont pas détenues par ou au bénéfice d'une Personne Non-Éligible.

Évaluations et Valeur Nette d'Inventaire par Action

En raison de la nature des investissements détenus par Le Fonds, le Fonds n'aura pas accès à des prix facilement vérifiables lorsqu'il établit les évaluations des investissements. Cependant, en conséquence de l'illiquidité d'une partie substantielle des investissements du Fonds, l'Associé Gérant Commandité ne peut pas garantir qu'un investissement donné pourra être vendu à un prix égal à la valeur de marché attribué à cet investissement par le Fonds.

Il ne peut y avoir aucune certitude que le prix payé ou reçu par le Fonds pour un investissement sera égal ou inférieur à l'évaluation déterminée pour cet investissement.

Risques liés aux objectifs et stratégies du Fonds

Tout investissement peut aussi bien se dévaloriser que se valoriser.

Les Actions sont libellées en euro alors que certains des investissements pourront être libellés en devises autres que l'euro ; leur valeur pourra donc varier selon le taux de change.

Les rendements passés d'investissements similaires ne donnent pas nécessairement une indication sur ceux que produiront les investissements du Fonds, aucune garantie ne peut être accordée sur le fait que les objectifs de rendement du Fonds seront atteints.

La réussite du Fonds dépend de la capacité de l'Associé Gérant Commandité, du GFIA et des Conseillers en Investissement d'identifier, acquérir, développer et réaliser des Investissements rentables. Bien que les investisseurs doivent procéder à leur propre évaluation des risques liés à l'investissement dans le Fonds, ils doivent prendre en compte, entre autres, les points suivants avant de décider ou non d'investir dans le Fonds.

Les Investissements lorsqu'ils seront effectués directement en actions, titres de créance et autres instruments de capital de sociétés fortement illiquides qui ne négocient pas sur des bourses d'investissement reconnues, sont difficiles à réaliser. Par ailleurs, ces Investissements peuvent être difficiles à valoriser et aucune assurance n'est fournie que le Fonds pourra réaliser ses Investissements et, si oui, en temps opportun. Par conséquent, le calendrier et le type de Distributions effectuées par le Fonds sont incertains et imprévisibles, et peuvent inclure des Distributions en espèces. La valeur des Investissements peut augmenter mais aussi chuter, et un Actionnaire peut ne pas récupérer les montants investis dans le Fonds.

Les rendements obtenus d'un Investissement dans le Fonds sont susceptibles d'être affectés par le climat économique dans les pays dans lesquels le Fonds investit.

Des modifications dans le traitement fiscal du Fonds, les régimes juridiques et réglementaires applicables au Fonds, ou toutes modifications des normes comptables internationales peuvent impacter négativement les retours du Fonds.

Le Fonds n'entend procéder qu'à un nombre limité d'Investissements. Les coûts d'exploitation du Fonds demeureront substantiellement identiques pendant cette période, ce qui pourrait porter significativement atteinte au niveau total de retours pour les Actionnaires.

De plus, le retour total sur Investissements peut être affecté négativement par les mauvaises performances d'un seul Investissement ou de plusieurs Investissements.

Cette Société permet aux Investisseurs d'être exposés à des Actifs non spécifiques et les Actionnaires n'auront pas l'opportunité d'évaluer des Investissements spécifiques avant d'investir. Le Fonds peut ne pas pouvoir identifier et acquérir les Actifs répondant à ses objectifs. Les Actionnaires du Fonds doivent compter sur la capacité du Fonds, de l'Associé Gérant Commandité et du GFIA à identifier et mettre en œuvre les Investissements, conformément à la Stratégie d'Investissement du Fonds.

Le Fonds exercera une activité qui deviendra de plus en plus concurrentielle au fur et à mesure de l'entrée des investisseurs sur le marché. La concurrence peut nuire à la capacité du Fonds à atteindre ses objectifs en termes d'investissement. Le Fonds est conscient du nombre de fonds d'investissement et autres investisseurs qui investissent dans des Actifs similaires à ceux recherchés par le Fonds.

La perte de tout membre de l'Équipe de Gestion et, en particulier, une ou plusieurs Personnes Clés peut nuire aux performances du Fonds et aux Investissements du Fonds. Le Fonds et l'Associé Gérant Commandité peuvent ne pas être en mesure de remplacer lesdits membres de son Équipe de Gestion ou ses Personnes Clés à court ou long terme, et cela peut aussi nuire aux performances du Fonds, ses Investissements et l'Associé Gérant Commandité.

Le Fonds, son Associé Gérant Commandité et ses Sociétés en Portefeuille peuvent participer à des transactions réalisées avec les Co-Investisseurs des Associés Fondateurs. Le Fonds peut régler des commissions pour introduction, recommandation ou autres arrangements aux Co-Investisseurs des entités susvisées.

Risques politiques et liés au gouvernement

Un gouvernement ou un organisme gouvernemental dans un pays dans lequel le Fonds investit dans un projet immobilier peut amender, abroger, édicter ou promulguer une nouvelle loi ou réglementation, ou un organisme gouvernemental ou un tribunal national peut publier une nouvelle interprétation de la loi ou réglementation existante, qui dans chaque cas, peut affecter de manière substantielle les projets immobiliers et, à ce titre, les Investissements dans les projets immobiliers et les sociétés de services associées.

Risques liés à la documentation

Les projets immobiliers, tels que ceux dans lesquels le Fonds investira, sont usuellement régis par une série complexe de documents juridiques et contrats. Par conséquent, le risque de litige ou de différend sur l'interprétation ou le caractère exécutoire de la documentation et des contrats pour ces Investissements peut être supérieur pour d'autres Investissements en capital ou Investissements par endettement, en dépit des efforts de l'Équipe de Gestion et de son expérience.

Risques liés à l'inflation

Les retours sur les Investissements en capital ou par endettement dans le Fonds, les Sociétés en Portefeuille ou les projets immobiliers spécifiques ou les sociétés de services associées peuvent être affectés positivement ou négativement par les évolutions du taux de l'inflation dans les économies concernées.

Risques liés au taux d'intérêt

Les entreprises telles que les Sociétés en Portefeuille qui empruntent de l'argent sont potentiellement exposées aux conséquences des fluctuations des taux d'intérêt qui peuvent augmenter le risque financier inhérent à ces activités. Bien que ce risque puisse être réduit par une couverture de risque de taux, telle que les contrats d'échange sur taux d'intérêt ou d'autres mécanismes, risque résiduel est toutefois présent. Les fluctuations de taux d'intérêt peuvent affecter le taux d'escompte pertinent devant être utilisé pour valoriser les Investissements. L'Associé Gérant Commandité peut engager des activités de couverture de taux d'intérêt en relation avec les Investissements du Fonds, le cas échéant, mais sans y être tenu.

Risques de force majeure

« Force majeure » est le terme généralement utilisé pour faire référence à un événement échappant au contrôle d'une partie, y compris les incendies, les inondations, la guerre, le terrorisme et les grèves. Certains risques de force majeure ne sont pas assurables et, dans la mesure où ces événements surviennent, ils peuvent produire des effets indésirables sur le Fonds et ses Investissements sous-jacents. L'Associé Gérant Commandité n'a pas l'intention de demander aux Sociétés en Portefeuille de souscrire une assurance pour couvrir ces risques, car de nombreux projets immobiliers sont supportés par les gouvernements en cas de force majeure, ce qui peut atténuer certains risques potentiels de force majeure.

Transactions annulées

Le Fonds sera activement impliqué dans la constitution de consortiums pour procéder à des souscriptions ou des soumissions pour les projets immobiliers. Le processus d'offre ou de soumission pour un projet immobilier est long. La préparation et la participation aux appels d'offres impliquent d'importantes ressources en termes de temps et de dépenses, qui seront supportées par le Fonds. Le Fonds peut ne pas mener à terme les offres de soumissions qu'elle entreprend et en cas d'échec, les coûts engagés en relation avec les offres de soumissions infructueuses ne pourront être recouverts.

Risques spécifiques

Un projet immobilier comporte deux phases de risque différentes : la phase de construction (ou de développement) et la phase opérationnelle. Le profil de risque est différent dans les deux phases, le profil de risque diminue significativement à la fin de la phase de construction et la première phase de l'exploitation; en ce qui concerne les projets de logement, à l'issue de la phase de transfert, la pleine capacité opérationnelle est atteinte plus rapidement). Les risques spécifiques liés à l'exécution et la livraison des projets dans l'immobilier sont atténués en transmettant ces risques aux sous-traitants. Cette structure de risque vise à minimiser le niveau de risque, bien que le risque ne puisse être supprimé. Par ailleurs, les risques liés au défaut des sous-traitants à exécuter leurs obligations selon une norme appropriée ne doivent pas être sous-estimés.

Risque lié à l'exécution

Le Fonds en Portefeuille attribuera un contrat pour la conception et la construction des travaux, incluant une phase de développement potentielle. Ce contrat prévoira une nature de prix fixe ou indicative et les risques liés aux coûts de réalisation ou aux coûts de dépassement seront supportés par le sous-traitant. Pour couvrir l'exercice de leurs fonctions, le sous-traitant conclura un accord pour indemniser l'instrument de placement à des niveaux de fiabilité acceptés, pondérés par la probabilité de perte d'un contrat. Les paiements en vertu de cette indemnisation sont effectués sous la forme de dommages-intérêts visant à couvrir la perte des recettes en cas de retard ou un remboursement lié à de mauvaises performances. Les contractants devront obtenir le soutien des banques pour ces indemnités ou, s'ils sont suffisamment cotés, apporter eux-mêmes leurs propres garanties.

Risques liés à la livraison

Au terme de la phase de construction, le Fonds en Portefeuille aura attribué d'autres contrats pour l'exploitation des installations, sur une base à court terme renouvelable, à des sociétés exploitantes et non pas contractantes. Toutes déductions du revenu liées aux mauvaises performances de l'opérateur, déduites dans le cadre du contact conclu avec le secteur public, seront reportées, par arrangement contractuel, à l'opérateur. Les niveaux de fiabilité seront fixés, dans le cadre du contrat d'exploitation, à un niveau tel qu'ils ne seront pas susceptibles d'être dépassés.

Risques fiscaux

Un investissement implique un nombre important de considérations fiscales complexes. Les changements du droit fiscal ou de son interprétation dans l'un des pays dans lesquels le Fonds a des investissements, ou les changements des conventions fiscales négociées par ces pays, pourraient pénaliser les rendements du Fonds pour ses Actionnaires. Il ne peut être donné aucune assurance concernant le niveau réel des impôts appliqués au Fonds ou aux Véhicules Intermédiaires.

Il est vivement recommandé aux Actionnaires et aux investisseurs potentiels de consulter leurs propres conseillers fiscaux concernant les incidences fiscales de l'investissement, la détention et la cession d'Actions et, le cas échéant, de la réception de distributions au titre des Actions.

La structure et les impôts du Fonds dépendent de l'application de certaines conventions de non double imposition et de l'applicabilité des directives européennes. Les impôts du Fonds dépendront également de l'application et de l'interprétation des lois locales des marchés dans lesquels le Fonds investit et des juridictions dont les Véhicules Intermédiaires sont fiscalement résidents.

Absence d'historique d'exploitation

Le Fonds a été constituée récemment et ne possède pas d'historique d'exploitation antérieur permettant à un investisseur de fonder ses prédictions de réussite ou d'échec futur.

Performance passée

La performance d'investissement passée de fonds précédents promus par l'Associé Gérant Commandité ou ses Personnes Affiliées, ou de projets ou autres investissements effectués par l'Associé Gérant Commandité ou ses Personnes Affiliées ou ces fonds, ne doit pas être entendue comme une indication des résultats futurs d'un investissement dans le Fonds. La stratégie d'investissement du Fonds doit être évaluée selon le principe qu'il est impossible d'assurer que les évaluations d'actifs s'avèreront exactes ou que le Fonds atteindra son Objectif d'Investissement ou un rendement anticipé.

Blanchiment d'argent

Il existe un risque que le Fonds ou un Prestataire de Service soit tenu par une autorité publique de geler le compte d'un Actionnaire ou de prendre des mesures demandées par cette autorité publique. Un Actionnaire dont le compte est ainsi gelé sera tenu d'indemniser le Fonds de la perte subie.

Avertissements

Le présent document fait référence aux parts de EVEREST ONE de droit luxembourgeois. Ce document n'a aucune valeur contractuelle. Il est fourni à titre d'information et ne constitue nullement une offre de vente ou une incitation à investir ni un conseil en investissement financier. Aucune décision d'investissement ne devra être prise sur la base de celui-ci. Le présent document n'est pas destiné et ne saurait servir de base à des personnes qui ne sont pas des investisseurs qualifiés luxembourgeois ou relevant d'une juridiction dont la réglementation les autorise à recevoir ce type de document.

En cas de litige, seuls les tribunaux luxembourgeois seront compétents.

Avant toute souscription, le souscripteur doit s'assurer que son profil, sa situation financière et ses objectifs sont en adéquation avec le produit et consulter le Prospectus. Ce document est disponible auprès EVEREST ONE , 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg et auprès de Fuchs Asset Management, 49 Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg. Les informations contenues dans ce document sont fournies par EVEREST ONE.

Malgré le soin apporté par EVEREST ONE à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître. EVEREST ONE rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite. Les opinions exprimées dans le présent document constituent le jugement EVEREST ONE au moment de la rédaction du document en question et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis.

EVEREST ONE n'est nullement obligé de les tenir à jour ou de les modifier. Il est recommandé aux investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales domiciliaires et comptables qui leur sont applicables avant d'investir dans les parts EVEREST ONE afin de déterminer eux-mêmes l'adéquation et les conséquences de leur investissement, pour autant que ceux-ci y soient autorisés.

En effet, EVEREST ONE ne saurait être tenue d'une quelconque garantie quant à l'adéquation, la pertinence ou la rentabilité d'un investissement spécifique pour le portefeuille d'un investisseur ou futur investisseur.

La valeur des investissements dans les parts EVEREST ONE est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse, notamment en fonction des objectifs ou des stratégies d'investissement EVEREST ONE et des conditions économiques et de marché.

L'investissement dans EVEREST ONE peut induire un risque en perte de capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut être par ailleurs donnée quant à la réalisation par EVEREST ONE de ses objectifs d'investissement.

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

EVEREST ONE SICAV-FIAR

SCA / Société en commandite par actions
SICAV / Société d'Investissement à Capital Variable
FIAR / Fonds d'Investissement Alternatif Réserve
Siège social : 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 233 886

ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER

Everest Fund Management S.à r.l.
26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 233 729

COMPOSITION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Bernd Von Manteuffel	Everest Fund Management
Christophe Nadal	Everest Fund Management
Timothe Fuchs	Funds Avenue Asset Management
Michael Verschuure	Funds Avenue Asset Management

SOCIÉTÉ DE GESTION

Funds Avenue Asset Management
Agréée par la CSSF
Siège : 47 - 49 Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg
Agréée au titre de la directive AIFM
Tél. : +352 26 26 49 1

BANQUE DÉPOSITAIRE

EFG Bank (Luxembourg) S.A.
56, Grand Rue
L-1660 Luxembourg
Tél. : +352 26 454 369

AUDITEUR

Ernst & Young Luxembourg
35E Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
Tél. : +352 42 12 41

EXPERT IMMOBILIER

Kurkowski Value MRICS HypZert
Waldpforte 160, 68305 Mannheim