

Fonds réservé exclusivement aux investisseurs professionnels
au sens de la directive 2014/65/UE - MiFID II

SICAV luxembourgeoise
investie sur l'immobilier
allemand

**EVEREST
ONE**



Facteurs de risques / Avertissements

1. Risques d'investissement

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du fonds immobilier Everest One doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la rentabilité du fonds, et conduire à une diminution de la valeur des parts.

2. Dépendance liée aux développements conjoncturels

Everest One investit principalement dans les biens en immobilier commercial et d'entreprises en Allemagne et en zone UE. Le fonds peut également investir dans les biens d'immobilier résidentiel. Le fonds dépend ainsi du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus par le fonds demeurent vacants.

3. Liquidité restreinte et élargissement du portefeuille

Les marchés de l'immobilier en Allemagne et en zone UE présentent une liquidité restreinte notamment en ce qui concerne les grands objets. Ce phénomène peut avoir des effets négatifs sur le développement des prix. Le risque existe que les ventes et/ou les achats à court terme d'objets de grande envergure ne puissent, selon la situation sur le marché, parfois pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

Il existe un risque que votre investissement ne soit pas totalement exposé au marché immobilier faute de pouvoir acquérir des immeubles. Il existe également un risque de ne pas pouvoir céder les actifs ou alors avec une décote telle que le rendement espéré ne pourra être atteint ou que la cession des parts pourrait être limitée. Ceci aurait également un effet direct sur le rendement des placements et la valeur fiscale de la part du fonds à la fin de l'année.

4. Évolution des taux

Des changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir un effet négatif sur la valeur de l'immobilier, sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement. Toutefois, conformément au contrat de fonds de placement, le poids maximal de la dette ne doit pas dépasser 85 % de la valeur vénale de tous les immeubles.

5. Risques liés à l'environnement

La direction du fonds examine les immeubles lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, ceux-ci sont pris en compte dans le calcul des coûts prévisibles et répercutés sur le prix de vente de l'immeuble. Ils font l'objet d'une convention avec le vendeur, selon laquelle ce dernier libère le fonds de toute responsabilité au cas où des dommages surviendraient entraînant la renonciation à l'achat du bien immobilier. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois

pas être exclue. L'existence de tels sites peut occasionner des coûts d'assainissement imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du fonds et de celle des parts.

Le présent document fait référence aux parts de Everest One SCA SICAV-FIAR 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 de Everest One, 25C 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 de 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 de 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 tenu 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 de 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 de 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.

intro- duction

L'Allemagne se caractérise par une stabilité économique, juridique et fiscale. Elle rayonne par son dynamisme souligné par une croissance régulière.

Depuis plusieurs années, un nombre croissant de gestionnaires de fonds, et même parfois de propriétaires privés, ont eu tendance à envisager l'immobilier uniquement comme un placement financier.

« Nous pensons que c'est d'abord en investissant dans certains biens pour les revitaliser, en s'assurant qu'ils soient en phase avec les normes actuelles du marché, que l'on peut maintenir et maximiser la valeur. »

Notre connaissance approfondie du marché allemand nous permet de savoir où se positionner pour créer de la valeur sur les actifs à moyen terme afin d'assurer des gains de capitaux appropriés et une redistribution juste envers les actionnaires.

Pour être efficace, il faut impérativement être présent à proximité de nos actifs et de nos locataires, ce qui est un de nos principaux atouts.

Notre priorité : la satisfaction de nos actionnaires, partenaires et collaborateurs.

Nos Engagements :
Exigence,
Maîtrise,
Et Performance.

Les fondateurs

« Un engagement collectif pour la création de valeur immobilière »

Dans un monde qui bouge, avec l'évolution des pratiques et modes de vie, MIMCO Capital crée de la valeur en veillant à maintenir le patrimoine en cohérence avec les attentes du marché et des utilisateurs.

Nous adaptons l'immobilier à son époque, notamment par l'usage de la technologie et dans le respect des dernières normes énergétiques, pour lui permettre de traverser le temps.

Nos solutions d'investissement, avec un niveau élevé de transparence, visent la recherche de flux de revenus relativement élevés et stables à travers une bonne diversification des sources de risques, en contrepartie d'une durée de blocage de 12 mois et d'une durée de placement recommandée de 6 ans.*

Nos axes stratégiques



Immobilier commercial et de bureaux à revitaliser en Allemagne



Développement de projets immobiliers résidentiels haut de gamme au Luxembourg



Restructuration d'immeubles commerciaux en Allemagne et au Luxembourg

Un acteur expérimenté dans le secteur de la restructuration immobilière

« Contribuer à l'évolution de nos espaces de vie »

* L'investissement dans Everest One présente un risque de perte en capital.

Données économiques

L'immobilier régional allemand est très important comparé au marché français qui lui est plus centralisé sur la capitale. L'ouverture des frontières de l'Est a provoqué au début des années 90 un afflux massif de population vers l'Allemagne de l'Ouest. **Dix années plus tard, les prix de l'immobilier Outre-Rhin n'avaient progressé que d'environ 10 %** tandis qu'ils faisaient plus que doubler en France et au Royaume-Uni.

Depuis 2006, les prix dans les grandes métropoles ont progressé de plus de 60 %, **leur évolution reste encore très favorable car ils sont encore sous-évalués de plus de 20 %**.

Un marché décentralisé

Contrairement à la France, 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.

Un marché immobilier sous-évalué

Le marché immobilier allemand, grâce à sa régulation depuis de nombreuses années, présente aujourd'hui des niveaux de prix très bas par rapport à ses voisins européens.

Stratégie d'investissement du fonds



Immobilier de rendement à revitaliser



**Actifs prioritaires
Immobilier commercial /
Immobilier de bureaux**



**Focus sur le
marché allemand**



**Actifs « value-added »
à fort potentiel de création
de valeur**

L'objectif principal du fonds Everest One réside dans 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 sera localisé sur le marché allemand, à travers des investissements dans des immeubles destinés à accueillir prioritairement des commerces ou des bureaux.

En résumé

- Un marché **peu cyclique**
- Une **faible variation** des prix
- Un **tissu important de villes** de taille moyenne
- Une **fiscalité attractive** améliorant les rendements
- Un marché locatif et des **fondamentaux macroéconomiques solides**

Ce fonds investira dans des actifs immobiliers préalablement loués, générant un revenu minimum, avec la volonté de revitaliser ces immeubles et d'en réévaluer les conditions de location à terme.

Nous sélectionnons essentiellement des immeubles provenant de liquidations bancaires, d'adjudications, de partages successoraux, d'arbitrages, de portefeuilles de fonds d'investissements, des actifs considérés « value-added » présentant un fort potentiel de création de valeur.

POURQUOI INVESTIR DANS EVEREST ONE ?

- **La recherche d'une distribution de revenus complémentaires**
- **Une stratégie d'investissement claire et transparente**
- **Une dilution du risque** par la diversité des actifs, et par le grand nombre de locataires*
- **Une économie stable** et solide

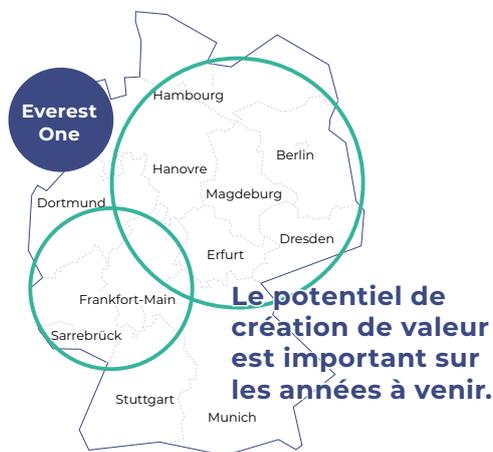
Exemple d'actif en portefeuille

- Ensemble commercial situé à Lippstadt en Allemagne de l'Ouest, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie ;
- Attractivité et dynamisme excellents du centre, loué au gestionnaire canadien Cinéplex et à des enseignes renommées ;
- Actif de presque 13.500m² utiles, acquis auprès d'un fonds US pour +20M€ acte en mains ;
- Cet investissement vient renforcer la stabilité du patrimoine avec un WALT** supérieur à 8 années.



* Nous recommandons de vous assurer que votre portefeuille global n'est pas uniquement composé d'actifs immobiliers. Nous rappelons que l'investissement présente un risque de perte en capital ; la possibilité de sortie du fonds est limitée.

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



Caractéristiques du placement

Forme juridique	SCA - SICAV - FIAR					
Domicile du fonds	Luxembourg					
Date de lancement	06 / 2019					
Clôture des souscriptions	06 / 2023					
Terme du placement	2027					
Classes d'action Code ISIN	Classe A1 LU1989853418	Objectif de distribution trimestrielle et versement de la performance potentielle au terme du fonds.				
	Classe A2 LU1989853509	Capitalisation pendant la durée du placement avec l'objectif de produire un intérêt de 5 %* sur les dividendes non versés (chapitre distribution du prospectus).				
Durée de blocage Liquidité	12 mois de détention (cf chapitre rachat du prospectus)					
Minimum de souscription	250.000 EUR					
Jouissance des souscriptions	Dès ouverture du compte et comptabilisée à la valeur liquidative suivante avec date de valeur maximum de 3 mois.					
Frais de souscription	De 0 % à 4 %					
Frais de rachat	7 % puis dégressif jusqu'à 0 % année 6					
Frais de gestion	1,30 %					
Règle de distribution sur l'objectif de la performance (voir prospectus)	Année de souscription	2019	2020	2021	2022	2023
	Objectif de valeur à percevoir par l'investisseur	90 %	80 %	70 %	60 %	50 %



5 % *

Objectif de distribution annuelle ou intégralement versée au terme



6 ans **

Durée minimum de placement recommandée



*Objectif de performance entre 7 % - 8 % ****

* Les rendements annoncés sont des prévisions et ne sont pas garantis. Ils sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché.

** Le placement est bloqué pendant 12 mois.

*** Objectif de performance annualisée et calculée sur une détention de 8 années. Cet objectif est donné à titre indicatif. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. L'investissement comporte des risques de perte en capital.

LA SICAV

EVEREST ONE SICAV-FIAR

SCA / Société en commandite par actions
SICAV / Société d'Investissement à Capital Variable
FIAR / Fonds d'Investissement Alternatif Réservé
Siège social : 25 C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 23 38 86

ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER

Everest Fund Management S.à.r.l.
25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 23 37 29

COMPOSITION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Bernd Von Manteuffel	Everest Fund Management
Christophe Nadal	Everest Fund Management
Timothé Fuchs	Fuchs Asset Management
Michael Verschuure	Fuchs Asset Management

SOCIÉTÉ DE GESTION

Fuchs 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

L'ENGAGEMENT EVEREST ONE

BANQUE DÉPOSITAIRE

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

AUDITEUR

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

EXPERT IMMOBILIER

Kurkowski Value MRICS HypZert
Waldpforte 160, 68305 Mannheim

**Un engagement collectif
focus sur la revitalisation
immobilière**