



# EVEREST ONE

SICAV luxembourgeoise  
investie sur l'immobilier  
allemand

Rapport Annuel

# 2020



MIMCO  
Capital

# Sommaire

## 01

<b>Facteurs de risques</b>	p.3
Avertissements	p.4

## 02

<b>Intro - Le mot des Fondateurs</b>	p.6
--------------------------------------	-----

## 03

<b>Activité 2020</b>	p.7
Données de marché en 2020	p.8
Évolution du marché allemand	p.9

## 04

<b>Stratégie et Performance 2020</b>	p.10
Stratégie menée en 2020	p.11
Chiffres clés 2020	p.12
Évolution de la valeur liquidative	p.13
Évolution des actifs sous gestion	p.14
Événements marquants en 2020	p.15

## 05

<b>Acquisitions</b>	p.16
Zone géographique	p.17
Synthèse du patrimoine	p.18

## 06

<b>Acquisitions 2019</b>	p.19
Détail des acquisitions	p.20

## 07

<b>Acquisitions 2020</b>	p.22
Détail des acquisitions	p.23

## 08

<b>Premières acquisitions 2021</b>	p.26
Détail des premières acquisitions	p.27

## 09

<b>États financiers 2020</b>	p.28
Comptes et annexes	p.29

## 10

<b>Rapport de gestion</b>	p.37
Rapport général du Commissaire aux Comptes	p.38

## 11

<b>Résolutions des Assemblées Générales 2020</b>	p.40
--	------

# 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 demeure vacant.

## 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 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 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

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

# Activité 2020



# Données de marché en 2020

***Everest One SICAV-FIAR luxembourgeois investit sur l'immobilier allemand dans tous les domaines de l'immobilier commercial et d'entreprises avec un fort potentiel de création de valeur.***

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Elles sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Cette publication est destinée uniquement aux contacts professionnels de Everest One et à des fins informatives.

## Climat macroéconomique

En 2020, après une décennie de croissance ininterrompue, l'économie allemande s'est contractée de 5%. La récession est importante mais reste inférieure à celle causée par la crise financière de 2009 où le PIB avait reculé de 5,7%. La première économie de la zone euro a mieux résisté que ses voisins, notamment la France, dont le PIB s'inscrit en recul de 9,4%.<sup>1</sup> La crise sanitaire a marqué la fin de l'orthodoxie allemande avec un plan de relance d'envergure pour soutenir l'économie de 130 milliards d'euros. Les dépenses publiques ont progressé de 3,4% et l'Allemagne affiche pour la première fois depuis très longtemps un déficit public de 158,2 milliards d'euros, soit 4,8% du PIB. Le secteur de la construction a connu une belle année de croissance avec la hausse des dépenses publiques matérialisée par une hausse des investissements de 1,5%.<sup>2</sup> Le taux de chômage reste à un niveau historiquement faible à 5%, l'inflation a été très contenue. Mécaniquement, cela engendre une moindre hausse des loyers au cours de 2020. Les taux sont restés en territoire négatif, favorisant l'attrait pour l'immobilier allemand.

## Dernières tendances du marché

L'Allemagne et son immobilier commercial restent plébiscités par le marché, qui apprécie la stabilité politique du pays et la gestion saine des finances publiques. L'Allemagne reste le pays le plus demandé par les investisseurs européens, rassurés par sa robustesse et sa gestion de la crise sanitaire. Des analyses détaillées des marchés locaux sont réalisées et mises à jour régulièrement. Celles-ci ont permis de cibler les emplacements les plus porteurs pour accueillir les investissements de Everest One au sein des différents Länder allemands.

### **Le segment prioritaire de Everest One est l'immobilier commercial et de bureaux.**

Les mesures de confinement et de restriction de circulation ont impacté à la baisse les niveaux de transaction des bureaux mais relativement moins que chez ses voisins européens. Les volumes commercialisés et les loyers avaient connu des niveaux records en 2019 dans les grandes métropoles. Il ont diminué de 34% à Berlin, 26% à Munich et de plus de 40% à Hambourg et Francfort.<sup>3</sup>

Le taux de vacance des bureaux est resté très faible, les marchés étant majoritairement sous-offreurs. Les niveaux de loyer n'ont pas connu d'ajustement important, voire ont progressé dans certaines villes.

Concernant l'investissement en immobilier commercial, il est resté soutenu en Allemagne, qui confirme sa 1<sup>ère</sup> place en Europe avec 6,4 Milliards d'euros sur les 9 premiers mois de 2020.<sup>4</sup> Après une correction des taux de rendement lors du 1<sup>er</sup> semestre, le 2<sup>nd</sup> semestre a été marqué par une normalisation. Le paysage est assez contrasté, les grands centres commerciaux ont subi une forte décompression, les retail-parks prime ont bien résisté et les supermarchés de centre-ville ont fortement progressé.

La consommation a été lourdement impactée mais les plans de soutien ont permis d'amortir ce recul. L'e-commerce a fortement progressé. Les corrections des valeurs locatives des commerces sont restées limitées.

1 : Le Monde, « L'économie allemande s'est contractée de 5 % en 2020 », 14 janvier 2021

2 : Trading Sat, « Marché : l'économie allemande s'est contractée de 5% en 2020 », 14 janvier 2021

3 : BNP Paribas Real Estate Investment Management, 27 octobre 2020

4 : Primonial REIM, « CONVICTIONS IMMOBILIÈRES Le regard du gérant sur les marchés immobiliers européens », Novembre 2020

# Évolution du marché allemand

**Everest One SICAV-FIAR luxembourgeois investit sur l'immobilier allemand dans tous les domaines de l'immobilier commercial et d'entreprises avec un fort potentiel de création de valeur.**

L'Allemagne, en 2020, a connu son premier recul du PIB à -5%, après une décennie de forte expansion.<sup>5</sup> Cette baisse résulte des mesures prises par le gouvernement notamment les confinements et les mesures de restriction de mobilité pour contrer la pandémie. La consommation et l'investissement ont fortement reculé mais le plan de soutien mis en place par le gouvernement a permis d'atténuer les effets. Le secteur de la construction a, quant à lui, connu une belle année de croissance avec une hausse des investissements de 1,5% suite à la forte hausse des dépenses publiques (+3,4%).<sup>6</sup>

**Le marché allemand continue à être plébiscité par les investisseurs européens grâce à sa résilience, combinée à la gestion de la crise sanitaire par le gouvernement. Everest One a continué durant l'année à se concentrer sur deux segments : le bureau et le commerce.**

## En n°1 : Le marché des bureaux

Trois facteurs contribuent à lui affecter cette place :

**La demande** en bureaux est restée à un niveau élevé marquée par une sous-offre, **le taux de vacance** est resté à un niveau faible dans l'ensemble des villes **et la contraction des loyers est restée aussi mesurée.**

## En n°2 : Le marché des commerces

Ce marché participe à hauteur de 30% des transactions.<sup>7</sup> Il a été le plus touché avec les

confinements mais donne des signes de reprise avec la recrudescence de la consommation suite à la forte épargne cumulée des ménages allemands.

## Actions entreprises par MIMCO Capital

Dès le premier confinement de Printemps et les premières « fermetures de grilles », l'équipe de Management Property a entamé des discussions avec les locataires afin de voir au cas par cas les mesures les mieux adaptées pour les accompagner face à cet événement inédit. En 2020, le taux de loyers non perçus (10%) n'a pas eu d'impact sur le rendement distribué à nos investisseurs, ni sur la valeur du patrimoine. Le cas par cas et le pragmatisme ont été la règle, tout en gardant la primauté absolue de l'intérêt de nos investisseurs : faire preuve de souplesse en proposant si nécessaire des reports ou étalement des loyers, voire dans certains cas de la franchise peut s'avérer une opération gagnante à long terme, en allongeant la durée des baux et en instaurant une saine relation de partenaire de nos locataires.

## Un marché fragmenté

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.**



Économie de l'Union Européenne en 2020 <sup>5</sup>

1<sup>ère</sup>



Part des transactions européennes réalisées en Allemagne <sup>7</sup>

30%



Poids des investissements en immobilier de bureaux en 2020 <sup>8</sup>

24,6 Mds €

5 : Le Monde, « L'économie allemande s'est contractée de 5 % en 2020 », 14 janvier 2021

6 : Trading Sat, « Marché : l'économie allemande s'est contractée de 5% en 2020 », 14 janvier 2021

7 : Savills, « Wie entwickelt sich die Aktivität am Investmentmarkt », 19 avril 2021

8 : BNP Paribas Real Estate Investment Management, 27 octobre 2020



# Stratégie et Performance 2020

# Stratégie menée en 2020

## Stratégie d'investissement du fonds

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 patrimoine du fonds Everest One poursuit sa structuration avec l'acquisition de 4 actifs majeurs durant l'année 2020, ce qui vient augmenter le patrimoine du fonds à 6 actifs au total.**

Les actifs se trouvent à Bitterfeld-Wolfen, Plauen et Magdebourg, en Saxe-Anhalt, ainsi qu'à Oberhausen, en Rhénanie-du-Nord Westphalie.

Les surfaces commerciales de ces actifs sont louées par des enseignes solides et reconnues, comme Roller, Cineplex, APCOA, Deichmann, KIK, Tedi, B1 Discount Baumarkt, Thomas Philipps Sonderposten, Multipolster, Deutsche Bank, etc.

Aucune restructuration n'est prévue sur les actifs. Seuls des travaux de rafraîchissement permettant de louer les surfaces vacantes sont envisagés.

Le WALT\* est d'une durée supérieure à 6 années qui confère au portefeuille une bonne stabilité sur les flux locatifs à moyen / long terme.

**Un potentiel d'augmentation de la masse locative est existant par différents leviers, et notamment par la prise à bail d'une surface commerciale sur Lippstadt et Magdebourg ainsi que la renégociation à la hausse du loyer Roller à Alsfeld qui est très largement en dessous du marché (sous-évalué de 25% environ).**

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

## Chiffres clés 2020



Collecte au 31/12/2020  
(depuis le lancement  
du fonds)

**38.96 M€**



Actifs sous  
gestion

**47.75 M€**



Actifs  
nets

**39.96 M€**



Nombre de  
locataires

**24**



Taux  
d'endettement  
(calculé sur la  
VBI du fonds)

**+ 29,64 %**



Distribution 2020  
sur le capital  
souscrit \*

**+ 5 %**



Surface utile  
des bâtiments

**41.145 m<sup>2</sup>**



Revenus  
locatifs

**3.188.332,00 €**

\* Montant calculé au prorata sur l'année 2020

# Évolution de la valeur liquidative

## Classe A1 :



## Classe A2 :



## Classe S :



## Indicateurs clés au 31/12/2020



Date de création

**16/04/2019**



Valeur liquidative de la classe A1

**1.018,59 €**



Actifs nets (en M euros)

**39.969.446,60€**



Actifs immobiliers (en M euros)

**47.750.000,00 €**



Taux d'endettement \*

**29,64 %**

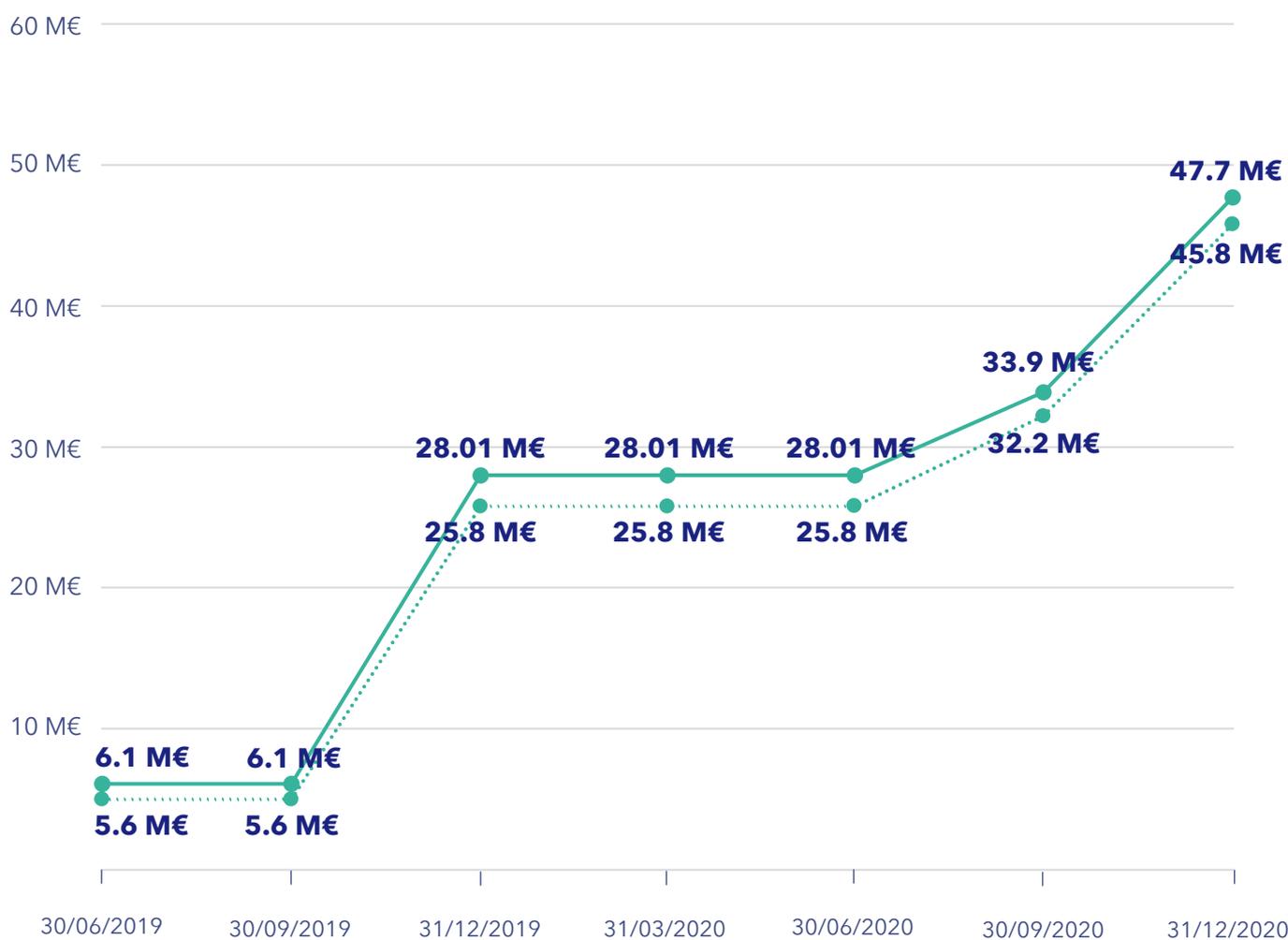
# Évolution des actifs sous gestion depuis le 30/06/2019

- Valorisation
- ...●... Prix d'acquisition AEM



Valorisation de l'ensemble du portefeuille (au 31/12/2020) \*

**+ 3,98 %**



\* Différence entre le montant valorisé et le prix d'acquisition acte en main

## Événements marquants de l'exercice 2020

L'année 2020 a été ponctuée par un démarrage engagé avec l'adhésion de MIMCO Capital en janvier 2020 aux six Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), soutenus par l'Organisation des Nations Unies, formalisant une volonté de transparence vis-à-vis des partenaires et actionnaires pour le fonds Everest One.

Quatre actifs dans des emplacements stratégiques ont été acquis sur les troisième et quatrième trimestres 2020 pour un montant d'investissement (AEM) de 20.029.490,00 €, portant à 6 le total des investissements actés depuis le lancement du fonds.

Adhésion aux PRI

Janvier  
2020

Juillet  
2020

Acquisition  
Magdebourg

Septembre  
2020

Novembre  
2020

Acquisition  
Bitterfeld -  
Plauen

Acquisition  
Oberhausen

Les quatre actifs immobiliers investis présentent une valorisation supérieure au coût d'acquisition, ce qui s'explique par le sourcing minutieux des biens à l'acquisition.

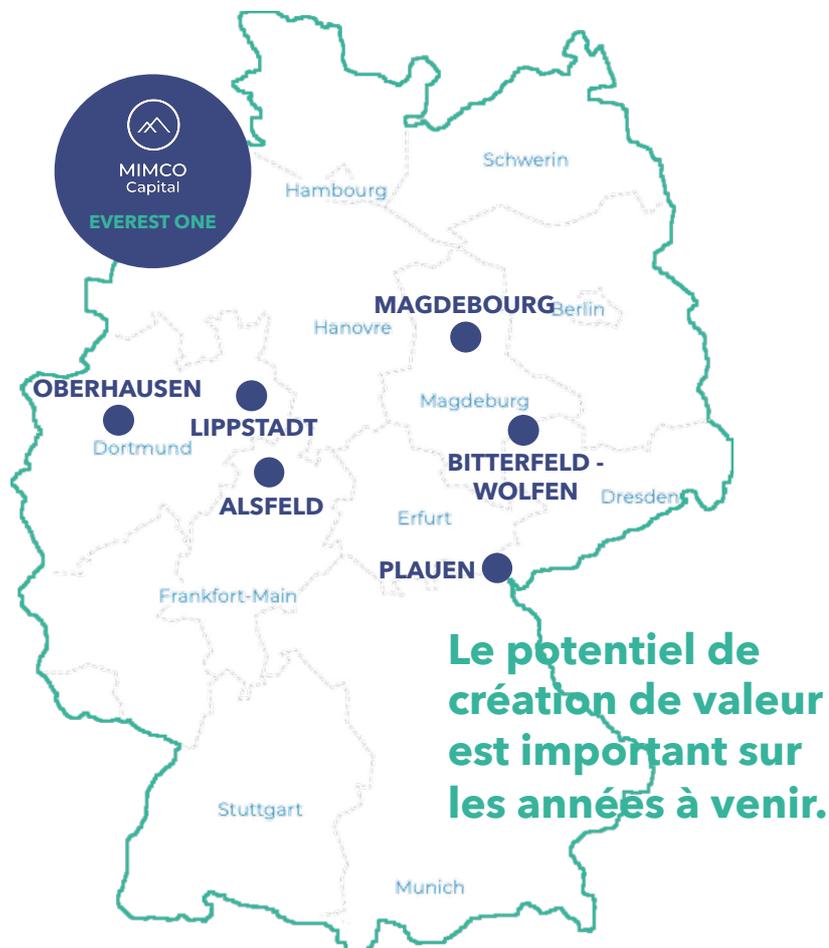
# Acquisitions



# Zone géographique

## Allemagne

Le patrimoine d'Everest One se situe sur des **axes stratégiques majeurs**, dans les Länder de Hesse, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Saxe et Saxe-Anhalt.



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**.

# Synthèse du patrimoine

## Chiffres clés des actifs



Nombre d'actifs  
**6**



Nombre de locataires  
**24**



Loyer global HT/HC/an  
**3.188.332,00 €**



Surface utile  
**41.145 m<sup>2</sup>**



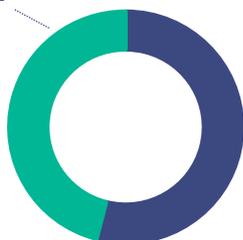
Moyenne de prix au m<sup>2</sup> à l'acquisition  
**1.115,20 €**



Valorisation potentielle du portefeuille  
**47.750.000,00 €**

## Classification des investissements

CORE  
46%



VALUE-ADDED  
54%

### CORE

Actifs bénéficiant de flux stables avec des baux fermes supérieurs à 6 années. Potentiel de valorisation faible.

### VALUE-ADDED

Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important.

## Calendrier



Fin période de collecte  
**06/2023**



Période d'investissement  
**2019-2024**



Fin du fonds  
**8 ans, soit 2027**



**94,07%** Commercial **38.705 m<sup>2</sup>**



**4,15%** Bureaux **1.709 m<sup>2</sup>**



**1,50%** Stockage **619 m<sup>2</sup>**



**0,28%** Résidentiel **112 m<sup>2</sup>**

# Acquisitions 2019

A photograph of a modern glass skyscraper at dusk. The building's facade is composed of a grid of glass panels, reflecting the ambient light. The sky is a deep, clear blue. In the foreground, there are blurred light trails from a moving vehicle, suggesting a city street. The overall mood is professional and contemporary.

# Détail des acquisitions

## ALSFELD



### 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 le 5<sup>ème</sup> Land d'Allemagne avec un PIB par habitant de 44.804 euros.

### Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation se situe dans le prix au m2 locatif qui est sous-évalué d'environ 25% par rapport au marché.

Le locataire étant en place depuis 1984, le loyer n'a pas été correctement réévalué au fil du temps.

### Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile de l'opération  **8.918 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an  **422.643,00 €**

Locataire  **Roller**

Prix d'acquisition (AEM)  **5.651.000,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition  **633,66 €**

### Répartition des loyers



Rendement à l'acquisition (AEM)

**7,48 %**

# Détail des acquisitions

## LIPPSTADT



### Localisation



L'investissement se situe dans la ville de Lippstadt, 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.

### Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation se situe dans l'espace vacant de 720 m<sup>2</sup> au niveau des commerces. Aucun travaux à prévoir sur l'ensemble.

Le loyer projeté pour la surface vacante est de 50.000 € annuel, soit une potentielle augmentation des loyers de 5%.

### Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



**Commerces / Cinéma**

Surface utile de l'opération



**13.389 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an



**1.363.990,00 €**

Locataire



**Cineplex, KIK, Deichmann ...**

Prix d'acquisition (AEM)



**20.203.271,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition



**1.508,28 €**

### Répartition des loyers



100%  
COMMERCES  
ET LOISIRS  
(13.389 m<sup>2</sup>)



Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,75 %**

# Acquisitions 2020



# Détail des acquisitions

## PORTFOLIO BITTERFELD-WOLFEN /PLAUEN



### Localisation



Le portefeuille immobilier constitué de deux actifs de commerces 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 renommée 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 automobile, mécanique et pharmaceutique.

### Potentiel de valorisation

Le portefeuille constitue un actif « Core ». Depuis +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'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile de l'opération  **7.258 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an  **506.000,00 €**

Locataire  **B1 Discount Baumarkt et TP Sonderposten**

Prix d'acquisition (AEM)  **6.424.290,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition  **885,13 €**

### Répartition des loyers



Rendement à l'acquisition (AEM)

**7,88 %**

# Détail des acquisitions

## MAGDEBOURG



### Localisation



L'actif se situe dans la ville de Magdebourg, capitale du Land de Saxe-Anhalt (quart nord-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.

### Potentiel de valorisation

Avec un taux d'occupation de +82% loué auprès de 8 locataires, l'investissement constitue un actif « Core ». Il bénéficie cependant d'un potentiel de valorisation « Value-Added » sur un espace vacant qui sera loué à de nouvelles sociétés renommées afin de compléter l'offre de commerces déjà existante.

### Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



**Commerces**

Surface utile de l'opération



**9.140 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an



**659.955,00 €**

Locataire



**Multipolster, KIK, BabyOne, Tedi, etc...**

Prix d'acquisition (AEM)



**10.342.880,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition



**1.131,61 €**

### Répartition des loyers



100%  
COMMERCES  
(9.140 m<sup>2</sup>)



Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,38 %**

# Détail des acquisitions

## OBERHAUSEN



### Localisation



L'investissement 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.

### Potentiel de valorisation

L'actif est occupé par la plus importante banque allemande, la Deutsche Bank, depuis 2004. Le potentiel de valorisation se situe dans le renouvellement du bail à partir de 2023 et dans le rafraîchissement de l'appartement, qui offrent tous deux un potentiel de réversion locative à terme.

### Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



**Bureaux  
Stockage  
Résidentiel**

Surface utile de l'opération



**2.440 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an



**236.752,00 €**

Locataire



**Deutsche Bank**

Prix d'acquisition (AEM)



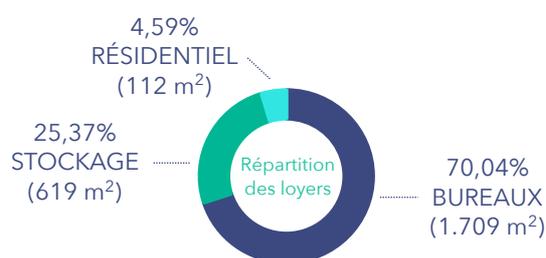
**3.263.320,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition



**1.337.43 €**

### Répartition des loyers



Rendement à l'acquisition (AEM)

**7,25 %**



# Premières acquisitions 2021

# Détail de l'acquisition

## HALDENSLEBEN



### Localisation



L'acquisition se situe dans la ville de Haldensleben, dans le Land de Saxe-Anhalt. La commune est connue pour son centre-ville médiéval.

L'actif immobilier bénéficie d'un emplacement à la fois visible et 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.

### Potentiel de valorisation

Occupé à plus de 90%, l'immeuble a pour principal locataire Edeka-Gruppe, dont le bail arrive à échéance fin 2022.

Le potentiel de création de valeur réside dans la revalorisation des loyers à court terme et dans la location des espaces vacants.

### Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



**Commerces / Bureaux / Résidentiel**

Surface utile de l'opération



**10.402 m<sup>2</sup>**

Loyer global actuel HT/HC/an



**1.077.853,84 €**

Locataire



**Edeka-Gruppe, KIK, Huk, etc.**

Prix d'acquisition (AEM)



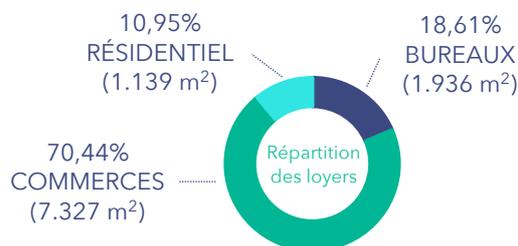
**17.133.500,00 €**

Prix du m<sup>2</sup> à l'acquisition



**1.647,14 €**

### Répartition des loyers



Rendement à l'acquisition (AEM)

**6,29 %**



# États financiers 2020

# Comptes et annexes

## 1. 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 25C, 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 à travers des investissements prioritairement 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 12.000,00 €. L'associé commandité est enregistré auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 233 729.

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

minimums immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, avec la volonté de revitaliser ces immeubles et d'en réévaluer les conditions de location à terme.

## 2. 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.

### 2.1. 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 ;
- (ii) 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 ;
- (iii) 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 et 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.

## 2.2 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.

## 2.3. 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.

## 2.4. 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 allégement 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.

## 2.5. 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.

## 2.6. 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.

## 2.7. 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.

## 2.8 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 2020

Actif	Note*	31/12/2020 (K €)
Frais de constitution, nets d'amortissement	2.2.	81
Coûts capitalisés	2.6.	4.109
Investissements à la juste valeur	2.1.	3.762
Prêts	2.1.	28.782
Trésorerie	2.1.	2.789
Autres créances	2.1.	858
<b>Total actif</b>		<b>40.381</b>
<b>Passif</b>		
Autres passifs	2.5. & 2.7.	411
<b>Total passif</b>		<b>411</b>
<b>Total actif net</b>		<b>39.969</b>

\* Les notes font référence aux rubriques des pages 29 et 30

## Évolution du nombre d'actions

	<b>2020</b>
<b>Actions Associé Gérant Commandité</b>	
Nombre d'actions au 31/12/2019	1,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2020	0,0000
<b>Nombre d'actions AGC au 31/12/2020</b>	<b>1,0000</b>
<b>Actions de classe A1</b>	
Nombre d'actions au 31/12/2019	10.629,9980
Évolution du nombre d'actions sur 2020	15.334,930
<b>Nombre d'actions de classe A1 au 31/12/2020</b>	<b>25.964,9280</b>
<b>Actions de classe A2</b>	
Nombre d'actions au 31/12/2019	400,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2020	2.195,0000
<b>Nombre d'actions de classe A2 au 31/12/2020</b>	<b>2.595,0000</b>
<b>Actions de classe S</b>	
Nombre d'actions au 31/12/2019	10.400,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2020	0,0000
<b>Nombre d'actions de classe S au 31/12/2020</b>	<b>10.400,0000</b>
<b>Actions de classe C</b>	
Nombre d'actions au 31/12/2019	0,0010
Évolution du nombre d'actions sur 2020	0,0000
<b>Nombre d'actions de classe C au 31/12/2020</b>	<b>0,0010</b>

## Évolution de la valeur nette d'inventaire par action

	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2020</b>
Valeur nette d'inventaire en € par actions (Associé gérant Commandité)	1,0000	1,0000
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe A1)	1.104,0100	1.018,5940
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe A2)	1.098,6100	1.045,8490
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe S)	1.078,5300	1.031,5650
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe C)	1.140,0000	79.471,6600

## Compte de résultat au 31 décembre 2020

Produits	Note*	31/12/2020 (K €)
Produits d'intérêts	2.4.	867
<b>Total produits</b>		<b>867</b>
<b>Charges</b>		
Amortissement des frais de constitution	2.2.	(26)
Frais administratifs		(3)
Frais professionnels		(184)
Frais de gestion		(607)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions		(351)
Frais d'AIFM		(67)
Autres charges		(48)
<b>Total charges</b>		<b>(1.286)</b>
Gain réalisé sur l'investissement		6
Plus-value latente sur immobilisations	2.4.	984
<b>Résultat net</b>		<b>571</b>

\* Les notes font référence aux rubriques des pages 29 et 30

## Variation de l'actif net au 31 décembre 2020

Variation de l'actif net	31/12/2020 (K €)
<b>Actif net au 31/12/2019</b>	<b>23.392</b>
Résultat net au 31/12/2020	571
Augmentation de capital	17.529
Dividendes distribués	(1.523)
<b>Actif net au 31/12/2020</b>	<b>39.969</b>

### 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	31/12/2020 (K €)
Frais de constitution au 01/01/2020	105
Acquisition en 2020	15
Frais d'acquisition au 31/12/2020	<b>120</b>
Amortissement au 01/01/2020	(13)
Amortissement en 2020	(26)
Amortissement au 31/12/2020	<b>(39)</b>
<b>Frais de constitution net d'amortissement</b>	<b>81</b>

## Trésorerie

Au 31 décembre 2020, la trésorerie s'élève à 2,7 millions EUR déposée sur le compte bancaire ouvert chez EFG Bank (Luxembourg) S.A.

## Actifs immobilisés

Actifs immobilisés	% de détention	Coût d'acquisition au 01/01/2020 (K€)	Augmentation/Diminution en 2020 (K€)	Ajustement de valeur au 01/01/2020 (K€)	Ajustement de valeur en 2020 (K€)	Valeur nette comptable au 31/12/2020 (K€)
Everest Finco S.à.r.l.	100%	12	(12)	(12)	12	-
Everest P1 GmbH & Co Kg	10%	10	(9)	24	(25)	-
Everest P3 GmbH & Co Kg	10%	10	(9)	2.751	(2.439)	313
Everest One Service UG	100%	-	1	-	(1)	-
Mimco Real Estate Holding	100%	-	12	-	3.437	3.449
<b>Total actifs immobilisés</b>		<b>32</b>	<b>(17)</b>	<b>2.763</b>	<b>984</b>	<b>3.762</b>

## Prêts

Prêts	Taux d'intérêt	Maturité	Valeur nominale au 01/01/2020 (K€)	Augmentation/Diminution en 2020 (K€)	Valeur nominale au 31/12/2020 (K€)	Correction de valeur au 01/01/2020 et 31/12/2020 (K€)	Valeur nette comptable au 31/12/2020 (K€)
Prêt Alsfeld	5%	16/07/2024	5.640	(71)	5.569	-	5.569
Prêt Bitterfeld	5%	10/07/2025	-	6.350	6.350	-	6.350
Prêt Lippstadt	5%	25/09/2024	5.103	466	5.569	-	5.569
Prêt Magdebourg	5%	24/09/2025	-	10.333	10.333	-	10.333
Prêt Oberhausen	5%	17/11/2025	-	961	961	-	961
<b>Total actifs immobilisés</b>			<b>10.743</b>	<b>18.039</b>	<b>28.782</b>	<b>-</b>	<b>28.782</b>

## Autres créances

Au 31 décembre 2020, les autres créances se décomposent comme suit :

Autres créances	31/12/2020 (K €)
Montants à recevoir sur les souscriptions	735
Intérêt sur prêt	121
Autres montants à recevoir	2
<b>Total</b>	<b>858</b>

## Autres passifs

Au 31 décembre 2020, le compte « autres passifs » se décompose comme suit :

Autres passifs	31/12/2020 (K €)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions	28
Frais agent de transfert	7
Frais de distribution	99
Frais de gestion	43
Frais de dépositaire	25
Frais d'AlfM	21
Frais administratifs	31
Frais d'audit	17
Montants dus aux actionnaires	123
Autres dettes	17
<b>Total</b>	<b>411</b>

## Frais professionnels

Frais professionnels	31/12/2020 (K €)
Frais d'audit	34
Frais de comptabilité	55
Frais de dépositaire	50
Frais juridiques	6
Frais d'agent de transfert	26
Frais d'évaluation	13
<b>Total</b>	<b>184</b>

## Frais de gestion

En contrepartie des services de gestion effectués au profit du Fonds, l'Associé Gérant Commandité est rémunéré par des commissions de gestion annuelles, 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 clos le 31 décembre 2020, les frais de gestion s'élèvent à 606.862,13 €.

## 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 2020, les frais d'AIFM s'élèvent à 67.118,49 €.

## 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 aux investisseurs avertis tels que définis dans 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.

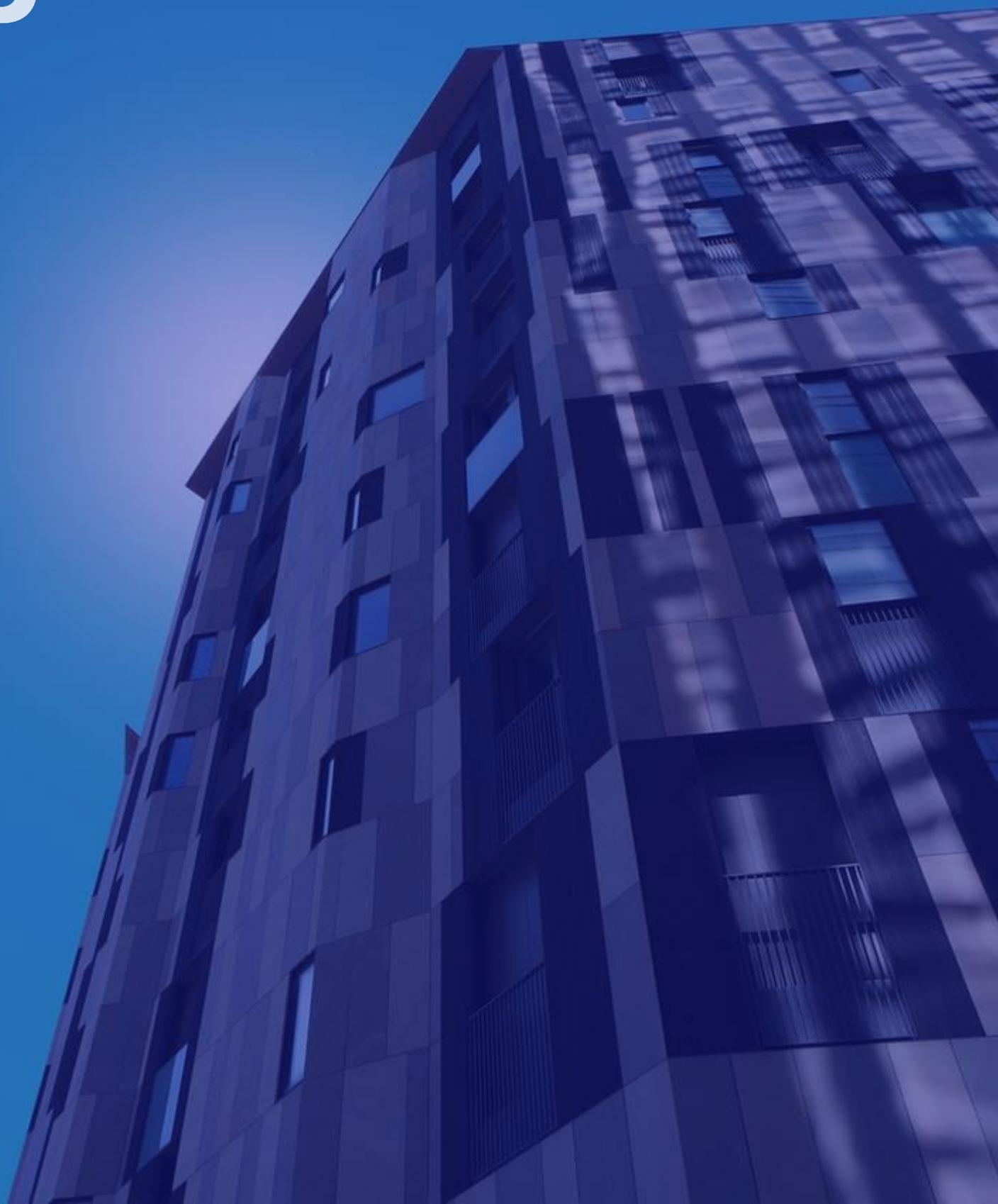
- Les actions de catégorie S réservées pour tout investisseur averti tels que définis dans l'article 2 de la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016 relative aux FIARs dont le minimum de souscription est de 1.000.000 € et dont la souscription doit avoir lieu avant le 30 juin 2020 (ou à une date subséquente) sous réserve de l'accord de l'associé gérant commandité.

## Événements post-clôture

En 2021, le Fonds poursuit sa stratégie d'investissement et a déjà réalisé l'acquisition d'actifs immobiliers, augmentant sa base d'actifs de 17 millions d'euros.

Il n'y a pas d'autres événements post-clôture significatifs.

# Rapport de gestion



# Rapport général du Commissaire aux Comptes

Extrait du rapport des comptes audités par le cabinet Ernst & Young Luxembourg, rendu en date du 16 juin 2021 et publié au Luxembourg Business Register.

## Opinion

Nous avons audité les états financiers ci-joints de Everest one S.C.A. SICAV-FIAR (le « Fonds ») et chacun de ses compartiments, qui comprennent l'état de l'actif net au 31 décembre 2020, 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 appréciation, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Fonds et de chacun de ses compartiments au 31 décembre 2020, 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 ces lois et normes sont décrites plus en détails dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé » pour la vérification des états financiers de notre rapport.

Nous sommes également indépendants du Fonds, conformément au Code de déontologie des comptables professionnels (« Code IESBA ») adopté par le Conseil international des normes d'éthique pour les comptables luxembourgeois et aux exigences éthiques pertinentes pour notre audit des états financiers de la Société 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 futurs 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.

Notre responsabilité est de communiquer 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 éventuelles lacunes importantes du contrôle interne que nous pourrions avoir relevées au cours de notre vérification.

Par Ernst & Young Luxembourg

# Résolutions des Assemblées Générales 2020



# Résolutions des Assemblées Générales 2020

## **Premier procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 16 janvier 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 16 janvier 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé conformément aux stipulations du Prospectus 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), soit un montant correspondant à 0.3 point en faveur des Actionnaires des Classes S EUR, à répartir proportionnellement entre les actionnaires de Classe S.

Et a décidé de signer l'ensemble des documents relatifs et donner tous pouvoirs à cet effet aux gérants avec faculté d'agir ensemble ou séparément et à EFG Luxembourg pour procéder auxdits paiements.

## **Deuxième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 06 février 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 06 février 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter les souscriptions conformément à la faculté prévue à l'article 6.2, (i) du Prospectus ; et a décidé d'accepter les souscriptions listées au 31/12/2019, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3, (b) (c) (d) du Prospectus du FIAR.

## **Troisième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 14 février 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 14 février 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'approuver la prise de participation à concurrence de 100% du capital social de la société dénommée Everest One Service UG, société de droit allemand en cours de constitution, dont le siège social est à BERLIN (14199 Allemagne), Hohenzollerndamm 133 ; et a décidé de verser la somme de 1.000 € à titre d'apport en capital social sur le compte ouvert au nom de la société Everest One Service UG dans les livres de la Raiffeisen Meine Bank EG ; et a donné pouvoirs aux Signataires Autorisés, pour autant qu'ils aient respecté les limites de leurs pouvoirs.

## **Quatrième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 12 mars 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 15 mars 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 5% au titre du 1er trimestre 2020, lequel sera versé aux actionnaires des Classes A1 et S et réinvesti (capitalisé) pour les actionnaires de Classe A2, conformément aux dispositions du Prospectus du FIAR ; et a décidé de signer l'ensemble des documents y relatifs et donner tous pouvoirs à cet effet aux gérants avec faculté d'agir ensemble ou séparément et à EFG Luxembourg notamment pour effectuer les paiements des acomptes sur dividendes.

## **Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 17 mars 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 17 mars 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'autoriser le remboursement de 7.500 € de droits d'entrée reçus par erreur sur une souscription du 30/09/2019 ; et a décidé de donner tous pouvoirs à EFG Luxembourg pour procéder au remboursement de ladite somme et d'une manière générale faire tout le nécessaire pour la réalisation de la résolution précédente.

## **Sixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 23 avril 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 23 avril 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter les souscriptions listées au 31/03/2020, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3, (b) (c) (d) du Prospectus du FIAR.

## **Septième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 27 avril 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 27 avril 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter une souscription conformément à la faculté prévue à l'article 6.2, (i) du Prospectus.

## Résolutions des Assemblées Générales 2020 (suite)

### **Huitième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 29 avril 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 29 avril 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'approuver et de ratifier la constitution en date du 29 janvier 2020 du Véhicule Intermédiaire, MIMCO Real Estate Holding S.à r.l., société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, ayant son siège social au 25C, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, enregistrée auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241800 (La « LuxCo »), la LuxCo étant détenue à 100% par le FIAR, d'approuver et de ratifier la constitution en date du 11 février 2020 du Véhicule Intermédiaire, MIMCO Real Estate Holding SE & Co KG, société de droit allemand, ayant son siège social au Hohenzollerndamm 133, 14199 Berlin, Allemagne, enregistrée auprès du Trade Register de Charlottenburg sous le numéro HRA 57038B (la « GermanCo ») ; la GermanCo étant détenue à 100% par LuxCo ; La finalité de cette restructuration étant d'interposer la LuxCo MIMCO Real Estate Holding S.à r.l., et la GermanCo MIMCO Real Estate Holding SE & Co KG, entre le FIAR et les entités de droit allemand détenant directement les immeubles situés en Allemagne et de mettre en place des lignes de financement avec une ou plusieurs institutions financières allemandes ; et décide de procéder au transfert de la totalité des actions détenues par le FIAR (l'« Actionnaire Actuel ») dans les entités allemandes suivantes : Everest P2 GmbH & Co. KG, Everest P4 GmbH & Co. KG, Everest P5 GmbH & Co. KG, Everest P6 GmbH & Co. KG à la GermanCo (le « Nouvel Actionnaire ») ; et décide de procéder au transfert de 90% des actions détenues par le FIAR dans les entités allemandes suivantes : Everest P1 GmbH & Co. KG Everest P3 GmbH & Co. KG à la GermanCo. Suite à ce transfert, le FIAR restera actionnaire à 10% des Entités P1/P3 ; et décide de procéder au transfert à la LuxCo des prêts qu'Everest FINCO S.à r.l. a accordé aux entités P1 et P3 ainsi que la dette accordée par le FIAR à Everest FINCO S.à r.l. ; et décide de procéder au transfert à la GermanCo des prêts dus par les Entités P1/P3 à la LuxCo en échange d'un nouveau prêt entre la LuxCo et la GermanCo ; et décide de procéder à la liquidation d'Everest FINCO S.à r.l. suite au transfert à la LuxCo des prêts qu'Everest FINCO

S.à r.l. a accordé aux Entités P1 et P3 ainsi que de la dette accordée par le FIAR à Everest FINCO S.à r.l. ; et a donné pouvoirs

### **Neuvième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 12 juin 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 12 juin 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 5% au titre du 2ème trimestre 2020, lequel sera versé aux actionnaires des Classes A1 et S et réinvesti pour les actionnaires de Classe A2, conformément aux dispositions du Prospectus du FIAR ; et a décidé de signer l'ensemble des documents y relatifs et donner tous pouvoirs à cet effet aux gérants avec faculté d'agir ensemble ou séparément et à EFG Luxembourg notamment pour effectuer les paiements des acomptes sur dividendes.

### **Dixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 22 juin 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 22 juin 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de tenir l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires à une date ultérieure lorsque les comptes annuels audités au 31 décembre 2019 seront disponibles ; et a décidé d'approuver le projet de lettres aux actionnaires et d'instruire l'envoi des courriers à chaque actionnaire de la Société par courrier recommandé en date du 22 juin 2020 afin de les informer du report de l'Assemblée Générale Ordinaire ; et a décidé d'autoriser tout gérant de l'Associé Gérant Commandité de la Société, avec faculté d'agir conjointement ou individuellement avec plein pouvoir de substitution à exécuter tous les documents, actes, contrats ou autres, y compris tous documents accessoires, quels que soit leur nature, afin de veiller à l'accomplissement des présentes résolutions, si la situation l'exige, modifier, changer, négocier, supprimer, ajouter, finaliser l'un des documents au nom de la Société.

## Résolutions des Assemblées Générales 2020 (suite)

### **Onzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 02 juillet 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 02 juillet 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'approuver les comptes annuels de la Société pour l'exercice du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019 qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée des Actionnaires de la Société ; et a décidé son rapport sur les activités de la société pour l'exercice du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019 qui sera également soumis à l'approbation de l'Assemblée des Actionnaires de la Société ; et a décidé de convoquer l'assemblée générale annuelle le 31 juillet deux mille vingt à quinze heures avec l'ordre du jour suivant, la présentation et approbation du rapport du réviseur d'entreprises agréé et du rapport de l'associé gérant commandité pour l'exercice du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019 ; la présentation et approbation des comptes annuels pour l'exercice du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019 ; l'affectation du résultat pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 ; la décharge à l'associé gérant commandité et au réviseur d'entreprises agréé pour l'exercice de leurs mandats du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019 et le renouvellement du mandat de Ernst & Young en tant que réviseur d'entreprises agréé jusqu'à l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes annuels au 31 décembre 2020 ; et a décidé d'autoriser tout employé d'EFG Bank Luxembourg S.A. et de MIMCO Capital, à procéder, au nom de la Société, avec pouvoir de substitution, et conformément aux exigences de la loi luxembourgeoise, a tout enregistrement, en particulier auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, et a toute publication, notamment au Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations, des comptes annuels de la Société pour l'exercice du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019 ; et a donné pouvoirs.

### **Douzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 07 juillet 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 07 juillet

2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter les souscriptions listées conformément à la faculté prévue à l'article 6.2 du Prospectus ; et a décidé d'accepter les souscriptions listées au 30 juin 2020, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3, (b) (c) (d) du Prospectus du FIAR.

### **Treizième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 31 juillet 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 31 juillet 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'adopter les résolutions suivantes :

Les rapports de l'associé commandité et du Réviseur d'entreprise agréé pour la période financière du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019 ont été approuvés. Les actionnaires ont approuvé les états financiers audités pour la période financière du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019 (Les états financiers). Les actionnaires ont reconnu que les états financiers présentent un bénéfice d'exploitation de 2.284.823,87 EUR (le "Résultat") et ont approuvé de reporter le Résultat. Les actionnaires ont également approuvé et ratifié la distribution de dividendes de EUR 323.098,48 effectuée au cours de la période financière du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019. Les actionnaires ont décidé de donner quitus à l'associé commandité et au Réviseur d'entreprises agréé pour l'exercice de leurs fonctions pour la période du 16 avril 2019 au 31 décembre 2019. Les actionnaires ont décidé de renouveler le mandat du Réviseur d'entreprises agréé, à savoir ERNST & YOUNG SA ayant son siège social à 35E, Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, pour une année supplémentaire jusqu'à l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2021 approuvant les états financiers au 31 décembre 2020.

## Résolutions des Assemblées Générales 2020 (suite)

### **Quatorzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 10 septembre 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 10 septembre 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 5% au titre du 3ème trimestre 2020, lequel sera versé aux actionnaires des Classes A1 et S et réinvesti pour les actionnaires de Classe A2, conformément aux dispositions du Prospectus du FIAR ; et a décidé de signer l'ensemble des documents y relatifs et donner tous pouvoirs à cet effet aux gérants avec faculté d'agir ensemble ou séparément et à EFG Luxembourg notamment pour effectuer les paiements des acomptes sur dividendes.

### **Quinzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 30 septembre 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 30 septembre 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter les souscriptions listées, conformément à la faculté prévue à l'article 6.2 du Prospectus ; et a décidé d'accepter les souscriptions listées au 30 septembre 2020, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3, (b) (c) (d) du Prospectus du FIAR.

### **Seizième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 09 décembre 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 09 décembre 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 5% au titre du 4ème trimestre 2020, lequel sera versé aux actionnaires des Classes A1 et S et réinvesti (capitalisé) pour les actionnaires de Classe A2, conformément aux dispositions du Prospectus du FIAR ; et a décidé de signer l'ensemble des documents y relatifs et donner tous pouvoirs à cet effet aux gérants avec faculté d'agir ensemble ou séparément et à EFG Luxembourg notamment pour effectuer les paiements des acomptes sur dividendes.

### **Dix-Septième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 18 décembre 2020.**

Par Assemblée Générale en date du 18 décembre 2020, la Société Everest Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de Everest One S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de verser un apport en compte courant d'un montant de deux mille euros à la société dénommée Everest One Service UG, société de droit allemand, dont le siège social est à BERLIN (10623 Allemagne), Grolmanstrasse 36, détenue à 100% par le FIAR.

**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 : 25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B 233 886

**ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER**

Everest Fund Management S.à r.l.  
25C 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
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

**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