



EVEREST ONE

SICAV luxembourgeoise
investie sur l'immobilier
allemand

Rapport Annuel

2021



MIMCO
Capital

Sommaire

01

Facteurs de risque	p.3
Avertissement	p.4

02

Intro - Le mot des Fondateurs	p.6
--------------------------------------	-----

03

Activité 2021	p.7
Données de marché en 2021	p.8
Évolution du marché allemand	p.10

04

Stratégie et Performance 2021	p.11
Stratégie menée	p.12
Chiffres clés	p.13
Évolution des valeurs liquidatives	p.14
Évolution des actifs sous gestion	p.15
Événements marquants	p.16

05

Acquisitions	p.17
Zone géographique	p.18
Synthèse du patrimoine	p.19

06

Détail des Acquisitions	p.20
--------------------------------	------

07

Première acquisition 2022	p.29
----------------------------------	------

08

Vente	p.31
--------------	------

09

États financiers 2021	p.33
Comptes et annexes	p.34

10

Rapport de gestion	p.43
Rapport général du réviseur d'entreprises agréé	p.44

11

Résolutions des Assemblées Générales 2021	p.46
--	------

Facteurs de risque



Avertissement

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, 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 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

Dans un environnement bouleversé par les affres du COVID-19, l'Allemagne se distingue par sa résilience. Le pays conserve sa stabilité économique, juridique et fiscale, qui lui permet de maintenir son dynamisme et sa croissance au sein de la zone Euro.

Ainsi, le marché immobilier allemand demeure plébiscité par les gestionnaires de fonds et propriétaires privés qui poursuivent et renforcent leurs investissements.

« Les dernières analyses menées par nos experts locaux nous ont permis de déceler de nouveaux besoins exprimés par les néo-locataires au sortir de la pandémie, qui doivent faire évoluer leurs espaces et modes de travail. Ce besoin de repenser le lieu de travail nous ouvre la voie à de nouvelles opportunités, et souligne la justesse du positionnement que nous occupons depuis plusieurs années, avec notre politique de revitalisation et de création de valeur. »

Encore et toujours, notre culture d'hyper-proximité couplée à l'expertise de nos équipes constituent le fer de lance de notre stratégie d'acquisition et de cession, vous garantissant ainsi, chers actionnaires, partenaires et collaborateurs, des performances à la hauteur de nos ambitions communes.

Les Fondateurs

Activité 2021



Données de marché en 2021

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'était contractée de 5 % mais avait mieux résisté que ses pairs européens.

En 2021, l'Allemagne a enregistré une croissance de son PIB de 2,8 %, un niveau bien en deçà de la majorité de ses voisins notamment la France dont le PIB augmente de 6,9 %.

La première économie de la zone euro a connu une reprise forte durant le premier semestre qui s'est contractée au second et notamment au dernier trimestre avec un PIB en recul. Ce recul s'explique par le renforcement des restrictions sanitaires qui ont impacté la consommation privée. Les pénuries de composants électroniques ont également été un facteur négatif en freinant le rebond de la production automobile. Cependant, les dépenses publiques et l'investissement global ont permis d'avoir un effet stabilisateur.

Les dépenses publiques ont encore progressé et avec des emprunts nets portés à 215 milliards d'euros versus 130 milliards d'euros en 2020. Le

déficit public ressort à 153,9 milliards d'euros, soit 4,3 % du PIB¹. L'excédent du compte courant ressort encore très positif à 204 milliards d'euros (exportations 1.685 milliards d'euros - importations 1.481 milliards d'euros). Le chômage continue à se maintenir à un taux historiquement bas de 5,7 % selon l'agence fédérale de l'emploi (3,3 % selon l'Organisation Internationale du Travail)². La construction a vu son chiffre d'affaires progresser de 1 % par rapport à 2020, et le nombre d'emplois créés a également progressé de 1,5 %³.

Les nouvelles commandes de construction ont progressé en décembre 2021 de +26,9 % par rapport à décembre 2020⁴ (en nominal). 2021 a marqué également une forte accélération de l'utilisation des énergies renouvelables dans la construction. Plus de deux tiers des bâtiments résidentiels achevés en 2021 sont totalement ou partiellement chauffés avec de l'énergie provenant de sources renouvelables⁵.

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 intra et post crise sanitaire.

Des analyses détaillées des marchés locaux sont réalisées et mises à jour régulièrement par les équipes de MIMCO. Celles-ci ont permis de cibler les emplacements les plus porteurs pour accueillir les investissements de Everest One au sein des différents Länder allemands.

1 : Les Echos, « Le déficit public a atteint 153,9 milliards d'euros, soit 4,3% du PIB », 14 janvier 2022

2 : Ministère de l'économie, des finances et de la souveraineté industrielle et numérique, « La dette publique s'est établie à 69,3 % du PIB en 2021, après 68,7% en 2020. L'économie allemande se caractérise par une industrie qui représente une part significative du PIB et dont le poids est resté quasi stable depuis 20 ans », 12 avril 2022

3 : Destatis, « The number of persons employed by main construction industry entrepreneurs in 2021 was up 1.4% compared to the level a year earlier », 10 mars 2022

4 : Destatis, « New orders increased by 26.9% in nominal term », 25 février 2022

5 : Destatis, « More than half of the residential buildings constructed in 2021 are heated by heat pumps », 2 juin 2022

Données de marché en 2021

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

Même si les niveaux pré-covid n'ont pas été retrouvés en 2021, la demande placée a fortement augmenté avec un fort rebond des volumes (+27 % pour les 6 principales villes allemandes). Le marché des bureaux se redresse progressivement, porté par des entreprises qui souhaitent se déplacer pour adapter leurs espaces aux nouveaux modes de travail. Après une forte hausse en 2020 et dans une moindre mesure en 2021, les taux de vacances sur le marché des bureaux se sont stabilisés à partir du second trimestre 2021, grâce à la reprise progressive de la demande placée. Le taux de vacances se monte à 3,4 % à Berlin, 4,3 % à Munich.

Les loyers des bureaux « prime » n'ont été que peu affectés par la crise et ont résisté au ralentissement de la demande placée. Ainsi, sur la plupart des marchés, les valeurs locatives prime n'ont pas baissé pendant la pandémie, certaines étant même supérieures à leur niveau d'avant crise. Une demande supérieure à l'offre et la très faible disponibilité d'actifs prime dans les quartiers les plus recherchés ont soutenu la hausse des valeurs.

La hausse des valeurs locatives la plus importante a été enregistrée à Berlin (+8 %)⁶. L'immobilier commercial est également en phase de retour à meilleure grâce.

La consommation a été encore 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.

⁶: BNP Paribas Real Estate, « La hausse des valeurs locatives la plus importante a été enregistrée à Luxembourg (+10%) et à Berlin (+8%) », 10 mars 2022

Évolution du marché allemand

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

En 2021, l'Allemagne a enregistré une croissance de 2,8 % après une contraction de 5 % en 2020. Cette croissance moindre que ses voisins européens résulte de l'effet combiné des restrictions liées à la crise sanitaire, les pénuries dans les composants électroniques et l'impact notamment sur l'industrie automobile et l'inflation.

La consommation a été de nouveau impactée 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 nouvelle année de croissance un chiffre d'affaires en hausse de 1 % et des créations d'emploi en hausse de 1,5 %.

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 et les plans de relance massifs. 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

Les mêmes facteurs produisent les mêmes effets depuis plusieurs années :

La demande en bureaux est restée à un niveau élevé marquée par une sous-offre, le taux de vacances est resté à un niveau faible dans l'ensemble des villes et les loyers sont repartis en nette hausse notamment à Berlin +8 %⁶.

En n°2 : Le marché des commerces

Ce marché contribue fortement au volume des transactions. Il a été le plus touché avec les confinements et autres mesures de restrictions. Même si la consommation est restée atone en 2021, elle devrait repartir dans les prochains trimestres suite à la forte épargne cumulée des ménages allemands.

Actions entreprises par MIMCO Capital

En 2021, les équipes de MIMCO Capital se sont montrées très proactives auprès des locataires pour les accompagner au mieux face aux mesures de confinement. C'est grâce à cette proximité et cette réactivité que le recouvrement des loyers inférieurs à 1 %, a permis de maintenir les valeurs des actifs et aux investisseurs de percevoir le rendement escompté.

L'année 2021 a marqué le retour des investissements avec 4 nouvelles acquisitions pour un montant acte en main de 52.030.968,00 EUR augmentant ainsi la valeur du portefeuille global à 92.164.133 euros d'acquisition acte en main.

En juillet 2021, la cession de l'actif Alsfeld a été réalisée pour un montant 6.040.000 EUR.

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 toujours bas par rapport à ses voisins européens.



Économie de l'Union Européenne en 2021

1^{ère}



PIB de l'Allemagne en 2021

2,8 %



Volume de transaction immobilière en 2021 en Allemagne ⁷

111 Mds €

7: cbre.de « Volume de transactions de plus de 111 milliards d'euros », 06 janvier 2022



Stratégie et Performance 2021

Stratégie menée en 2021

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 SICAV-FIAR se structure avec l'acquisition de neuf actifs situés à Lippstadt, Bitterfeld-Wolfen, Plauen, Magdebourg, Oberhausen, Haldensleben, Bad Salzungen, Zweibrücken et Weisswasser.

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

Edeka-Gruppe ou encore C&A et Toom.

Des restructurations légères sont prévues sur le portefeuille. Le WALT* est d'une durée supérieure à 6 années qui confèrent 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 et la renégociation à la hausse des loyers à Bad Salzungen, qui est très largement en dessous du marché.

En 2021, le fonds Everest One a réalisé 4 acquisitions à savoir :

- L'actif situé à Haldensleben acquis en janvier 2021, est un ensemble immobilier pluri-locataire occupé à plus de 90 % et ayant une superficie de 10.402 m² pour un loyer HT/HC/an à l'acquisition de 1.077.853,84 EUR.
- Le second actif situé à Bad Salzungen a été acquis en août 2021, il s'agit d'un bâtiment multi-locataire ayant une superficie de 8.133 m² pour un loyer HT/HC/an de 1.108.803,12 EUR.
- Le troisième actif est situé à Zweibrücken, il a été acquis en août 2021, il s'agit d'un bâtiment multi-locataire ayant une superficie de 11.103 m² pour un loyer HT/HC/an de 539.462,64 EUR.
- Le quatrième actif est situé à Weisswasser, il a été acquis en décembre 2021, il s'agit d'un bâtiment multi-locataire ayant une superficie de 12.952,94 m² pour un loyer HT/HC/an de 687.843 EUR.

En juillet 2021, le fonds Everest One a réalisé la cession de l'actif Alsfeld pour un montant 6.040.000 EUR, ce qui était supérieur à l'évaluation d'un montant de 5.610.000 EUR.

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

Chiffres clés 2021

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



Collecte au 31/12/2021
(depuis le lancement
du fonds)

53.16 M€



Actifs sous
gestion*

79.23 M€



Nombre de
locataires ***

116



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

+ 44,85 %



Objectif distribution
2021 sur le capital
souscrit **

+ 5 %



Surface utile des
bâtiments***

74.818 m²



Revenus
locatifs

6.180.659,60 €

* Valorisation du portefeuille inscrite comptablement au 31.12.2021

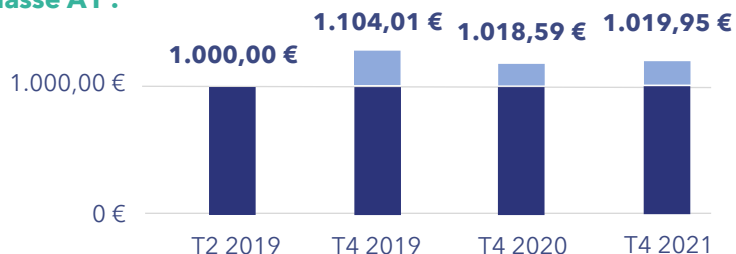
** Montant calculé au prorata sur l'année 2021

*** Chiffre au 31.12.2021

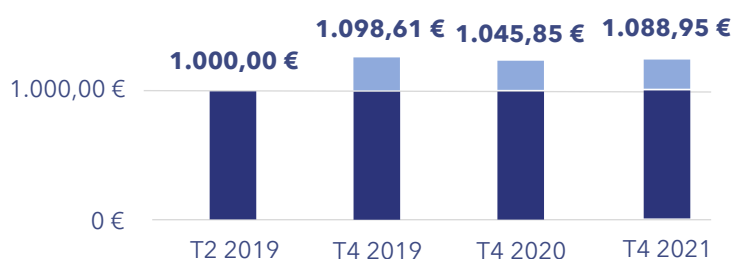
Évolution des valeurs liquidatives

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

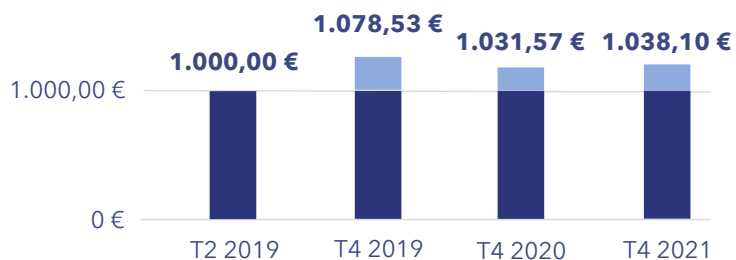
Classe A1 :



Classe A2 :



Classe S :



Indicateurs clés au 31/12/2021

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



Date de création

16/04/2019



Valeur liquidative moyenne de la classe A1 auditée

1.019,95 €



Actifs immobiliers*

79.231.550,00 €



Taux d'endettement **

44,85 %

* Valorisation du portefeuille inscrite comptablement au 31.12.2021

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

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

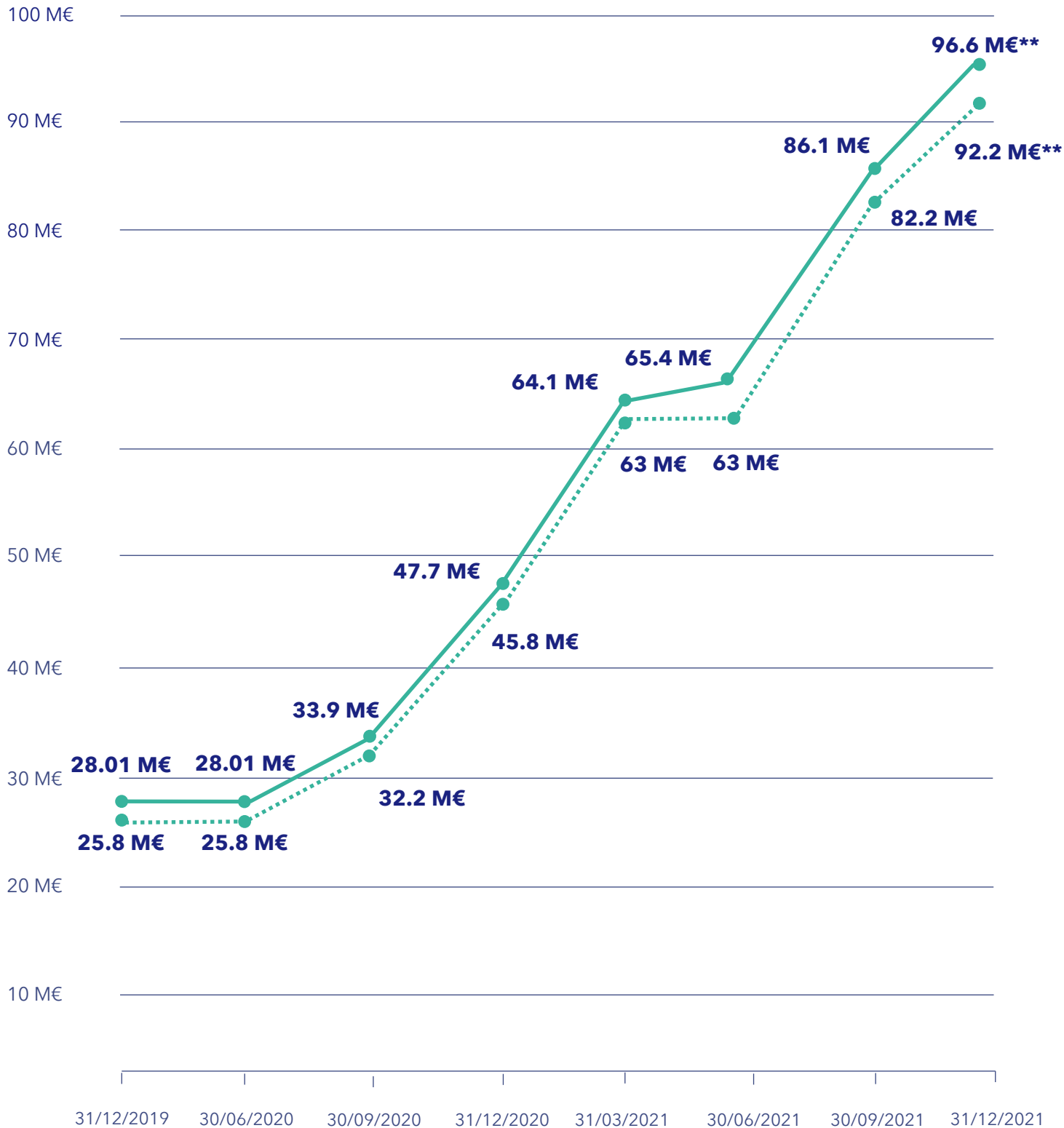
Les chiffres ci-dessous représentent une moyenne des données collectées et sont fournis à titre indicatif.

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



Valorisation de l'ensemble du portefeuille (au 31/12/2021) *

+ 4,80 %



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

** Montant des acquisitions faites au 31.12.2021, seront intégrées comptablement en 2022

Événements marquants de l'exercice 2021

En 2021, conformément à sa stratégie, le fonds Everest One a continué les investissements avec l'acquisition de quatre actifs dans des emplacements stratégiques pour un montant d'investissement (AEM) de 52.030.968,00 €, portant à 9 le total des investissements actés depuis le lancement du fonds.



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.



Le potentiel de création de valeur est important sur les années à venir.

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

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



Nombre d'actifs
9



Nombre de locataires
118



Loyer global HT/HC/an
6.180.659,60 €



Surface utile
74.818 m²



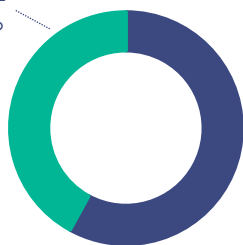
Prix au m² du portefeuille à l'acquisition
1.233,19 €



Valorisation potentielle du portefeuille*
79.231.550,00 €

Classification des investissements

CORE
43 %



VALUE-ADDED
57%

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**



87,13 % Commercial **65.188 m²**



8,33 % Bureaux **6.229 m²**



2,23 % Stockage **1.669 m²**



2,31 % Résidentiel **1.732 m²**

* Au 31.12.2021

** Possibilité de prorogation de 2 fois 12 mois (Voir Prospectus)

Détail des acquisitions

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, a road is visible with light trails from moving vehicles, suggesting a long-exposure shot. The overall mood is professional and contemporary.

Détail de l'acquisition

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 réside dans la location des espaces vacants, notamment une cellule de 890 m², disponible suite au départ d'un locataire fin 2021. Un budget travaux d'environ 100.000 € est prévu pour la relocation de cet espace. Des négociations avec des futurs locataires sont en cours.

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces / Cinéma

Surface utile approximative de l'opération



13.389 m²

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



1.363.990,00 €

Locataires



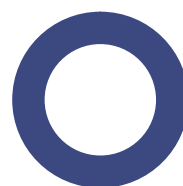
Cineplex, KIK, Deichmann ...

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



20.203.271,00 €

Répartition des loyers



100 %
COMMERCES
ET LOISIRS
(13.389 m²)



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

6,75 %

Détail de l'acquisition

PORTFOLIO BITTERFELD-WOLFEN /PLAUE



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 tire sa renommée de 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.

Potentiel de valorisation

Le portefeuille constitue un actif « Core ». 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'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile approximative de l'opération  **7.258 m²**

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

Locataires  **B1 Discount Baumarkt et TP Sonderposten**

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

Répartition des loyers



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

7,88 %

Détail de l'acquisition

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 plus de 82 % loué auprès de 8 locataires, lors de l'acquisition, l'investissement constitue un actif « Core ».

Plusieurs négociations sont en cours afin de louer l'espace vacant d'une superficie d'environ 1.600 m², ce qui permettrait d'atteindre un taux d'occupation de plus de 95 %. Un montant de travaux de plus de 400.000 € est prévu pour la location de cet espace.

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces

Surface utile approximative de l'opération



9.140 m²

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



659.955,00 €

Locataires



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

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



10.342.880,00 €

Répartition des loyers



100 %
COMMERCES
(9.140 m²)



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

6,38 %

Détail de l'acquisition

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. Les travaux de rafraîchissement de l'appartement d'un montant d'environ 25.000 € ont eu lieu fin 2021 dans le but de louer cet appartement.

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



**Bureaux
Stockage
Résidentiel**

Surface utile approximative de l'opération



2.440 m²

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



236.752,00 €

Locataire



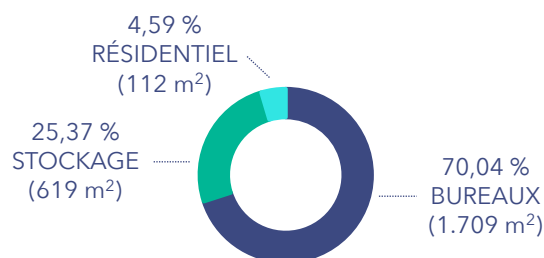
Deutsche Bank

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



3.263.320,00 €

Répartition des loyers



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

7,25 %

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. Plusieurs négociations sont en cours, notamment avec une grande chaîne de distribution hard-discount pour la location d'un espace de 1.400 m², pour lequel une enveloppe travaux de 400.000 € est prévue. De plus, un budget de 30.000 € est engagé pour la rénovation de la partie résidentielle de cet actif.

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces / Bureaux / Résidentiel

Surface utile approximative de l'opération



10.402 m²

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



1.077.853,84 €

Locataires



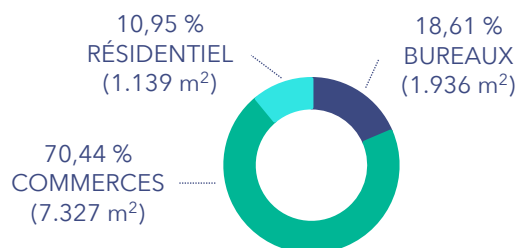
Edeka-Gruppe, KIK, Huk, etc.

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



17.133.500,00 €

Répartition des loyers



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

6,29 %

Détail de l'acquisition

BAD SALZUNGEN



Localisation



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

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.

Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation se situe dans le prix au m² locatif qui est sous-évalué et également dans les surfaces vacantes. Cette acquisition présente des surfaces répondant aux besoins de nombreuses entreprises et permettant une pérennité locative et des facilités de relocation.

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces

Surface utile approximative de l'opération



8.133 m²

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



1.108.803,12 €

Locataires



Tegut, Woolworth, DM, etc.

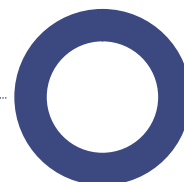
Prix d'acquisition estimatif (AEM)



17.359.500,00 €

Répartition des loyers

100 %
COMMERCES
(8.133 m²)



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

6,39 %

Détail de l'acquisition

ZWEIBRÜCKEN



Localisation



Cette 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.

Potentiel de valorisation

Situé sur une zone dense en commerces et habitations, le potentiel de valorisation de l'immeuble se trouve dans les surfaces vacantes qui doivent être réaménagées pour ensuite être louées. Actuellement, plusieurs négociations sont en cours, notamment avec une enseigne de décoration pour une surface de 1.400 m².

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces / Résidentiel / Bureaux

Surface utile approximative de l'opération



11.103 m²

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



539.462,64 €

Locataire



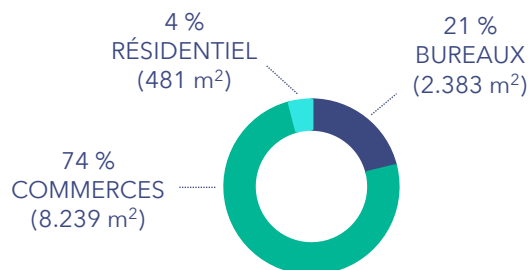
C&A

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



7.557.740,00 €

Répartition des loyers



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

7,14 %

Détail de l'acquisition

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.

Potentiel de valorisation

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.

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces

Surface utile approximative de l'opération



12.953 m²

Loyer global actuel HT/HC/an



687.843,00 €

Locataires



Toom, Deichmann

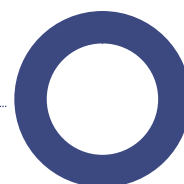
Prix d'acquisition estimatif (AEM)



9.980.228,00 €

Répartition des loyers

100 %
COMMERCES
(12.953 m²)



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

6,89 %

Première acquisition 2022



Détail de l'acquisition

OBER-MÖRLEN & MICHELSTADT



Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces

Surface utile approximative de l'opération



6.903,00 m²

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



693.317,00 €

Locataires



REWE, Edeka

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



11.402.850,00 €

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 Francfort, dans l'arrondissement de Wetterau, dans le Land de 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.

Potentiel de valorisation

Le potentiel de valorisation réside dans les renégociations des baux. A l'image de celui de REWE arrivant à échéance fin 2023.

Répartition des loyers

100 %
COMMERCES
(6.903,00 m²)



Rendement estimé à l'acquisition (AEM)

6,08 %

Vente



Détail de la vente

ALSFELD



Vente 3^{ème} trimestre 2021

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.

Potentiel de valorisation

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'actif

Catégorie d'actif  **Commerces**

Surface utile approximative de l'opération  **8.918 m²**

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

Locataire  **Roller**

Rendement estimé à l'acquisition (AEM)  **7,48%**

Répartition des loyers



Prix de cession

6.040.000,00 €



États financiers 2021

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 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 12.000,00 €. 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.

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. 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 2021

Actif	Note*	31/12/2021 (K €)
Frais de constitution, nets d'amortissement	2.2.	56
Coûts capitalisés	2.6.	6.594
Investissements à la juste valeur	2.1.	6.712
Prêts	2.1.	36.211
Trésorerie	2.1.	5.895
Autres créances	2.1.	315
Total actif		55.783
Passif		
Autres passifs	2.5. & 2.7.	1.159
Total passif		1.159
Total actif net		54.624

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

Évolution du nombre d'actions

	2021
Actions Associé Gérant Commandité	
Nombre d'actions au 31/12/2020	1,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2021	0,0000
Nombre d'actions AGC au 31/12/2021	1,0000
Actions de classe A1	
Nombre d'actions au 31/12/2020	25.964,9280
Évolution du nombre d'actions sur 2021	13.377,4650
Nombre d'actions de classe A1 au 31/12/2021	39.342,3930
Actions de classe A2	
Nombre d'actions au 31/12/2020	2.595,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2021	700,0000
Nombre d'actions de classe A2 au 31/12/2021	3.295,0000
Actions de classe S	
Nombre d'actions au 31/12/2020	10.400,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2021	0,0000
Nombre d'actions de classe S au 31/12/2021	10.400,0000
Actions de classe C	
Nombre d'actions au 31/12/2019	0,0010
Évolution du nombre d'actions sur 2021	0,0000
Nombre d'actions de classe C au 31/12/2021	0,0010

Évolution de la valeur nette d'inventaire par action

	31/12/2020	31/12/2021
Valeur nette d'inventaire en € par actions (Associé gérant Commandité)	1,0000	201,0000
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe A1)	1.018,5940	1.019,9500
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe A2)	1.045,8490	1.088,9500
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe S)	1.031,5650	1.038,1000
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe C)	79.471,6600	112.237.4400

Compte de résultat au 31 décembre 2021

Produits	Note*	31/12/2021 (K €)
Produits d'intérêt	2.4.	1.628
Dividende	2.4.	11
Autres produits	2.4.	7
Total produits		1.646
Charges		
Amortissement des frais de constitution	2.2.	(25)
Frais professionnels		(215)
Frais de gestion		(1.059)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions		(284)
Frais d'AIFM		(89)
Autres charges		(29)
Total charges		(1.701)
Plus-value latente sur immobilisations	2.4.	2.950
Résultat net		2.895

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

Variation de l'actif net au 31 décembre 2021

Variation de l'actif net	31/12/2021 (K €)
Actif net au 31/12/2020	39.969
Résultat net au 31/12/2021	2.895
Augmentation de capital	14.203
Diminution de capital	(125)
Dividendes distribués	(2.318)
Actif net au 31/12/2021	54.624

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	31/12/2021 (K €)
Frais de constitution au 01/01/2021 et au 31/12/2021	120
Amortissement au 01/01/2021	(39)
Amortissement en 2021	(25)
Amortissement au 31/12/2021	(64)
Frais de constitution net d'amortissement	56

Trésorerie

Au 31 décembre 2021, la trésorerie s'élève à 5,9 millions EUR déposée sur le compte bancaire ouvert chez EFG Bank (Luxembourg) S.A.

Actifs immobilisés

Actifs immobilisés	% de détention	Coût d'acquisition au 01/01/2021 et au 31/12/2021 (K €)	Ajustement de valeur au 01/01/2021 (K €)	Ajustement de valeur en 2021 (K €)	Valeur nette Comptable 31/12/2021 (K €)
Everest P1 GmbH & Co Kg	10 %	1	(1)	1	1
Everest P3 GmbH & Co Kg	10 %	1	312	102	415
Everest One Service UG	100 %	1	(1)	-	-
Mimco Real Estate Holding	100 %	12	3.437	2.847	6.296
Total actifs immobilisés		15	3.747	2.950	6.712

Prêts

Prêts	Taux d'intérêt	Maturité	Valeur nominale au 01/01/2021 (K €)	Augmentation/Diminution en 2021 (K €)	Valeur nominale au 31/12/2021 (K €)	Correction de valeur au 01/01/2021 et 31/12/2021 (K €)	Valeur nette comptable au 31/12/2021 (K €)
Prêt Alsfeld	5 %	16/07/2024	5.569	(5.569)	-	-	-
Prêt Bad Salungen	5 %	30/07/2026	-	7.160	7.160	-	7.160
Prêt Bitterfeld	5 %	10/07/2025	6.350	(3.890)	2.460	-	2.460
Prêt Haldensleben	5 %	28/01/2026	-	9.462	9.462	-	9.462
Prêt Lippstadt	5 %	25/09/2024	5.569	(186)	5.383	-	5.383
Prêt Magdebourg	5 %	24/09/2025	10.333	(5.986)	4.347	-	4.347
Prêt Oberhausen	5 %	17/11/2025	961	(50)	911	-	911
Prêt Weisswasser	5 %	03/12/2026	-	1.425	1.425	-	1.425
Prêt Zweibrücken	5 %	19/08/2026	-	3.908	3.908	-	3.908
Total actifs immobilisés			28.782	6.274	35.056	-	35.056

Autres créances

Au 31 décembre 2021, les autres créances se décomposent comme suit :

Autres créances	31/12/2021 (K €)
Montants à recevoir sur les souscriptions	125
Intérêt sur prêt	177
Autres montants à recevoir	13
Total	315

Autres passifs

Au 31 décembre 2021, le compte « autres passifs » se décompose comme suit :

Autres passifs	31/12/2020 (K €)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions	57
Frais agent de transfert	21
Frais de distribution	199
Frais de gestion	67
Frais de dépositaire	20
Frais d'AIFM	25
Frais administratifs	17
Frais de financement	229
Frais d'audit	37
Montants dus aux actionnaires	313
Autres dettes	174
Total	1.159

Frais professionnels

Frais professionnels	31/12/2021 (K €)
Frais d'audit	37
Frais de comptabilité	58
Frais de dépositaire	70
Frais juridiques	9
Frais d'agent de transfert	41
Total	215

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 2021, les frais de gestion s'élèvent à 1.058.918,64€.

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 2021, les frais d'AIFM s'élèvent à 89.291,13 €.

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 79 millions d'euros.

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

Rapport de gestion



Rapport général du réviseur d'entreprises agréé

Extrait du rapport des comptes audités par le cabinet Ernst & Young Luxembourg, rendu en date du 22 juin 2022 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 ») qui comprennent l'état de l'actif net au 31 décembre 2021, 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 2021, 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 audit 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 l'audit. 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

L'associé commandité 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 estime nécessaire pour que la préparation des états financiers soit exempte d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de la préparation des états financiers, l'associé 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

An aerial photograph of a vast mountain range, likely the Alps, with numerous peaks covered in snow. The image is overlaid with a semi-transparent teal color. The text is positioned in the upper left quadrant.

Résolutions des Assemblées Générales 2021

Résolutions des Assemblées Générales 2021

Premier procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 04 janvier 2021.

Par Assemblée Générale en date du 04 janvier 2021, 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.
- D'accepter les souscriptions listées au 31/12/2020, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3, (b) (c) (d) du Prospectus du FIAR.
- De désigner le Board en qualité de RR et désigner Timothé FUCHS en qualité de RC.
- D'approuver et dans la mesure du nécessaire ratifier le contrat « AML/CFT Compliance Officer Services Agreement » signé ce jour au nom et pour le compte du fonds Everest One, avec Fuchs Asset Management S.A., et Timothé FUCHS.

Deuxième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 17 mars 2021.

Par Assemblée Générale en date du 17 mars 2021, 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 2021, 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.
- 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.

Troisième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 25 mars 2021.

Par Assemblée Générale en date du 25 mars 2021, 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 procéder à la régularisation 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 2019, soit un montant correspondant à 0.3

point en faveur des Actionnaires des Classes S EUR, dans les proportions de leurs souscriptions (la Régularisation du Différentiel de la Commission de Gestion 2019).

- 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 2020, soit un montant correspondant à 0.3 point en faveur des Actionnaires des Classes S EUR, dans les proportions de leurs souscriptions (le Différentiel de la Commission de Gestion 2020).
- 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 pour procéder auxdits paiements.

Quatrième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 02 avril 2021.

Par Assemblée Générale en date du 02 avril 2021, 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.
- D'accepter les souscriptions listées au 31/03/2021, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3, (b) (c) (d) du Prospectus du FIAR.

Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 23 juin 2021.

Par Assemblée Générale en date du 23 juin 2021, 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 2021, 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.
- 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.

Résolutions des Assemblées Générales 2021 (suite)

Sixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 12 juillet 2021.

Par Assemblée Générale en date du 12 juillet 2021, 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.
- D'accepter les souscriptions listées au 30/06/2021, 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 16 septembre 2021.

Par Assemblée Générale en date du 16 septembre 2021, 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 et de procéder sans délai au rachat de 125,000 actions de Classe A1.
- De donner tous pouvoirs à EFG pour procéder aux formalités et au paiement tel qu'indiqué aux présentes à la date valeur la plus proche.

Huitième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 21 septembre 2021.

Par Assemblée Générale en date du 21 septembre 2021, 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 2021, 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.
- 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.

Neuvième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 01 octobre 2021.

Par Assemblée Générale en date du 01 octobre 2021, 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 :

- Approuver la demande de transfert du 12 juillet 2021.
- D'autoriser tout gérant de la Société, avec faculté d'agir conjointement ou individuellement avec plein pouvoir de substitution à (i) 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, (ii) si la situation l'exige, modifier, changer, négocier, supprimer, ajouter, finaliser l'un des documents au nom de la Société.

Dixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 04 octobre 2021.

Par Assemblée Générale en date du 04 octobre 2021, 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.
- D'accepter les souscriptions listées au 30/09/2021, conformément à la faculté prévue à l'article 6.3, (b) (c) (d) du Prospectus du FIAR.

Onzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 18 octobre 2021.

Par Assemblée Générale en date du 18 octobre 2021, 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 demande de transfert du 25 août 2021.

Résolutions des Assemblées Générales 2021 (suite)

Douzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 15 décembre 2021.

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 4ème trimestre 2021, 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.
- 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.

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
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

