

SICAV-FIAR **2019**

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

SICAV luxembourgeoise
investie sur l'immobilier
allemand

**EVEREST
ONE**



MIMCO
Capital

Sommaire

Disclaimer

Page 3

Informations générales Stratégie d'investissement

Page 4

Politique d'investissement

Page 5

Stratégie de sortie

Restrictions

Page 6

Caractéristiques

Page 7

Objectif de distribution + appréciation du capital

Distribution par classe d'action

Distribution au terme

Page 8

Affectation de la création de valeur / Sur-performance

Période de rachat

Page 9

Frais de gestion / TFAM

Modèle

Page 10

Procédures

Page 11

Calendrier opérationnel du Fonds

Constitution de la liquidité du Fonds

Gestion des actifs liquides

Page 12

DISCLAIMER

Les informations communiquées dans les pages de ce site n'ont pour but que de présenter les compétences de MIMCO Capital dans le domaine de l'immobilier.

Elles n'ont en aucun cas pour objet :

- de constituer une offre ou une sollicitation de vente de parts ou actions du/des Fonds, par quiconque exerçant sur un quelconque territoire dans lequel une telle offre, sollicitation ou distribution serait qualifiée d'illégale ou dans lequel la personne responsable de ladite offre ou sollicitation n'est pas autorisée à le faire, ou à toute personne auprès de qui une telle offre ou sollicitation est illégale ;
- de présenter le Fonds d'investissement géré ou mis en place par le groupe MIMCO Capital de manière exhaustive.

Le Fonds mentionné sur ce site n'est autorisé à une commercialisation, notamment en dehors de son pays d'origine, que suivant de nombreuses restrictions et conditions d'éligibilité, réglementaires ou statutaires, non décrites ou simplement évoquées de façon très sommaire sur ce site, qui encadrent la souscription ou l'acquisition des actions de ce Fonds, leurs modalités de présentation et de diffusion par des intermédiaires (en fonction notamment du lieu de résidence de l'investisseur), les conditions d'éligibilité liées à l'investisseur (notamment en fonction de ses connaissances en matière financière, de sa surface financière, de son statut réglementé ou non, de sa catégorisation variable d'un pays à l'autre...) ou au montant d'investissement minimum requis par la documentation du Fonds. La commercialisation ne peut être faite que sur la base de l'étude de la documentation complète du Fonds et par des personnes qualifiées pour en assimiler les risques.

D'une façon générale, les Fonds ne s'adressent qu'à des investisseurs professionnels.

Les risques, commissions et possibilités de placement conseillés pour le Fonds sont indiqués en détail dans la documentation d'informations du Fonds et doivent être mis à la disposition du souscripteur avant toute souscription ou acquisition. La documentation officielle n'est accessible qu'auprès de MIMCO Capital ou de partenaires expressément autorisés par MIMCO Capital.

La valeur des placements de ce Fonds et les revenus en découlant peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse et ne sont en aucun cas garantis. Le montant initialement investi peut ne pas être récupéré.

Il incombe aux professionnels de la gestion de patrimoine ou de la gestion d'actifs, de connaître et de respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires en vigueur dans tout territoire concerné sur lequel ils sont autorisés à exercer.

Les informations figurant sur ce site sont protégées par le droit d'auteur et tous les droits sont réservés. Elles ne peuvent être ni reproduites, ni copiées, ni redistribuées en totalité ou en partie.

MIMCO Capital décline toute responsabilité en cas de perte ou dommage résultant de l'utilisation ou de la confiance accordée aux informations fournies, y compris, mais non exclusivement, toute perte de bénéfice ou tout autre dommage direct ou consécutif notamment en cas d'accès à la documentation sans l'accord de MIMCO Capital.

Note d'information

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Actionnaire fondateur	MIMCO Capital S.à r.l. 25C Boulevard Royal Luxembourg Au capital de 100.000 euros RC Luxembourg : B231153
Gérant associé commandité	Everest Fund Management S.à r.l. 25C Boulevard Royal Luxembourg
Fonds	Everest One SICAV-FIAR 25C Boulevard Royal Luxembourg

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Notre objectif principal est la constitution d'un patrimoine immobilier en Allemagne à travers des investissements surtout dans l'immobilier commercial (centres commerciaux, retail parks, pieds d'immeubles), et bureaux, puis d'une façon plus opportuniste des hôtels, établissements de santé (résidences seniors / médicalisées) et de l'immobilier résidentiel. Cette polyvalence de classes d'Actifs permettra une meilleure diversification du risque.

Nous investissons exclusivement dans des Actifs Immobiliers préalablement loués, générant un revenu minimum. Nous sélectionnons essentiellement des Actifs Immobiliers provenant de liquidations bancaires, d'adjudications, de partages successoraux, d'arbitrages, de

portefeuilles de fonds d'investissements, des actifs considérés « value-added » avec un potentiel de création de valeur. Plus généralement des actifs avec de bons emplacements et des locataires de qualité. Notre stratégie se portera également sur des actifs plus « Core » avec de bons fondamentaux. L'objectif est de créer de la valeur sur le moyen terme, avec un objectif de gain et de distribution approprié de revenus pour les Actionnaires.

La taille du fonds est estimée à 300 Millions € et son Terme sera de huit (8) années après le Premier Closing, avec la possibilité de l'étendre jusqu'à deux (2) années supplémentaires sur décision de l'Associé Commandité et avec l'accord de la majorité des actionnaires.

Actifs ciblés :

- Actifs « Value Added » avec un potentiel de création de valeur ;
- Actifs sécurisés avec des baux long terme et locataires de qualité (catégorie Core / Core+) ;
- Adjudications, partages successoraux, arbitrages ;
- Acquisitions en état futur d'achèvement possible ;
- Rachat de créances hypothécaires exclusivement au profit d'actifs immobiliers.

Notes :

Note d'information

CATÉGORIE PRIORITAIRE	SELON OPPORTUNITÉS
Commercial	Hôtels
Bureaux	Immobilier résidentiel

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

De manière générale, les investissements portent sur des immeubles générant des revenus immédiats et compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier commercial / d'entreprise et résidentiel, nous pouvons procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme sans remettre en cause l'objectif de rendement immédiat.

Nous pouvons également nous positionner sur des rachats de créances hypothécaires qui sont uniquement au profit d'actifs immobiliers.

Concernant nos critères fondamentaux de recherche d'Actifs, nous privilégions les régions à densité commerciale établie, possédant potentiellement un taux de fréquentation et un niveau de pouvoir d'achat élevés. L'immobilier visé est principalement situé à proximité de zones économiques dynamiques et des grandes agglomérations, dans des régions bénéficiant d'infrastructures de communication et de transport.

Nous sommes particulièrement vigilants sur la solvabilité des locataires, sur l'évolution du prix des loyers et sur la qualité des baux conclus.

Les critères de recherche sur actifs dit « Value Added » sont définis par plusieurs critères :

1. Prix du m² locatif sous-évalué ;
2. Surfaces vacantes non exploitées ;
3. Décote appliquée pour des acquisitions rapides avec des vendeurs dans des cycles de cession très courts ;
4. Décote appliquée par des WALT très courts (mauvaise gestion ou mauvais cycle de cession pour le vendeur) ;
5. Calcul des indexations non effectué depuis plusieurs années ;
6. Amélioration de la qualité du bâtiment laissé à l'abandon par des gestionnaires / propriétaires peu regardants ;
7. Travaux de rénovation ou amélioration des surfaces pour des locataires en expansion.

Pour compenser le risque « Value Added » nous priorisons les actifs multi-locataires, nous permettant de diluer notre risque de turn-over.

Notes :

Note d'information

STRATÉGIE DE SORTIE

Selon le profil d'acquisition et de la revalorisation des Actifs de la Société, les opérations de valorisation des immeubles acquis doivent arriver à maturité au plus tard dans les deux (2) ans qui suivent l'Investissement.

Le plan d'arbitrage du fonds EVEREST ONE se réalisera sur (36) mois.

La stratégie de sortie de la Société sera déterminée au moins dix huit (18) mois à l'avance afin de permettre à la Société de considérer une vente potentielle dans les meilleures conditions et ainsi d'éviter toute contrainte de temps qui pourrait amener à la décote de la valeur des Actifs. A ce titre, la cession des Actifs sera analysée au cas par cas.

La Société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs Actifs avant l'expiration de ce délai de deux (2) ans afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux Investissements, en vue de les revendre.

La société se réserve la possibilité de céder un ou plusieurs actifs à un autre fonds du groupe, en respectant les règles de valorisation sans que les investisseurs ne soient lésés.

RESTRICTIONS

Sauf en cas de gestion temporaire de trésorerie, la Société n'investira pas dans d'autres classes d'Actifs que l'Immobilier, hormis les rachats de créances hypothécaires qui seront uniquement au profit d'Actifs Immobiliers. La Société n'investira pas dans des transactions relatives à l'acquisition de terrains nus.

La Société n'investira pas non plus dans des immeubles entièrement vacants ; les Actifs visés devront générer un minimum de revenus locatifs permettant de soutenir les Actifs pendant une éventuelle période de revalorisation.

La Société pourra toutefois émettre des obligations, conformément au Prospectus. L'éventuelle émission de titres de créance par la SICAV introduit un risque de subordination pour les actionnaires existants. En effet, les créanciers seraient prioritaires en cas de remboursement, ce qui modifierait le profil de risque pour les actionnaires.

Notes :

FORME LÉGALE	SCA SICAV-FIAR
NOTIFICATION DE COMMERCIALISATION	<ul style="list-style-type: none"> • CSSF (Luxembourg) • AMF (France) • FSMA (Belgique)
DOMICILE	Luxembourg
SOCIÉTÉ DE GESTION	FUCHS Asset Management
ADMINISTRATION CENTRALE	EFG Fund Services
BANQUE DÉPOSITAIRE	EFG Bank Luxembourg
AUDITEUR	Ernst & Young
DURÉE DU FONDS	Prévue jusqu'au 30/06/2027
OUVERTURE À LA COLLECTE	01/04/2019 au 30/06/2023
PÉRIODE D'INVESTISSEMENT	30/06/2019 au 31/12/2023
PÉRIODE D'ARBITRAGE DU FONDS	06/2023 au 06/2027

PROFIL INVESTISSEURS	Investisseurs professionnels au sens de la directive 2014/65/UE - MiFID II	
MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION	Classe A1 / A2	250.000 EUR
	Classe S1	1.000.000 EUR
DROITS D'ENTRÉES	de 0% à 4%	
CLASSES D' ACTIONS	Classe A1	Objectif de distribution trimestrielle
	Classe A2	Capitalisation pendant la durée du placement avec l'objectif de produire un intérêt non garanti de 5 % sur les intérêts non versés (Cf. chapitre distribution)
FISCALITÉ	Dividendes de valeurs mobilières en SICAV luxembourgeoise et plus-value lors du versement au terme	

À NOTER : Le fonds est bloqué pendant une durée de 12 mois. Les distributions et les rachats (voir limitations applicables dans le tableau page 8) sont calculés sur base du capital et sont totalement décorréllés de la VNI.

Notes :

Note d'information

OBJECTIF DE DISTRIBUTION + APPRÉCIATION DU CAPITAL *

Les investisseurs percevront à leur sortie une appréciation du capital prédéterminée et diminuée des frais de sortie selon les modalités du tableau ci-dessous. Le potentiel de performance du placement est plafonné à la hausse et le capital perçu par l'investisseur est limité à la valeur de la NAV unitaire au moment de sa sortie. La distribution est basée sur 5% annuel du capital investi.

ANNÉES DE DÉTENTION	Appréciation annuelle (cumulée) + distribution*	Rendement Annuel*	Frais de sortie	Rendement annuel net*
1	1.060.000	6%		
2	1.120.000	6%	7%	2,50%
3	1.185.000	6,16%	6%	4,16%
4	1.255.000	6,37%	5%	5,12%
5	1.330.000	6,60%	3%	6,00%
6	1.405.000	6,75%	0%	6,75%
7	1.490.000	7%	0%	7,00%
8	1.580.000	7,25%	0%	7,25%
		+ Sur-performance		

* Les chiffres annoncés sont des objectifs, ils ne représentent en rien une garantie. Il existe un risque de perte en capital sur ce type de placement.

DISTRIBUTION PAR CLASSE D'ACTION

Classe A1	Objectif de distribution de 5 % net de frais par an sur le capital investi au titre d'avances sur dividendes.
Classe A2	Objectif de distribution de 5 % (par an sur le capital investi) non versés qui produiront un intérêt de 5 %.
	Fréquence des versements : trimestriels et calendaires - 1er versement 45 jours maxi après le calcul de la VNI.

DISTRIBUTION AU TERME

Classe A1	Remboursement du capital investi augmenté de la valeur générée par l'amortissement de la dette et la plus-value réalisée.
Classe A2	Remboursement du capital investi augmenté de la distribution plus les intérêts non perçus augmenté de la valeur générée par l'amortissement de la dette et la plus-value réalisée.

Avertissement : Il existe un risque de perte en capital sur ce type de placement et les objectifs de distribution annoncés ne sont pas garantis.

Notes :

Note d'information

AFFECTATION DE LA CRÉATION DE VALEUR / SUR-PERFORMANCE

La valeur créée est définie comme les liquidités restantes à l'issue du fonds après le paiement des dividendes.

L'affectation de la valeur créée s'effectue après l'application des appréciations du capital prédéterminées.

Le montant restant, après retraitement des appréciations dues, est ensuite affecté en deux temps :

1/ Calcul du montant attribuable à chaque investisseur proportionnellement au montant investi

2/ Versement d'un pourcentage du montant obtenu en fonction de la durée de détention et défini comme suit : (calcul au prorata pour entrée / sortie en cours d'année).

Année de souscription	2019	2020	2021	2022	2023
Valeur créée perçue par l'investisseur	90%	80%	70%	60%	50%

PÉRIODE DE RACHAT

Par exemple, par rapport à un Actionnaire ayant souscrit à des Actions le 1 Janvier 2019, ces Actions seront des Actions Éligibles au Rachat à partir du 1 Janvier 2020.

Elles ne pourront cependant être rachetées conformément aux termes de cette Section qu'à la fin de la Période de Rachat.

Si une Demande de Rachat est émise et reçue le 2 Janvier 2020, alors la Période de Rachat prend fin le jour après la

deuxième Date d'Évaluation suivant cette date, soit le 1 Juillet 2020 et sera satisfaite, en principe et sous réserve des dispositions de la section 8.1 du prospectus, le 31 juillet 2020. Le rachat n'est toutefois pas garanti et il se peut que la demande formulée ne puisse être honorée. Si la demande de rachat ne peut être satisfaite, le rachat peut être effectué partiellement ou à une autre Date d'Évaluation (section 8.1 du prospectus).

LIQUIDITÉ Frais de sortie calculés selon la période de détention des actions	• Jusqu'à 12 mois	Lock-up
	• Entre 12 mois et 24 mois	7%
	• Entre 24 mois / 36 mois	6%
	• Entre 36 mois / 48 mois	5%
	• Entre 48 mois / 60 mois	3%
	• Au delà de 60 mois	0%

Notes :

Note d'information

FRAIS DE GESTION

Le taux maximal de frais annuels moyens (TFAM) gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de 8 années et le montant maximal des souscriptions initiales totales.

Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM.

CATÉGORIES AGRÉGÉES DE FRAIS	Taux maximaux de frais annuels moyens (TFAM maximaux)	
	TFAM gestionnaire et distributeurs maximal	Dont TFAM distributeurs maximal
Droits d'entrée / sortie	0,000 %	0,625 %
Frais récurrents de gestion et de fonctionnement	4,25 %	0,60 %
Frais de constitution	0,125 %	0,00 %
Frais de fonctionnement non récurrents liés à l'acquisition, au suivi et la cession des participations	0,50 %	0,00 %
Frais de gestion indirects	0,875 %	0,625 %
TOTAL	5,580 %	1,225 %

MODÈLE

Les chiffres permettant de modéliser le flux de trésorerie de la société et d'atteindre l'objectif de rendement ci-dessus visé pour les Investisseurs sont les suivants :

- Une moyenne de rendement du portefeuille s'élevant à 7,50% triple net, c'est-à-dire net de frais et de toute charge. Ce rendement sera réévalué chaque année, en tenant compte des indexations des loyers et les éventuelles augmentations de loyers réalisées par

l'Associé Commandité.

- Une plus-value estimée avec un minimum de plus de 5% sur la valeur actes en mains des acquisitions.
- Un effet de levier bancaire de 60% minimum permettant d'augmenter le potentiel TRI.

Notes :

Note d'information

PROCÉDURES

ANALYSES PRÉALABLES ET SUIVI DES INVESTISSEMENTS CIBLES

a) Accompagnement par les différents Conseils et Experts locaux pour s'assurer :

- De la régularité juridique des baux ;
- De la conformité des permis de construire ;
- Des référencements cadastraux ;
- De la qualité de la construction des bâtiments ;
- Des valeurs vénales ;
- Des valeurs locatives.

b) Règles du Comité d'investissement

Prises de décision à l'unanimité

- Composition du Comité : 4 personnes ;
- 2 Administrateurs du fonds ;
+ 2 représentants de la société de gestion ;
- Rédaction d'un rapport du comité d'investissement ;
- Validation par l'administration centrale et la banque dépositaire que l'investissement est bien conforme aux règles du prospectus et des statuts.

Avocats / Fiscaliste Luxembourg : STIBBE Luxembourg
Comptabilité / Fiscalité Allemagne : BAKER TILLY Dortmund
Avocats due diligence Allemagne : KL&GATES Berlin
Expertises Allemagne : Kurkowski Value MRICS - JLL Valuation Berlin

LEVIER BANCAIRE

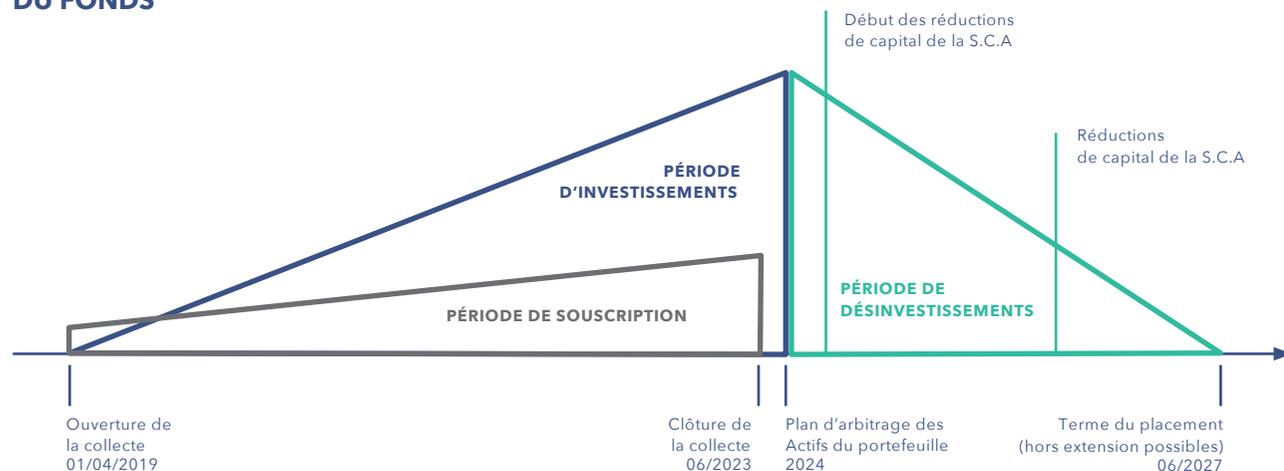
Entre 60 % et 80 % pour l'achat des actifs immobiliers, auprès de banques locales allemandes et à taux fixes pour une période de 5 à 15 ans.

Partenaires actuels : DG Hypothekenbank / WL Bank / Sparkasse / Raiffeisenbank

Notes :

Note d'information

CALENDRIER OPÉRATIONNEL DU FONDS



Notes :

CONSTITUTION DE LA LIQUIDITÉ DU FONDS

- Constitution d'une poche de liquidité allant jusqu'à 10% de réserve sur les fonds propres collectés.
- Le retrait demandé à la société de gestion intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création de la poche de liquidité, par prélèvement sur ce fonds.
- Arbitrage d'actifs.
- Financement bancaire autorisé au fonds, dans la limite de 50 % de la valeur nette d'inventaire du fonds.

GESTION DES ACTIFS LIQUIDES

Des liquidités, des OPCVM monétaires, des avoirs bancaires à court terme, ainsi que des instruments du marché monétaire négociés régulièrement et dont l'échéance résiduelle ne dépasse pas 12 mois, bons du trésor et obligations émises par des pays membres de l'OCDE ou leurs autorités locales ou par des institutions supranationales et des organisations de l'UE, des obligations admises à la cote officielle d'un marché boursier ou échangées sur un

marché réglementé, émises par des émetteurs de premier rang et ayant une liquidité supérieure.

Les actifs liquides doivent bénéficier d'une notation de crédit de minimum A3/A- ou une notation de crédit similaire par une agence de notation de crédit tierce (telle que Moody's, S&P et Fitch).

L'ENGAGEMENT EVEREST ONE

EVEREST ONE SICAV-FIAR

Siège social : 25C Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 23 37 29

SOCIÉTÉ DE GESTION

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

ASSOCIÉ COMMANDITÉ /GENERAL PARTNER

EVEREST FUND MANAGEMENT S.À R.L

Siège social : 25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 23 37 29
Filiale de MIMCO Capital