



BUILDIM 19

SICAV luxembourgeoise de
développement immobilier au
Grand-Duché de Luxembourg
et en Allemagne

Rapport Annuel

2019



MIMCO
Capital

Sommaire

01

Intro - Le mot des Fondateurs p.3

02

Activité 2019 p.4
Données de marché en 2019 p.5
Évolution du marché luxembourgeois p.6
Évolution du marché allemand p.7

03

Stratégie et Performance 2019 p.8
Stratégie menée en 2019 p.9
Chiffres clés 2019 p.10
Évolution de la valeur liquidative p.11
Événements marquants en 2019 p.12

04

Acquisitions 2019 p.13
Zone géographique p.14
Synthèse du patrimoine p.15
Détail des acquisitions p.16

05

Premières acquisitions 2020 p.19
Détail des premières acquisitions p.20

06

États financiers 2019 p.21
Comptes et annexes p.22

07

Rapport de gestion p.30
Rapport général du Commissaire aux Comptes p.31

08

Résolutions des Assemblées Générales 2019 p.33

09

Facteurs de risques p.39
Avertissements p.40

Intro

Le Luxembourg et l'Allemagne se caractérisent par une stabilité économique, juridique et fiscale. Ces deux pays rayonnent par leur dynamisme, souligné par une croissance régulière.

Notre connaissance et nos implantations sur ces marchés immobiliers nous permettent 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 auprès des actionnaires.

« Nous pensons que c'est d'abord en investissant dans certains actifs 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 priorité :
La satisfaction de nos actionnaires, partenaires et collaborateurs.

Nos Engagements :
Exigence, Maîtrise et Performance.

Les Fondateurs

Activité 2019



Données de marché en 2019

BUILDIM SICAV-FIAR luxembourgeoise de développement immobilier au Luxembourg et en Allemagne investit dans les domaines de l'immobilier résidentiel, commercial et de bureaux 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 BUILDIM et à des fins informatives.

Climat macroéconomique

Dans un environnement de taux d'intérêts bas et d'incertitude vis-à-vis de la stabilité du climat économique, la diversification des investissements immobiliers en termes de secteur et de zone géographique permet de limiter la volatilité intrinsèque du portefeuille d'investissements face à d'éventuels événements conjoncturels.

Le Luxembourg a connu une nouvelle année de croissance solide avec un PIB à +2,3% (STATEC), l'Allemagne quant à elle, a connu une croissance de son PIB à +0,6% impactée par le ralentissement économique mondial. Le PIB luxembourgeois par habitant est le plus élevé du monde en 2018 avec 115,536.21 USD/capita et une croissance de +2,6% (donnée FMI). L'Allemagne, malgré une croissance plus faible, affiche un excédent budgétaire de près de 50 milliards d'euros en 2019 soit 1,5% du PIB. La construction affiche sa plus forte croissance depuis 5 ans à 4%. Avec un taux de chômage de 3% « au plus bas depuis la réunification », et des revenus en hausse, la consommation des ménages (+1,6%) continue également de doper la croissance¹.

Dernières tendances du marché

Le Luxembourg et l'Allemagne, avec leur immobilier résidentiel et commercial, restent plébiscités par le marché qui apprécie la solidité économique de ces deux pays et leur politique stable et saine des dépenses publiques.

Grâce à un monitoring régulier et une parfaite connaissance des marchés, les équipes de MIMCO Capital peuvent cibler les emplacements les plus porteurs pour accueillir les investissements de BUILDIM au sein de la capitale luxembourgeoise et des différents Länder allemands.

Le segment prioritaire de BUILDIM, le résidentiel haut de gamme luxembourgeois, s'appuie sur une hausse des prix régulière et surtout structurelle. Ce dynamisme est la conséquence directe du déséquilibre flagrant entre l'offre et la demande. D'un côté, la population a augmenté de 20% entre 2010 et 2018 (de 512.029 à 613.894 habitants). Environ 80% de cette augmentation s'explique par l'arrivée de nouveaux habitants de l'étranger, le solde provenant de l'excédent naturel entre les naissances et les décès. La croissance économique des dernières années favorise la création d'emplois surtout dans le secteur tertiaire et a attiré ainsi un nombre important de nouveaux résidents. Les relocalisations d'activités au Luxembourg du fait du Brexit ont et vont également impacter la demande de biens immobiliers. En mars 2019, Luxembourg for Finance a précisé que plus de 50 institutions avaient publiquement annoncé la relocalisation d'activité au Luxembourg. Une telle évolution n'existe pas dans cette envergure dans les pays voisins.²

D'un autre côté, l'offre de nouveaux logements ne suit pas cette augmentation de la population. Dans le monde occidental il faut compter entre 2 et 2,5 personnes par foyer en moyenne. Selon la dernière projection du STATEC, il faudrait ainsi créer entre 5.600 à 7.500 logements supplémentaires par an en fonction des scénarios de croissance de l'économie. Or, seuls 2.891 logements ont été achevés en moyenne par an depuis 2010 comparé à un excédent annuel de ménages de 5.390.

Le deuxième segment prioritaire de BUILDIM, l'immobilier de bureaux et de commerces, connaît une forte progression en Allemagne et au Luxembourg. Au Luxembourg, 2019 restera une année « exceptionnelle » tant pour le taux d'occupation que la commercialisation de surfaces destinées à accueillir des bureaux pour des privés comme des institutionnels. Pour la sixième année consécutive, le nombre de surfaces de bureaux nouvellement louées a dépassé les 200.000 m² au Grand-Duché. Conséquence logique : la disponibilité de locaux destinés à des bureaux n'a jamais été aussi basse depuis dix ans. On estime à 134.393 le nombre de m² encore vacants.³

En Allemagne, le marché des bureaux a connu une nouvelle année de forte croissance avec 31 Mds € d'investissement (+9%).⁴ Les taux de rendement « Prime » ont connu une nouvelle compression à un point historiquement bas. La vacance s'est également fortement contractée, entraînant une hausse des loyers. Les investissements dans le commerce en Allemagne sont restés stables à près de 10 Mds €, un niveau historiquement élevé.^{4,5}

1 : Les Échos, « L'économie allemande au bord de la panne après dix ans de croissance », 15 janvier 2020

2 : BCEE, « Le marché immobilier luxembourgeois : les prix actuels (partie II) », 19 octobre 2019

3 : Luxemburger Wort, « L'immobilier de bureaux affiche (presque) complet », 28 janvier 2020

4 : Primonial REIM « Convictions immobilières », avril 2020 (PDF)

5 : BNP Paribas, « Allemagne : le marché des bureaux et de l'investissement au T3 2018 se maintient à un excellent niveau », 17 octobre 2018

Évolution du marché luxembourgeois

BUILDIM SICAV-FIAR luxembourgeoise de développement immobilier au Luxembourg et en Allemagne investit dans les domaines de l'immobilier résidentiel, commercial et de bureaux avec un fort potentiel de création de valeur.

BUILDIM 19 a concentré 55% de ses acquisitions sur le marché luxembourgeois et 45% sur le marché allemand en 2019.

Le marché luxembourgeois continue à attirer chaque année de nouveaux investisseurs européens, notamment les particuliers fortunés, grâce à son environnement fiscal attractif.

En matière de croissance du Produit Intérieur Brut (PIB), les prévisions du gouvernement et des instances internationales telles que le Fonds Monétaire International (FMI) restent optimistes.

BUILDIM 19 s'est concentré durant l'année sur deux segments au Luxembourg : le résidentiel haut de gamme et l'immobilier de bureaux.

Le marché immobilier luxembourgeois

Le Luxembourg conjugue les caractéristiques d'une économie avancée au dynamisme d'un pays émergent et le marché immobilier résidentiel et de bureaux luxembourgeois bénéficie de fondamentaux très solides :

- Une croissance soutenue du marché immobilier depuis 10 ans, les **prix ayant évolué de plus de 5% par an** ;
- **En 2020, la valeur de l'immobilier de bureaux** au Luxembourg atteindra les 32 milliards d'euros contre 23 milliards d'euros en 2014.⁶ **Soit une croissance de 40% en 6 ans** ;

• **Face à cette demande grandissante confrontée à une offre de bureaux insuffisante, le Luxembourg devrait connaître une pénurie de l'immobilier de bureaux d'ici 2020 (donnée PWC) ;**

• Avec une croissance annuelle de 2,2% de la population résidente au Luxembourg, l'appétit pour l'immobilier résidentiel se confirme, ce qui entraîne actuellement un **déficit estimé de 3.000 logements par an** (donnée STATEC).

La combinaison d'une demande importante, couplée à une offre trop faible, est un très fort catalyseur pour le dynamisme de l'immobilier.

L'économie luxembourgeoise

Les économies mondiales sont confrontées à des multiples défis, tant sur le plan économique et social que politique.

Le Grand-Duché, avec le **PIB par habitant le plus élevé au monde en 2019** (donnée FMI), peut compter sur sa **stabilité et les perspectives économiques positives** du pays, en atteste le **triple A** attribué par les principales agences internationales de notation financière.

Sa **localisation stratégique en Europe**, au cœur de la Grande Région, lui donne l'avantage de la présence d'une main d'œuvre très qualifiée, polyglotte et mobile.

Enfin, l'augmentation des prix à Luxembourg est soutenue par une **croissance de la population unique en Europe avec un taux de pouvoir d'achat très élevé.**



Croissance du PIB en 2019⁷

+ 2,3 %



Augmentation générale des loyers en 2019⁷

+ 5 %



PIB dette publique en 2019 (niveau européen le plus bas)⁷

22,1 %

6 : PWC, « Luxembourg Real Estate 2020 : Les fondations du succès, 2015-2020 (PDF) »
7 : STATEC

Évolution du marché allemand

BUILDIM SICAV-FIAR luxembourgeoise de développement immobilier au Luxembourg et en Allemagne investit dans les domaines de l'immobilier résidentiel, commercial et de bureaux avec un fort potentiel de création de valeur.

BUILDIM 19 a concentré 55% de ses acquisitions sur le marché luxembourgeois et 45% sur le marché allemand en 2019.

L'Allemagne en 2019 a connu une croissance de 0,6% après une décennie de forte expansion. Cette baisse de la croissance résulte du ralentissement économique mondial et des tensions commerciales. Cependant, ce recul provient principalement de l'industrie automobile, alors que la demande intérieure est restée très soutenue grâce à la consommation des ménages, et le BTP a affiché une nouvelle année de forte croissance.⁸

Le marché allemand continue à attirer les investisseurs européens. BUILDIM 19 s'est concentré durant l'année sur deux segments en Allemagne : le bureau et le commerce.

En n°1 : Le marché des bureaux

3 facteurs contribuent à lui affecter cette place : **La demande** en bureaux est restée à un niveau très élevé en 2019, qui s'est confirmé par un volume de transactions qui est juste inférieur de 2,5% à celui de l'année record de 2017, **le taux de vacance** a diminué de 17% dans l'ensemble des villes **et une augmentation générale des loyers** (+5% de hausse pour les loyers « Prime » et environ 7,5% pour les loyers moyens).⁹

En n°2 : Le marché des commerces

Ce marché participe à hauteur de plus de 21% des transactions.⁹

Données du marché immobilier allemand

L'immobilier régional allemand est très important comparé au marché français qui, lui, est plus centralisé sur la capitale. L'ouverture des frontières de l'Est a provoqué au début des années 90 un afflux massif de population vers l'Allemagne de l'Ouest.

Dix années plus tard, les prix de l'immobilier Outre-Rhin n'avaient progressé que d'environ 10 % tandis qu'ils faisaient plus que doubler en France et au Royaume- Uni.

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

Un marché 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.**



Croissance supérieure à la moyenne, au cours des 10 dernières années

+ 1,2 %



Augmentation générale des loyers⁹

+ 7,5 %



Transactions du marché des commerces⁹

+ 21 %

8 : Les Échos, « L'économie allemande au bord de la panne après dix ans de croissance », 15 janvier 2020

9 : Next Finance, « Allemagne : le marché des bureaux et de l'investissement au T3 2018 se maintient à un excellent niveau », octobre 2018

Stratégie et Performance 2019



Stratégie menée en 2019

Stratégie d'investissement du fonds

Depuis son lancement en mai 2019, le fonds BUILDIM a pour but d'investir dans des opérations immobilières ou des immeubles à restructurer à forte valeur ajoutée correspondant à la stratégie d'investissement.

BUILDIM axe sa stratégie dans des actifs fonciers localisés sur les marchés luxembourgeois et allemand et ayant pour vocation à devenir des projets de développement dans le secteur de l'immobilier résidentiel, de bureaux et de commerces, également divers types d'opérations permettant une activité hôtelière ainsi que des établissements de santé (au sens le plus large) ou des immeubles offrant des opportunités en matière de restructuration.

Le patrimoine de BUILDIM constitué en 2019 offre aux investisseurs une exposition à des actifs immobiliers diversifiés et de qualité couvrant notamment les marchés ci-dessus définis avec des actifs dits « Value-Added » qui offrent un potentiel de création de valeur important.

L'objectif de BUILDIM est de mettre en œuvre des stratégies de consolidation dans un marché immobilier luxembourgeois en forte croissance et un marché allemand bénéficiant d'une stabilité avec des fondamentaux solides.

Les segments prioritaires de BUILDIM sont, d'une part, l'immobilier résidentiel haut de gamme et d'autre part, l'immobilier de bureaux.

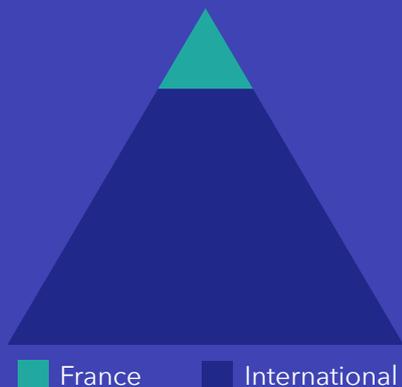
Le focus d'investissement est centré sur le Luxembourg, avec deux opérations majeures

- La 1^{ère} opération est située dans le quartier chic de Luxembourg Belair, avec le développement de la 1^{ère} phase pour 6 appartements résidentiels haut de gamme ;
- La 2^{nde} opération signée est un co-développement majeur sur une des zones commerciales et de bureaux les plus attractives de Luxembourg, où de nombreuses sociétés internationales et grandes enseignes reconnues y sont implantées. Cet ensemble immobilier de plus de 15.500 m² sera destiné à être revendu à un investisseur institutionnel ; des discussions sont en cours.

Compte tenu de la qualité de l'opération, un investissement en Allemagne a été réalisé de façon opportuniste avec le fonds BUILDIM 19. L'ensemble immobilier, à vocation commerciale et de bureaux, bénéficie d'une restructuration complète pour un budget de +6 Millions d'euros. Un bail de 15 ans ferme a été signé avec l'enseigne REWE, des discussions sont en cours pour compléter les nouveaux espaces vacants suite au repositionnement des espaces commerciaux.

En résumé, les 3 opérations sélectionnées en 2019 sont en totale adéquation avec la stratégie établie pour le fonds BUILDIM, avec des opérations situées dans des emplacements de grande qualité et avec un potentiel de développement important.

Chiffres clés 2019



Collecte au
31/12/2019

8.95 M€



Actifs
nets

8.65 M€



Actifs sous
gestion de nos
participations

4.44 M€



Surface utile des
bâtiments de nos
participations

16.205 m²



Valorisation des
participations à
la cession

32.648.723,32 €



Type d'investis-
sment

**100%
Value-
Added**



Distribution 2019 sur
le capital souscrit de
la classe CAP A1 *

+ 8 %



Distribution 2019 sur
le capital souscrit de
la classe CAP A2 *

+ 10 %

Évolution de la valeur liquidative

Classe CAP A1 :



Classe CAP A2 :



Classe S1 :



Classe S2 :



Indicateurs clés au 31/12/2019



Date de création

10/05/2019



Taux d'endettement *

18,48 %



Actifs nets (en M euros)

8.653.044,27 €



Actifs immobiliers (en M euros)

4.445.814,09 €

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

Événements marquants de l'exercice 2019

L'année 2019 a été ponctuée par un démarrage remarquable des investissements de BUILDIM, qui a réalisé des opérations significatives sur les deuxième et quatrième trimestres, portant à trois le total des investissements actés de l'exercice, pour un montant valorisé de 32.648.723,30 €.

Lancement
BUILDIM

**Mai
2019**

**Juin
2019**

Signature
Gladbeck
(Allemagne)

Acquisition Belair
Acquisition Bertrange
(Luxembourg)

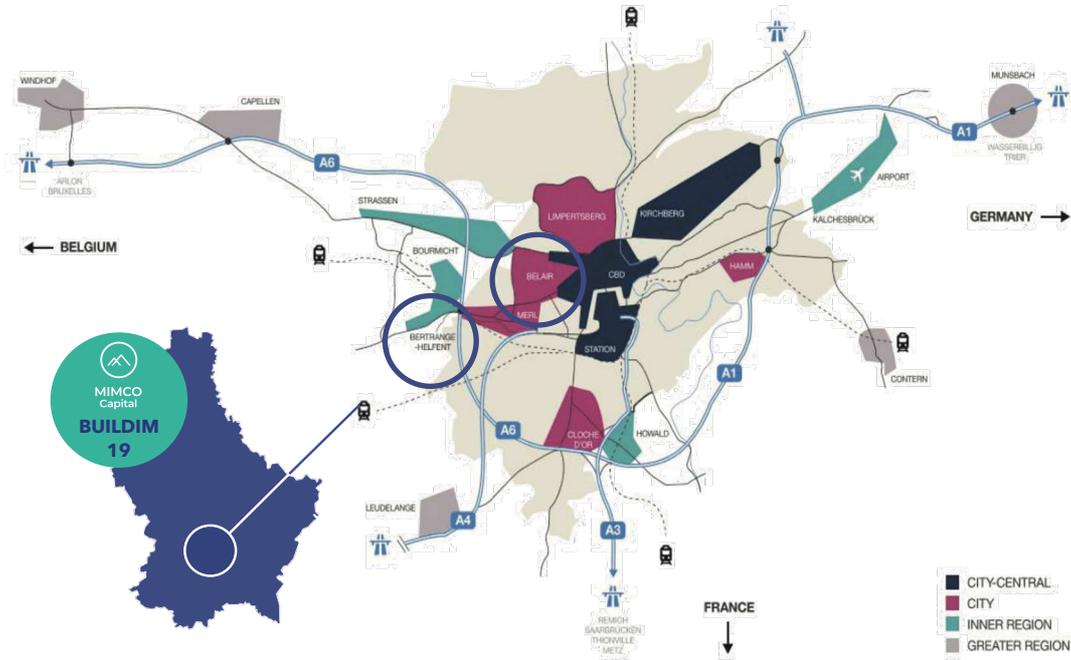
**Octobre
2019**

Les trois 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 2019

A blue-tinted photograph of a modern city street. The scene is dominated by tall glass skyscrapers on both sides, reflecting the sky. The street is paved with cobblestones in a circular pattern in the foreground. The overall atmosphere is clean and professional, with a strong blue color cast.

Zone géographique



Le patrimoine de BUILDIM 19 se situe sur des **axes stratégiques majeurs**, à la fois dans le centre de la ville de Luxembourg au niveau des secteurs de Belair et de Bertrange, ainsi qu'à Gladbeck, dans le Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie en Allemagne.



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

Synthèse du patrimoine

Chiffres clés des opérations



Nombre d'opérations
3



Collecte equity au 31/12/2019
8.958.000,00 €



Total des participations (acquisitions + travaux)
24.309.321,08 €



Surface utile sur participation
16.205 m²



Moyenne de prix au m² à l'acquisition + travaux
1.500,11 €



Valorisation des participations à la cession
32.648.723,30 €

Classification et répartition des investissements



VALUE-ADDED
Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important.

Luxembourg
55 %



Allemagne
45 %

Calendrier



Fin période de collecte
31/12/2020



Période d'investissement
2019-2024



Fin du fonds
5 ans, soit 2024



77,43 % Commercial **12.547 m²**



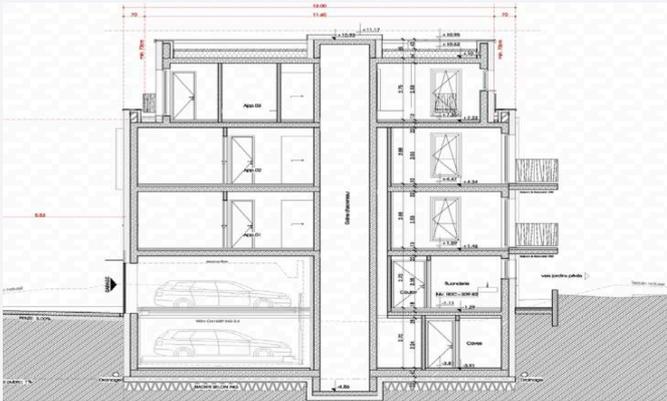
21,29 % Bureaux **3.450 m²**



1,28 % Résidentiel **208 m²**

Détail des acquisitions

LUXEMBOURG - BELAIR



Localisation



Comptant + 11.000 habitants et situé à l'Ouest de la ville de Luxembourg, le quartier de Belair est le quartier dit « huppé » de la capitale. Il s'est fortement développé ces dernières années, avec une course à l'urbanisation qui a permis la sortie de terre de nouvelles infrastructures et la création de nouveaux logements résidentiels.

Potentiel de valorisation

Le terrain a été racheté avec une autorisation à bâtir en dessous du prix de marché.

La commercialisation du programme est prévue sur une durée entre 4 et 6 mois maximum.

Calendrier

- Acquisition **30/10/2019**
- Période des travaux **24 mois**
- Livraison **Q2 2022**

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		Résidentiel haut de gamme
Surface utile de l'opération		416,46 m²
Unités		6
Prise de participation		50 %
Total acquisition + travaux (sur participation)		2.396.747,08 €
Participation à la marge brute potentielle		470.850,44 €
TRI potentiel de l'opération *		26 %

Type de surface de l'opération



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

2.808.723,33 €



Prix / m² à la cession

12.100,00 €

* Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds.

Détail des acquisitions

LUXEMBOURG - BERTRANGE



Localisation



S'étendant sur une surface de 80.000 m2 et située en périphérie de Luxembourg-Ville, la zone Bourmicht-Bertrange, à vocation tertiaire, reste dans une phase dynamique de développement et conserve son attractivité face aux autres points d'attrait économique qu'offre le Luxembourg.

Potentiel de valorisation

Projet d'envergure rare au Luxembourg et dernier sur la zone.

Très recherché par les investisseurs institutionnels. De nombreuses sociétés internationales sont en discussion pour la prise de bail sur le site.

Calendrier



Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		Commerces / Bureaux
Surface utile de l'opération		15.500 m²
Total acquisition + travaux		84.120.000,00 €
Marge brute potentielle		24.330.000,00 €
Prise de participation		10 %
Total acquisition + travaux (sur participation)		8.412.574,00 €
Participation à la marge brute potentielle		2.433.000,00 €
TRI potentiel de l'opération *		21 %

Type de surface de l'opération



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

10.840.000,00 €



Prix / m² à la cession

5.750,00 €

* Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds.

Détail des acquisitions

GLADBECK



Localisation



L'investissement se situe dans la ville de Gladbeck, 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

L'actif était détenu par un fonds d'investissement étranger. Le centre commercial était occupé par l'enseigne alimentaire Kaufland sur une surface de 8.000 m² surface de vente / entreposage qui a quitté les locaux.

Calendrier



Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif  **Commerces / Bureaux**

Surface utile de l'actif  **14.447 m²**

Loyer global actuel HT/HC/an  **893.000,00 €**

Loyer potentiel HT/HC/an  **1.540.000,00 €**

Prix d'acquisition (AEM)  **7.500.000,00 €**

Prix d'acquisition + travaux  **13.500.000,00 €**

Prix du m² à l'acquisition  **934,45 €**

TRI potentiel de l'opération *  **28 %**

Répartition des loyers



Potentiel de Valorisation après travaux

19.000.000,00 €



Prix / m² à la cession

1.315,15 €

* Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds.

Premières acquisitions 2020

A tall yellow tower crane stands between two modern buildings under a blue sky with white clouds. The crane is the central focus, extending vertically from the bottom to the top of the frame. The buildings on either side are modern, with large windows and a grid-like facade. The sky is a vibrant blue with scattered white clouds. The overall image has a teal/cyan color cast.

Détail de l'acquisition

LUXEMBOURG - KIRCHBERG



Localisation



Comptant actuellement 5.800 habitants, le quartier de Kirchberg est le quartier d'affaires de la capitale. Il s'est fortement développé ces dernières années, avec une course à l'urbanisation qui a permis la sortie de terre de nouvelles infrastructures, la création de nouveaux logements résidentiels et également de bureaux.

Potentiel de valorisation

Le bâtiment a été racheté avec un potentiel de revalorisation en logements de très haut standing. La commercialisation du programme est prévue sur une durée entre 4 et 6 mois maximum.

Calendrier

- Acquisition **04/2020**
- Période des travaux **18 mois**
- Livraison **Q4 2021**

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif



Résidentiel haut de gamme

Surface utile de l'opération



1.147,50 m²

Unités



19

Prise de participation



50 %

Total acquisition + travaux (sur participation)



6.415.272,00 €

Participation à la marge brute potentielle



1.313.073,00 €

TRI potentiel de l'opération *



21,10 %

Type de surface de l'opération



100 %
RÉSIDENTIEL
(1.147,50 m²)



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

7.728.344,75 €



Prix / m² à la cession

13.300,00 €

*Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds.

États financiers 2019



Comptes et annexes

1. Informations générales

BUILDIM (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 FIAR ») en tant que société d'investissement à capital variable—Fonds de placement alternatif réservé (« FIAR »). Il est également qualifié de fonds d'investissement alternatif (« AIF ») 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 B 234 682.

Le Fonds a été constitué en société à Luxembourg le 10 mai 2019 pour une période illimitée. Le fonds a mis en place un compartiment « BUILDIM 19 » (« Compartiment »). Le compartiment a une durée de cinq (5) ans avec la possibilité de prolonger de deux (2) périodes successives de un (1) an chacune.

L'objectif principal de la Société est la constitution d'un patrimoine immobilier au Luxembourg et en Allemagne à travers des investissements prioritairement dans l'immobilier résidentiel, commercial et de bureaux et d'autres investissements immobiliers permettant une activité hôtelière ainsi que des établissements de santé (au sens le plus large) ou des immeubles offrant des opportunités en matière de restructuration.

L'associé gérant commandité est BUILDIM Fund Management S.à r.l., une société à responsabilité limitée, organisée et établie en vertu des lois luxembourgeoises le 10 mai 2019 avec un capital social de 12.000,00 €. L'associé gérant commandité est enregistré auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 234 613.

L'associé gérant 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 (le « 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. La première année comptable a débuté le 10 mai 2019 (date de Constitution) et a pris fin le 31 décembre 2019.

Le fonds investit principalement dans des actifs immobiliers diversifiés et de qualité couvrant notamment les marchés ci-dessus définis avec des actifs dits « Value-Added » offrant un potentiel de création de valeur et qui seront acquis sur le marché tant par le biais d'adjudications, de partages successoraux ou en raison d'arbitrage rendu par les propriétaires.

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 («Luxembourg GAAP»).

2.1. Valorisation des investissements et autres actifs

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

Les mouvements de juste valeur sont comptabilisés dans les états des résultats et de 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, constitue la valeur totale de ces actifs, excepté si il est peu probable que le paiement soit effectué, 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 négociés en bourse ou tout autre marché réglementé sera évalué sur base du dernier prix disponible, sauf si ce prix n'est pas représentatif, auquel cas la valeur de cet actif sera déterminé sur la base de la juste valeur qui sera estimé objectivement ;

- (iii) La valeur des autres actifs doit être validée par l'AIFM et l'associé gérant commandité sur base de la valeur probable de réalisation. Celle-ci doit être déterminée de bonne foi et conformément aux principes et procédures généralement acceptés et aux directives d'évaluation d'*International Private Equity & Venture Capital* (IPEV) pour les titres non cotés et le private equity ou aux directives d'*European Association for Investors in Non-Listed Real Estates Véhicules* (INREV) pour les actifs immobiliers.

L'AIFM / l'associé gérant commandité peut permettre l'autorisation d'autres méthodes de valorisation si celles-ci reflètent mieux la juste valeur des actifs du Fonds.

2.2. Conversion en devises

Les états financiers 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 / l'AIFM.

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 converties en euros au taux de change en vigueur à la date de la transaction.

2.3 Frais d'établissement et de constitution

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

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 comptabilisés 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 à la source.

Le fonds est toutefois redevable au Luxembourg d'une taxe d'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 2019

Actif	Note *	31/12/2019 (K €)
Frais de constitution, nets d'amortissement	2.3.	91
Coûts capitalisés	2.6.	1.071
Investissements à la juste valeur	2.1.	13
Prêts	2.1.	6.000
Trésorerie	2.1.	2.326
Autres créances	2.1.	752
Total actif		10.253
Passif		
Autres passifs	2.5. & 2.7	1.600
Total passif		1.600
Total actif net		8.653

* Les notes font référence aux rubriques des pages 22 et 23.

Évolution du nombre d'actions

	2019
Actions Associé Gérant Commandité	
Nombre d'actions au 10/05/2019	1,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2019	0,0000
Nombre d'actions AGC au 31/12/2019	1,0000
Actions de classe B	
Nombre d'actions au 10/05/2019	29,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2019	1.000,0000
Nombre d'actions de classe B au 31/12/2019	1.029,0000
Actions de classe CAP A1	
Nombre d'actions au 10/05/2019	0,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2019	491,5000
Nombre d'actions de classe CAP A1 au 31/12/2019	491,5000
Actions de classe CAP A2	
Nombre d'actions au 10/05/2019	0,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2019	2.749,7000
Nombre d'actions de classe CAP A2 au 31/12/2019	2.749,7000
Actions de classe S1	
Nombre d'actions au 10/05/2019	0,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2019	987,5000
Nombre d'actions de classe S1 au 31/12/2019	987,5000
Actions de classe S2	
Nombre d'actions au 10/05/2019	0,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2019	3.700,0000
Nombre d'actions de classe S2 au 31/12/2019	3.700,0000

Évolution de la valeur nette d'inventaire par action

	31/12/2019
Valeur nette d'inventaire en € par action (Associé Gérant Commandité)	989,9000
Valeur nette d'inventaire en € par action (classe B)	963,3351
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe CAP A1)	965,8376
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe CAP A2)	965,6424
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe S1)	966,6501
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe S2)	966,5620

Compte de résultat au 31 décembre 2019

Produits	Note *	31/12/2019 (K €)
Produits d'intérêts	2.4.	51
Total produits		51
Charges		
Amortissement des frais de constitution	2.3.	(12)
Frais administratifs		(4)
Frais professionnels		(54)
Frais de gestion		(38)
Frais d'AIFM		(21)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions		(179)
Autres charges		(7)
Total charges		(315)
Moins-value latente sur immobilisations	-	(42)
Résultat net		(306)

* Les notes font référence aux rubriques des pages 22 et 23.

Variation de l'actif net au 31 décembre 2019

Variation de l'actif net	31/12/2019 (K €)
Actif net au 10/05/2019	0
Résultat net au 31/12/2019	(306)
Augmentation de capital	8.974
Remboursement de capital	(15)
Actif net au 31/12/2019	8.653

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	31/12/2019 (K €)
Frais de constitution au 10/05/2019	0
Acquisitions en 2019	103
Amortissement au 10/05/2019	0
Amortissement en 2019	(12)
Frais de constitution net d'amortissement	91

Trésorerie

Au 31 décembre 2019, la trésorerie s'élève à 2,3 Millions d'euros déposés sur le compte bancaire ouvert chez EFG Bank (Luxembourg) S.A.

Actifs immobilisés

Actifs immobilisés	% de détention	Acquisitions en 2019 (K €)	Coût d'acquisition au 31/12/2019 (K €)	Ajustement de valeur en 2019 (K €)	Ajustement de valeur au 31/12/2019 (K €)	Valeur nette comptable au 31/12/2019 (K €)
BUILDIM Finco S.à r.l.	100%	12	12	(12)	(12)	-
BELAIR PROPERTY S.A.	50%	15	15	(2)	(2)	13
Bourmicht Promotions S.A.	10%	3	3	(3)	(3)	-
BUILDIM Projektentwicklungs GmbH	100%	25	25	(25)	(25)	-
Total actifs immobilisés		55	55	(42)	(42)	13

Prêts

Prêts	Taux d'intérêt	Maturité	Augmentation en 2019 (K €)	Valeur nominale en 2019 (K €)	Correction de valeur en 2019 (K €)	Correction de valeur au 31/12/2019 (K €)	Valeur nette comptable au 31/12/2019 (K €)
BUILDIM Finco S.à r.l.	6%	17/12/2024	4.000	4.000	-	-	4.000
Bourmicht Promotions S.A.	3%	30/10/2024	2.000	2.000	-	-	2.000
Total des prêts			6.000	6.000	-	-	6.000

Autres créances

Au 31 décembre 2019, les autres créances se décomposent comme suit :

Autres créances	31/12/2019 (K €)
Montants à recevoir sur les souscriptions	250
Créances sur entreprises liées	450
Intérêts sur prêts	52
Total	752

Autres passifs

Au 31 décembre 2019, le compte « autres passifs » se décompose comme suit :

Autres passifs	31/12/2019 (K €)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions	116
Frais de financement	112
Frais de distribution	406
Frais d'acquisition	195
Frais de gestion	10
Frais de dépositaire	19
Frais d'AIFM	8
Frais administratifs	13
Frais d'audit	20
Frais d'agent de transfert	5
Montants dus aux actionnaires	15
Autres dettes	681
Total	1.600

Frais professionnels

Frais professionnels	31/12/2019 (K €)
Frais d'audit	20
Frais de comptabilité	10
Frais de dépositaire	19
Frais d'agent de transfert	5
Total	54

Frais de gestion

En contrepartie des services de gestion effectués au profit du fonds, l'Associé Commandité est rémunéré par des frais de gestion annuels, payables trimestriellement et égaux à :

- 1,30% de la valeur brute d'inventaire relative aux actions de classe CAP A1, CAP A2 et B;
- 1% de la valeur brute d'inventaire relative aux actions de classe S1 et S2.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2019, les frais de gestion s'élèvent à 38.145,61 €.

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 20.000,00 € 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 2019, les frais d'AIFM s'élèvent à 21.110,96 €.

Capital

Le Fonds a été initialement constitué avec un capital de 30.000,00 € représenté par 1 action de l'Associé Gérant Commandité et 29 actions de classe B.

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

- Les actions de catégorie A dont le montant minimal de souscription est de 250.000,00 €. Les actions de catégorie A sont disponibles dans 2 sous-catégories d'actions : actions de catégorie CAP A1 et CAP A2 ;
- Les actions de catégorie S dont le montant minimal de souscription est de 1.000.000,00 €. Les actions de catégorie S sont disponibles dans 2 sous-catégories d'actions : actions de catégorie S1 et S2.

Événements post-clôture

En date du 23 mars 2020, le Fonds a accordé un prêt additionnel de 500.000,00 € à BUILDIM Finco S.à r.l. en vue de développer le projet immobilier Gladbeck.

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

Rapport de gestion



Rapport général du Commissaire aux Comptes

Opinion

Nous avons audité les états financiers ci-joints de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR (le « Fonds ») et chacun de ses compartiments, qui comprennent l'état de l'actif net pour la période du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019, 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 pour la période du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019, 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. Les personnes chargées de la gouvernance sont responsables de la supervision du processus d'information financière du Fonds.

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.

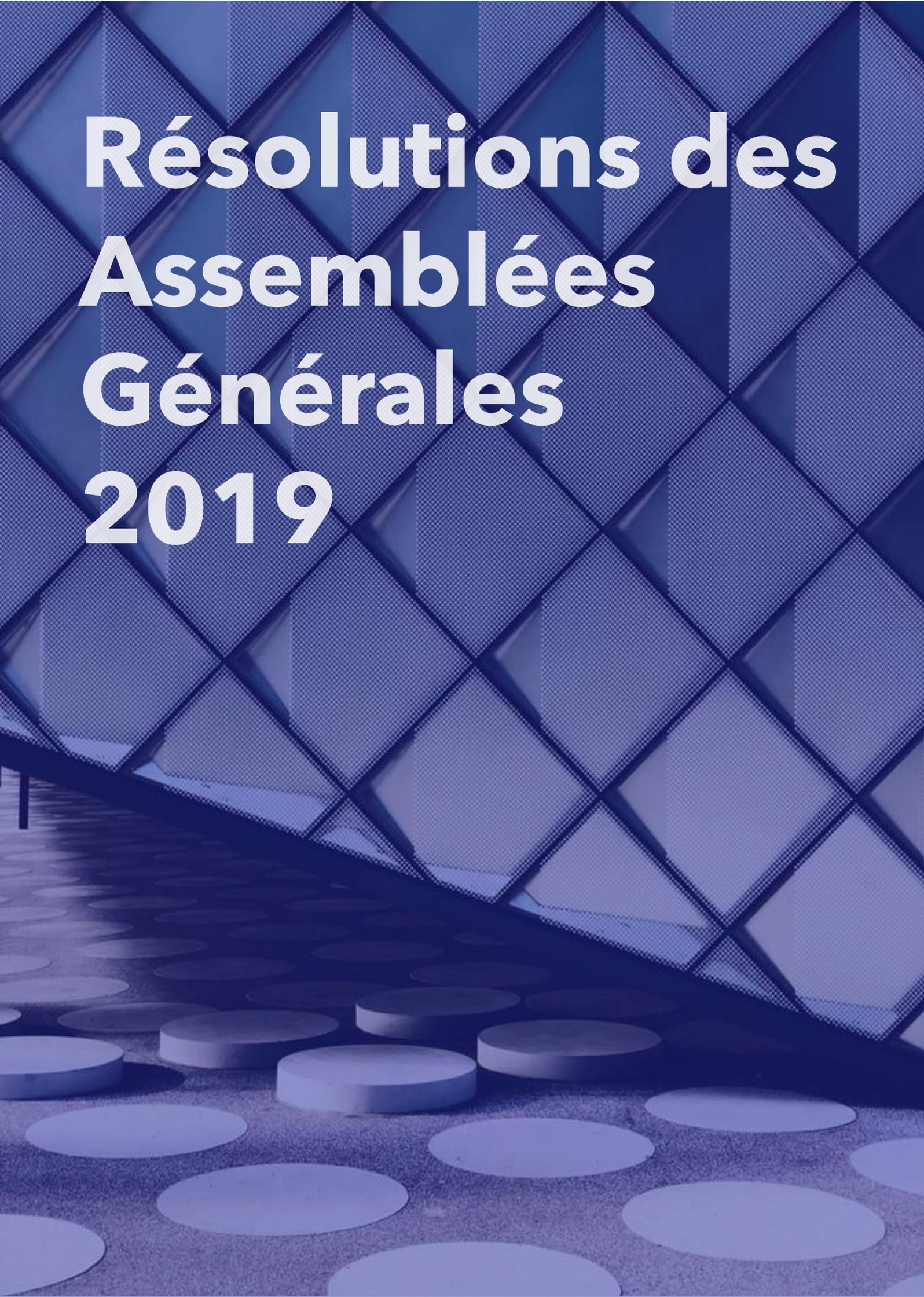
Dans le cadre d'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA adoptés pour le Luxembourg par la CSSF, nous faisons preuve de jugement professionnel et conservons un scepticisme professionnel tout au long de l'audit.

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.

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

Par Ernst & Young Luxembourg



Résolutions des Assemblées Générales 2019

Résolutions des Assemblées Générales 2019

L'ensemble des résolutions proposées est approuvé par les administrateurs du fonds et agréé par la société de gestion.

Premier procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 17 juin 2019.

Par Assemblée Générale en date du 17 juin 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans un centre commercial de proximité situé en centre ville à GLADBECK (45964), Allemagne, sis Glückauf-center, Wilhelmstr.30, d'une surface bâtie de 14.447 m² sur une surface foncière de 12.638 m², et 139 places de parking, un loyer annuel de 393.612,00 €/HT/HC et un prix d'acquisition total d'environ 7.517.419 EUR acte en mains frais compris (Projet GLADBECK) et un budget travaux d'environ 7 Millions d'euros ; et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. L'investissement sera réalisé par détention indirecte avec la société BUILDIM Projektentwicklungs GmbH ayant son siège à Berlin (Allemagne), adresse commerciale : Hohenzollerndamm 133, 14199 Berlin, enregistrée au registre commercial de Charlottenburg (Berlin) sous le numéro HRB 202464 B.

Deuxième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 18 juin 2019.

Par Assemblée Générale en date du 18 juin 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'autoriser Monsieur Christophe Nadal à signer seul les contrats de distribution de BUILDIM SICAV FIAR et d'initier seul et de procéder seul au paiement des factures liées auxdits contrats de distribution.

Troisième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 09 juillet 2019.

Par Assemblée Générale en date du 09 juillet 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de

BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé que le lancement de BUILDIM S.C.A SICAV-FIAR intervient à compter de EUR 1.000.000,00 et que le capital minimum de EUR 1.250.000,00 devra être atteint dans les 12 mois à partir de la date d'incorporation du fonds tel que prévu par la loi FIAR.

Quatrième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 24 juillet 2019.

Par Assemblée Générale en date du 24 juillet 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter la souscription « Banque de Luxembourg réf X86340610 », classe d'actions S2 (EUR) pour un montant de 500.000,00 € (au lieu de 1.000.000,00 € minimum) conformément à la faculté prévue à l'article 14 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 » ; d'accepter la souscription « Fabienne Montois », classe d'actions CAP A2 (EUR) pour un montant de 125.000,00 € (au lieu de 250.000,00 € minimum) conformément à la faculté prévue à l'article 14 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 » ; d'intégrer à la NAV du 1^{er} juillet 2019, conformément à la faculté prévue à l'article 12 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 », les souscriptions suivantes : « Bernd von Manteuffel », classe d'actions CAP B (EUR), montant 500.000,00 €, « Christophe Nadal », classe d'actions CAP B (EUR), montant 500.000,00 €, « Banque de Luxembourg réf X86340610 », classe d'actions S2 (EUR), montant 500.000,00 €.

Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 12 août 2019.

Par Assemblée Générale en date du 12 août 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter la souscription « CACEIS BK Luxembourg Branch OBO », (CASA/cat) classe d'actions S2 (EUR) pour un montant de 900.000,00 € (au lieu de 1.000.000,00 € minimum) conformément à la faculté prévue à l'article 14 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 ».

Résolutions des Assemblées Générales 2019 (suite)

Suite du cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 12 août 2019.

De fixer l'entrée en première jouissance d'actions au 30 juillet 2019, conformément à la faculté prévue à l'article 12 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 », pour les souscriptions suivantes :

« CACEIS BK Luxembourg Branch OBO », (CASA/cat) , classe d'actions S2 (EUR), montant 900.000,00 € ;

« Banque de Luxembourg ref BFCM STRASBOURG », classe d'actions CAP A2 (EUR), montant 250.000,00 € ;

« Fabienne Montoisly », classe d'actions CAP A2 (EUR), montant 125.000,00 € ;

« Banque Poctet & Cie », classe d'actions CAP A2 (EUR), montant 500.000,00 €.

Sixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 7 octobre 2019.

Par Assemblée Générale en date du 7 octobre 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter les souscriptions suivantes conformément à la faculté prévue à l'article 14 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 », à savoir :

Compte 401288 : Banque de Luxembourg ref BFCM STRASBOURG, classe CAP A2 pour un montant de 149.700,00 € (au lieu de 250.000,00 € minimum) ;

Compte 401292 : Fabienne Montoisly, classe CAP A2 pour un montant de 125.000,00 € (au lieu de 250.000,00 € minimum) ;

Compte 401298 : CA Indosuez Wealth (Europe) - Swiss Life Luxembourg S.A., classe CAP A1, pour un montant de 206.000,00 € (au lieu de 250.000,00 € minimum) ;

Compte 401294 : Clearstream Banking S.A. AFS EDR Monaco, classe S2, pour un montant de 500.000,00 € (au lieu de 1.000.000,00 € minimum) ;

Compte 401299 : Clearstream Banking S.A. AFS Julius Baer - 104650, classe S2 pour un montant de 500.000,00 € (au lieu de 1.000.000,00 € minimum) ;

Compte 401297 : CACEIS BK Luxembourg Branch OBO CFM Indosuez Wealth, classe S2 pour un montant de 500.000,00 € (au lieu de 1.000.000,00 € minimum) ;

Compte 401297 : CACEIS BK Luxembourg Branch OBO CFM Indosuez Wealth, classe S2 pour un montant de 800.000,00 € (au lieu de 1.000.000,00 € minimum) ;

Compte 401303 : Pierre Cesarini, classe S2 pour un montant de 500.000,00 € (au lieu de 1.000.000,00 € minimum) ;

Compte 401302 : Franck Bergeot, classe CAP A2 pour un montant de 150.000,00 € (au lieu de 250.000,00 € minimum) ;

Compte 401308 : Denis Vinarnic, classe CAP A2 pour un montant de 150.000,00 € (au lieu de 250.000,00 € minimum).

D'annuler la décision 4.2 de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 12 août 2019, ci-après littéralement rapportée :

Le conseil de gérance décide de fixer l'entrée en première jouissance d'actions au 30 juillet 2019, conformément à la faculté prévue à l'article 12 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 », pour les souscriptions suivantes :

« CACEIS BK Luxembourg Branch OBO », (CASA/cat) classe d'actions S2 (EUR) pour un montant de 900.000,00 € ;

« Banque de Luxembourg ref BFCM STRASBOURG », classe d'actions CAP A2 (EUR), montant : 250.000,00 € ;

« Fabienne Montoisly », classe d'actions CAP A2 (EUR), montant : 125.000,00 € ;

« Banque Pictet & Cie », classe d'actions CAP A2 (EUR), montant : 500.000,00 €.

Et de reporter leur entrée en première jouissance d'actions au 30 septembre 2019, conformément à la faculté prévue à l'article 12 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 »,

Compte 401288 : Banque de Luxembourg ref BFCM STRASBOURG, classe CAP A2 pour un montant de 149.700,00 € ;

Compte 401292 : Fabienne Montoisly, classe CAP A2 pour un montant de 125.000,00 € ;

Compte 401298 : CA Indosuez Wealth (Europe) - Swiss Life Luxembourg S.A., classe CAP A1, pour un montant de 206.000,00 € ;

Compte 401298 : CA Indosuez Wealth (Europe) - Swiss Life Luxembourg S.A., classe CAP A2, pour un montant de 250.000,00 € ;

Compte 401298 : CA Indosuez Wealth (Europe) - Swiss Life Luxembourg S.A., classe CAP A2, pour un montant de 257.500,00 € ;

Compte 401300 : Banque Pictet & Cie, classe A2, pour un montant de 500.000 € ;

Résolutions des Assemblées Générales 2019 (suite)

Suite du sixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 7 octobre 2019.

Compte 401296 : CACEIS Bank CASA/CAT/OPC CAISSES REGION, (anciennement dénommée aux termes de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg du 12 août 2019 : « CACEIS BK Luxembourg Branch OBO », (CASA/cat), classe S2, pour un montant de 900.000,00 € ;

Compte 401294 : Clearstream Banking S.A. AFS EDR Monaco, classe S2, pour un montant de 500.000,00 € ;

Compte 401299 : Clearstream Banking S.A. AFS Julius Baer - 104650, classe S2 pour un montant de 500.000,00 € ;

Compte 401297 : CACEIS BK Luxembourg Branch OBO CFM Indosuez Wealth, classe S2 pour un montant de 500.000,00 € ;

Compte 401297 : CACEIS BK Luxembourg Branch OBO CFM Indosuez Wealth, classe S2 pour un montant de 800.000,00 € ;

Compte 401303 : Pierre Cesarini, classe S1 pour un montant de 1.000.000,00 € ;

Compte 401303 : Pierre Cesarini, classe S2 pour un montant de 500.000,00 € ;

Compte 401302 : Franck Bergeot, classe CAP A2 pour un montant de 150.000,00 € ;

Compte 401308 : Denis Vinarnic, classe CAP A2 pour un montant de 150.000,00 € ;

Compte 401301 : CA Indosuez Wealth (Europe) - Baloise Vie S.A. pour un montant de 250.000,00 €.

Septième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 17 octobre 2019.

Par Assemblée Générale en date du 17 octobre 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'approuver la prise de participation à concurrence de 50% du capital social de la société dénommée BELAIR PROPERTY S.A., société anonyme de droit luxembourgeois en cours de constitution, dont le siège social est à Luxembourg (L-2449), 25C Boulevard Royal ; de verser la somme de 15.000,00€ à titre d'apport en capital social sur le compte ouvert au nom de la société BELAIR PROPERTY S.A. dans les livres de la BGL ; d'autoriser chacun de ses membres (les Signataires Autorisés) agissant individuellement avec pouvoir de négociateur, approuver, autoriser et signer les Documents, et toute modification qui y serait apportée, le cas échéant, de signer et de délivrer au nom de la

Société, tous les documents et certificats liés aux points susvisés dans l'ordre du jour des présentes, et de réaliser toutes actions qui seraient accessoires, nécessaires, requises ou utiles pour l'exécution des obligations découlant de ou en lien avec les opérations, les Documents et tous les autres documents y accessoires, et de délivrer et certifier des extraits des présentes résolutions. Toutes actions entreprises dans ce cadre sont approuvées, ratifiées et confirmées dans tous leurs aspects ; d'approuver et pour autant que de besoin, de reconnaître et de ratifier, la signature, l'exécution et la délivrance au nom et pour le compte de la société par chacun des Signataires Autorisés, agissant individuellement, (i) des Documents, substantiellement dans la forme examinée par les gérants, mais sous réserve de tous amendements ou modifications approuvés par le Signataire Autorisé qui en atteste, à sa seule et entière discrétion, de sorte que la signature du Signataire Autorisé sur les Documents est une preuve suffisante de l'accord à de tels amendements ou modifications et, (ii) de tous autres actes, documents, contrats, instruments, accords, avis, reconnaissances, déclarations, certificats ou procurations qui seraient accessoires, nécessaires, requis ou utiles dans le cadre des Opérations, la signature des Documents et les opérations y envisagées. Le conseil de gérance décide que la Société indemniserà les Signataires Autorisés pour toute responsabilité qu'ils pourraient encourir à raison de tout acte accompli aux fins de l'exécution de la présente procuration, pour autant qu'ils aient respecté les limites de leurs pouvoirs. En outre, le conseil de gérance s'engage à ce que la Société ne sollicite en aucun cas la nullité d'une décision approuvée par les Signataires Autorisés et ne réclame aucun dommages et intérêts aux Signataires Autorisés, pour autant qu'ils aient respecté les limites de leurs pouvoirs.

Huitième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 21 octobre 2019.

Par Assemblée Générale en date du 21 octobre 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans un Immeuble avec objectif de construction d'un immeuble de bureaux « Projet LINSTER » à

Résolutions des Assemblées Générales 2019 (suite)

Suite du huitième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 21 octobre 2019.

15.500 m² sur une surface foncière de 9.760 m², et d'environ 500 parking, un prix d'acquisition total de 27.688.000,00 € acte en mains frais compris (Projet LINSTER), la participation de BUILDIM est de 10% soit 2.768.800,00 € et un coût de construction de 45.168.165,00 € (assurances et architecte inclus), CA de l'opération 108.463.750,00 €, une marge brute de 24.338.015,38 €, Permis en cours d'obtention, durée des travaux de 24 mois ; et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. L'investissement sera réalisé par détention indirecte avec la société BOURMICH PROMOTIONS SA ayant son siège à Luxembourg, adresse commerciale : 224 Route d'Arlon, L-8010 STRASSEN, en cours d'enregistrement au Luxembourg Business Register dont le FIAR détiendra 10% du capital social.

Neuvième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 21 octobre 2019.

Par Assemblée Générale en date du 21 octobre 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de procéder aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans un Immeuble avec objectif de démolition et de construction « Projet BELAIR 1 » à Luxembourg (1145), Luxembourg, sis 133 Rue des Aubépines, d'une surface net vendable de 416,46 m² sur une surface foncière de 784 m², et de 4 parking, un prix d'acquisition total de 2.920.796,00 € acte en mains frais compris (Projet BELAIR 1), la participation de BUILDIM est de 50%, un coût de construction de 1.601.222,23 € (assurances et architecte inclus), CA de l'opération 5.617.446,65 €, une marge brute de 941.700,87 €, Permis en cours obtenu en septembre 2019, durée des travaux de 18 à 24

mois, prêt bancaire obtenu à BGL de 2.000.000,00 € ; et de soumettre les résultats de la due diligence ainsi que le projet d'offre d'achat au comité d'investissement du FIAR en vue de la prise de décision d'investissement finale. L'investissement sera réalisé par détention indirecte avec la société BELAIR PROPERTY S.A. ayant son siège à Luxembourg, adresse commerciale : 25 C Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, en cours d'enregistrement au Luxembourg Business Register dont le FIAR détiendra 50% du capital social.

Dixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 24 octobre 2019.

Par Assemblée Générale en date du 24 octobre 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé l'entrée en jouissance d'actions au 30 Septembre 2019, conformément à la faculté prévue à l'article 12 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 », les souscriptions suivantes :
« FS/NATIXIS PRIV BK/CUSTOMERS », classe d'actions CAP A2(EUR), montant 300.000,00 € (Fundsettle Euroclear AO REF : 8A7N2BT4 fs ref E5K7N873) ;
« FS/BPCE/PBP », classe d'actions CAP A1 (EUR), montant 250.000,00 € (Fundsettle Euroclear AO REF: PTCDKRFH).

Onzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 21 novembre 2019.

Par Assemblée Générale en date du 21 novembre 2019, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'autoriser le remboursement de 7.500,00€ de droits d'entrée reçus par erreur avec la souscription : compte 401298 CA Indosuez Wealth (Europe) Swiss Life Lux S.A, classe CAP A2, Montant 250.000,00€, NAV Date 30/09/2019.

Résolutions des Assemblées Générales des actionnaires de la société BELAIR PROPERTY S.A. 2019

L'ensemble des résolutions proposées est approuvé par les administrateurs du fonds et agréé par la société de gestion.

Premier procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 14 novembre 2019.

Par Assemblée Générale des actionnaires en date du 14 novembre 2019, la Société BELAIR PROPERTY S.A. a décidé de confirmer les apports en equity de chacun des actionnaires dans l'opération de « BELAIR », 133 rue des Aubépines à Luxembourg :

- CREAHAUS Invest S.à r.l. :

222.683,75 € arrondis à 225.000,00 € versés sur le compte BELAIR PROPERTY S.A. BGL LU74 0030 5598 6818 0000 ;

- ESPACE Invest S.à r.l. :

222.683,75 € arrondis à 225.000,00 € versés sur le compte BELAIR PROPERTY S.A. BGL LU74 0030 5598 6818 0000 ;

- BUILDIM :

445.367,50 € arrondis à 450.000,00 € versés sur le compte BELAIR PROPERTY S.A. BGL LU74 0030 5598 6818 0000.

Facteurs de risques



Avertissements

1. Risques d'investissement

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des parts du fonds immobilier BUILDIM 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

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

3. Liquidité restreinte et élargissement du portefeuille

Les marchés de l'immobilier au Luxembourg, 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 70 % de la valeur nette d'inventaire pour le compartiment BUILDIM 19.

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 BUILDIM 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 BUILDIM, 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 BUILDIM.

Malgré le soin apporté par BUILDIM à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître. Buildim 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 BUILDIM au moment de la rédaction du document en question et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis.

BUILDIM 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 BUILDIM afin de déterminer eux-mêmes l'adéquation et les conséquences de leur investissement, pour autant que ceux-ci y soient autorisés.

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

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

L'investissement dans BUILDIM 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 BUILDIM de ses objectifs d'investissement.

BUILDIM 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 234 682

ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER

BUILDIM Fund Management S.à r.l
25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 234 613

COMPOSITION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Bernd Von Manteuffel	BUILDIM Fund Management
Christophe Nadal	BUILDIM 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

ADMINISTRATION CENTRALE

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

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