

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

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

BUILDIM 19

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

3. Liquidité restreinte et élargissement du portefeuille

Les marchés de l'immobilier au Luxembourg et en Allemagne 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 attentes 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 80% 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 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.

intro- duction

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.

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

« Nous pensons que c'est d'abord en investissant dans certains 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 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.

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

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

Nos Engagements :
Exigence,
Maîtrise,
Et Performance.

Les fondateurs

« Un engagement collectif pour la création de valeur immobilière »

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

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

Nos solutions d'investissement, avec un niveau élevé de transparence, visent la recherche de flux de revenus relativement élevés et stables à travers une bonne diversification des sources de risques, en contrepartie d'une durée de blocage de 12 mois et d'une durée de placement recommandée de 5 ans.*

Nos axes stratégiques



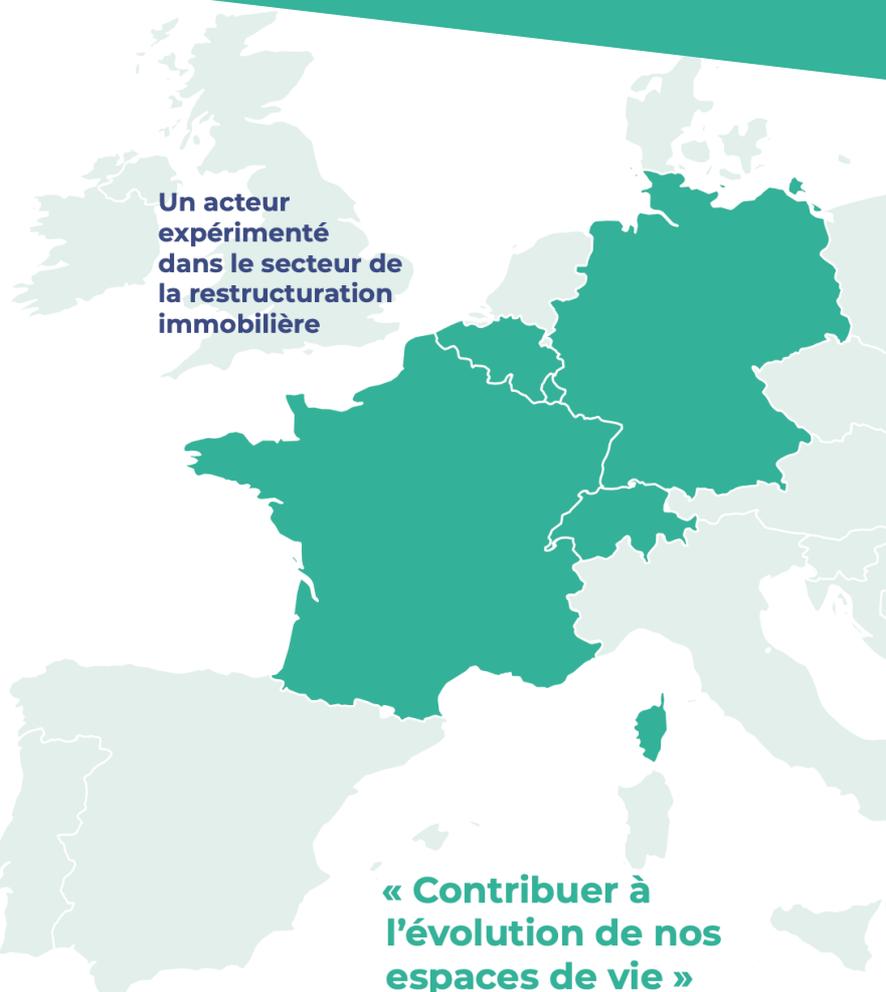
Immobilier commercial et de bureaux à revitaliser en Allemagne



Développement de projets immobiliers résidentiels haut de gamme au Luxembourg



Restructuration d'immeubles commerciaux en Allemagne et au Luxembourg



Un acteur expérimenté dans le secteur de la restructuration immobilière

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

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

Investir au Luxembourg

Données économiques - Les économies mondiales sont confrontées à des multiples défis, tant sur le plan économique et social que politique. Le Grand-Duché peut compter sur sa stabilité et les perspectives économiques positives du pays, en atteste le triple A attribué par les agences de notation internationales Fitch, DBRS et Moody's.

Données du marché - Le Luxembourg attire chaque année de nouveaux investisseurs, notamment les particuliers fortunés, de par 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.

En résumé

- Une **localisation stratégique en Europe**, au cœur de la Grande Région
- Une **stabilité politique et économique hors du commun**
- Des **infrastructures de premier plan** et une **sécurité élevée des biens et des personnes**
- Une **croissance de la population unique en Europe** avec l'arrivée chaque année d'environ 12.000 nouveaux résidents : +20% entre 2010 et 2019 (BCEE)

1er

Pays ayant le PIB par habitant le plus élevé au monde en 2019 (FMI)

2de

Place mondiale dans la gestion des fonds d'investissements avec plus de 4.700 Md € AUM en 2019 (CSSF)

+5%

Augmentation annuelle des prix des loyers depuis 2009 (STATEC)

2,3%

Croissance du PIB en 2019 (STATEC)

22,1%

Du PIB dette publique en 2019* (STATEC)
*Niveau européen le plus bas

AAA

Notation du Grand-Duché de Luxembourg par Fitch, DBRS et Moody's

5,5%

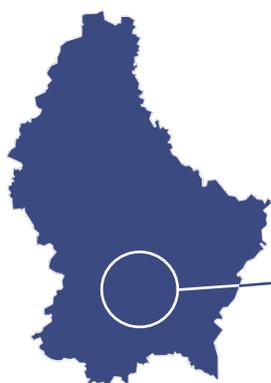
Chômage de la population en janvier 2020 (STATEC)

11,4%

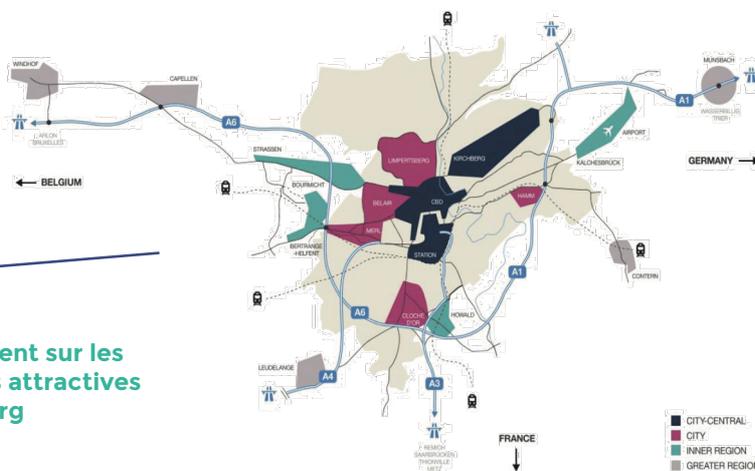
Hausse du prix au m² de l'immobilier en 2019 (Luxemburger Wort)

7e

Économie la plus résiliente du monde en 2019 (FM Global Resilience Index)



Une stratégie d'investissement sur les zones les plus attractives du Luxembourg



Stratégie d'investissement du fonds

BUILDIM 19 a établi une stratégie d'investissement dans des actifs fonciers ayant pour vocation à devenir des projets de développement immobilier dans le secteur résidentiel, de bureaux et divers types d'actifs immobiliers permettant une activité commerciale et hôtelière ainsi que des établissements de santé (au sens le plus large) ou des biens immobiliers offrant des opportunités en matière de restructuration.

Le patrimoine immobilier sera localisé essentiellement sur les marchés luxembourgeois et allemand, à travers des actifs immobiliers diversifiés et de

qualité couvrant notamment les marchés ci-dessus définis avec des immeubles dits « value-added » présentant un potentiel de création de valeur et qui seront acquis sur le marché tant par le biais d'adjudications, d'arbitrages, de partages successoraux ou rendus par les propriétaires.

Les investissements du Compartiment pourront être proposés sur le marché locatif avec l'objectif qu'ils génèrent des revenus ou des produits périodiques et réguliers à long terme. La vente des actifs composant le portefeuille sera envisagée afin de dégager une plus-value ponctuelle potentielle.



Développement et restructuration d'opérations immobilières



Actifs prioritaires :
Immobilier résidentiel
Immobilier de bureaux /
Immobilier commercial



Focus sur le marché luxembourgeois



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

Caractéristiques du placement

Émetteur	BUILDIM 19		
Forme juridique	SCA SICAV – FIAR		
Domicile du fonds	Luxembourg		
Date de lancement	06/2019		
Clôture des souscriptions	12/2020		
Terme du placement	2024		
Classe d'action Code ISIN	Classe A1 LU2008045895	Objectif de rachat annuel d'un montant par Actionnaire de 5% du Prix d'Émission Initiale puis versement du complément potentiel pour atteindre l'objectif de rendement au terme du fonds.	
	Classe A2 LU2008045978	Objectif de versement de l'intégralité du rendement potentiel (« Le seuil ») au terme du fonds.	
Durée de blocage Liquidité	12 mois de détention (cf. chapitre rachat du prospectus)		
Minimum de souscription	250.000 EUR		
Jouissance des souscriptions	Dès ouverture du compte et comptabilisée à la valeur liquidative suivante avec date de valeur maximum de 3 mois.		
Frais de souscription	De 0% à 4%		
Frais de rachat	8 % sur la VBI (GAV)		
Frais de gestion	1,30%		
Règle de distribution sur l'objectif de la performance (voir prospectus)	Année de souscription	2019	2020
	Objectif de valeur à percevoir par l'investisseur	60%	50%



8 % *
Objectif de distribution annuelle intégralement versée au terme (Classe A1)



10 % *
Objectif de distribution annuelle intégralement versée au terme (Classe A2)



5 ans **
Objectif de durée minimum de placement recommandée

* Cet objectif est donné à titre indicatif. Les rendements annoncés sont des prévisions et ne sont pas garantis. Ils sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et l'investissement comporte des risques de perte en capital.

** Le placement est bloqué pendant 12 mois.

L'ENGAGEMENT BUILDIM

LA SICAV

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 23 46 82

ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER

BUILDIM FUND MANAGEMENT S.à.r.l
25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 23 46 13

COMPOSITION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT

Bernd Von Manteuffel	BUILDIM Fund Management
Christophe Nadal	BUILDIM Fund Management
Timothe Fuchs	Fuchs Asset Management
Michael Verschuure	Fuchs Asset Management

SOCIÉTÉ DE GESTION

Fuchs Asset Management
Agréée par la CSSF
Siège social : 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

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

Un engagement collectif
focus sur la revitalisation
immobilière