



BUILDIM 19

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

Rapport Annuel

2020



MIMCO
Capital

Sommaire

01

Facteurs de risques	p.3
Avertissements	p.4

02

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

03

Activité 2020	p.7
Données de marché en 2020	p.8
Évolution du marché luxembourgeois	p.9
Évolution du marché allemand	p.10

04

Stratégie et Performance 2020	p.11
Stratégie menée en 2020	p.12
Chiffres clés 2020	p.13
Évolution de la valeur liquidative	p.14
Événements marquants en 2020	p.15

05

Acquisitions	p.16
Zone géographique	p.17
Synthèse du patrimoine	p.18

06

Acquisitions 2019	p.19
Détail des acquisitions	p.20

07

Acquisitions 2020	p.23
Détail des acquisitions	p.24

08

Premières acquisitions 2021	p.26
Détail des premières acquisitions	p.27

09


États financiers 2020	p.28
Comptes et annexes	p.29

10

Rapport de gestion	p.37
Rapport général du Commissaire aux Comptes	p.38

11

Résolutions des Assemblées Générales 2020	p.40
--	------



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.

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.

Les Fondateurs

Nos Engagements :
Exigence, Maîtrise et Performance.

Activité 2020



Données de marché en 2020

BUILDIM SICAV-FIAR luxembourgeois 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 contexte inédit lié à la pandémie de Covid-19 et avec les mesures prises pour l'enrayer, notamment les confinements, la diversification des investissements immobiliers en termes de secteur et de zone géographique permet de mieux résister aux chocs économiques.

Le Luxembourg a connu un recul de son PIB à 1,3% en volume¹, l'Allemagne quant à elle, a vu son PIB se contracter de près de 5% en 2020. Le PIB luxembourgeois par habitant est le plus élevé du monde en 2020 avec 125.913 USD/capita (FMI).

L'Allemagne et le Luxembourg, malgré une économie très impactée, ont fait preuve d'une bien meilleure résilience que leurs voisins européens et s'affirment toujours comme les bons élèves de l'UE. Leur gestion saine et historique des dépenses publiques leur a permis très rapidement de mettre en place des plans de soutien historiques pour soutenir l'économie. Et leur déficit public de 2020 devrait être très vite résorbé dans les mois qui viennent avec une forte reprise de leur économie.

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 24% entre 2010 et 2018, passant de 512.029 à 634.730 habitants (STATEC). 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 2020, ce sont 93 institutions financières qui, suite au Brexit, ont publiquement annoncé leur relocalisation d'activité au Luxembourg. À la taille du territoire, c'est sans comparaison avec les autres pays européens (102 à Paris par exemple).²

De l'autre côté, l'accroissement de la population, même moindre, en 2020 combiné à une offre bien inférieure à la demande a été un facteur de soutien très fort du marché immobilier.³

Le deuxième segment prioritaire de BUILDIM, l'immobilier de bureaux et de commerces, a connu une année 2020 plus contrastée mais il se comporte de manière très résiliente au Luxembourg et en Allemagne. Au Luxembourg, 2020 restera une bonne année tant pour le taux d'occupation que la commercialisation de surfaces destinées à accueillir des bureaux pour des privés comme des institutionnels (117.568 m² acquis au premier semestre dont 72.000 m² entre mars et juin en plein confinement).⁴ Pour la septième année consécutive, le nombre de surfaces de bureaux nouvellement louées devrait dépasser les 200.000 m² au Grand-Duché. Conséquence logique : la disponibilité de locaux destinés à des bureaux reste à un niveau très bas.

En 2020, environ 24,6 milliards d'euros ont été investis dans la catégorie des actifs immobiliers de bureaux en Allemagne. Cela correspond à une part de marché de 41%, dans laquelle les investissements en surfaces de bureaux se trouvent encore en tête, devant le commerce de détail (20%) et la logistique (13%). Toutefois, comme prévu, le niveau record de 2019 est loin d'avoir été atteint (-36%), selon les données de BNP Paribas Real Estate. Malgré une potentielle croissance du télétravail en entreprise à long terme, les investisseurs s'attendent à une évolution positive de la demande en surfaces de bureaux, portée par une économie allemande solide.

1 : Paperjam « Le PIB en recul de 1,3% en 2020 au Luxembourg », 15 mars 2021

2 : Statistiques.public.lu « La croissance de la population freinée par la Covid-19 », 01 avril 2021

3 : Le Quotidien « Brexit : le Luxembourg a attiré 93 sociétés financières », 17 avril 2021

4 : Wort.lu « L'immobilier de bureaux s'en tire bien », 08 septembre 2020

Évolution du marché luxembourgeois

BUILDIM SICAV-FIAR luxembourgeois 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 100% de ses acquisitions sur le marché luxembourgeois en 2020.

Le marché luxembourgeois continue à attirer chaque année de nouveaux investisseurs européens, notamment les particuliers fortunés, grâce à son dynamisme et sa stabilité économique et politique. Le Luxembourg a attiré 93 sociétés financières suite au Brexit.

Malgré un PIB en recul de 1,3% en volume en 2020 suite à la crise sanitaire, le Luxembourg a bien mieux résisté que ses pairs européens. Les dépenses publiques ont augmenté de 15% pour enrayer très rapidement l'impact sur l'économie et l'emploi. Le Luxembourg a enregistré 9.000 nouveaux emplois (+2%) en 2020 alors que sur la même période, l'UE aura vu la suppression de 4 millions de postes.⁵

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 et même une hausse record en 2020 de 14,5%**⁶ ;
- Malgré la pandémie et un ralentissement, la population du Grand Duché a augmenté de 8.622 personnes (STATEC) ce qui soutient le marché résidentiel qui a été peu impacté. Les prix restent à la hausse et les surfaces disponibles toujours insuffisantes par rapport à la demande.

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 2020 à 125.913USD (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 en 2020.

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**.



Augmentation du prix de l'immobilier en 2020 ⁶

14,5%



Économie la plus résiliente du monde en 2020 ⁷

7^e



PIB dette publique en 2020 (2^e niveau européen le plus bas) ⁸

24,9 %

5 : Luxemburger Wort « Une année 2020 «pas si mauvaise que ça», 18 décembre 2020

6 : Paperjam « Hausse record de 14,5% des prix de l'immobilier en 2020 », 12 avril 2021

7 : FM Global Resilience Index 2020

8 : STATEC 2020

Évolution du marché allemand

BUILDIM SICAV-FIAR luxembourgeois 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.

L'Allemagne en 2020 a connu un recul de son PIB à 5% après une décennie de forte expansion, mais moindre que la récession de la Grande Crise Financière de 2009.⁹ Cette baisse de la croissance résulte du ralentissement économique mondial lié à la crise sanitaire et aux mesures prises, notamment de confinement et de limitation des déplacements. Cependant, ce recul est moins marqué que chez voisins européens et le plan de relance et la hausse des dépenses publiques ont profité au secteur de la construction.

Le marché allemand continue à attirer les investisseurs européens et offre déjà des signes de rebond très forts avec la reprise économique.

En n°1 : Le marché des bureaux

3 facteurs contribuent à lui affecter cette place :

La demande en bureaux a bien résisté en 2020, qui s'est confirmé par un volume de transactions d'environ 24,6 milliards d'euros.

Les taux de vacance des bureaux sont restés très faibles - les marchés étant majoritairement sous-offreurs. À Berlin et Munich, la part des bureaux inoccupés demeure inférieure à 3%.

Les niveaux de loyers n'ont pas connu d'ajustement important voire ont encore progressé (étude *BNP Paribas Real Estate Investment Management*).

En n°2 : Le marché des commerces

Ce marché a été le plus touché avec les confinements et l'augmentation des dépenses en e-commerce, mais donne des signes de reprise avec la recrudescence de la consommation suite à la forte épargne cumulée des ménages allemands.

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.**



Économie de l'Union Européenne en 2020 ⁹

1^{ère}



Poids des investissements en immobilier de bureaux en 2020 ¹⁰

24,6 Mds €



Part des transactions européennes réalisées en Allemagne ¹¹

30%

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

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

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

Stratégie et Performance 2020



Stratégie menée en 2020

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 2020 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

- La 1^{ère} opération de l'année 2020 a été la signature d'une opération située dans le quartier d'affaires européen de Luxembourg Kirchberg. Le projet prévoit la restructuration d'un ensemble de bureaux en 19 appartements de très haut standing. Localisé à l'est de la capitale, le quartier 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.
- La 2^e opération concerne le développement d'une résidence de 6 appartements se trouvant à Lorentzweiler, à environ 12 kilomètres au nord de Luxembourg. Bénéficiant d'une gare, Lorentzweiler voit sa démographie progresser d'année en année grâce à une économie dynamique et un environnement verdoyant agréable.

En résumé, les 2 opérations sélectionnées en 2020 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 2020



Collecte globale
du fonds

16.58 M€



Actifs
nets

17.98 M€



Actifs sous
gestion (sur
participation)

17.08 M€



Type
d'investissement

**100%
Value- Added**



Surface utile des
bâtiments de nos
participations

16.923 m²



Valorisation des
participations à
la cession

42.316.295,00 €



Distribution 2020 sur
le capital souscrit de
la classe CAP A1 *

+ 8 %



Distribution 2020 sur
le capital souscrit de
la classe CAP A2 *

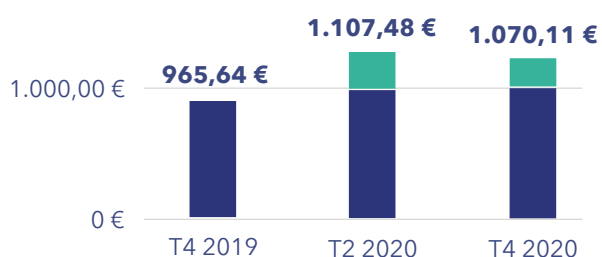
+ 10 %

Évolution de la valeur liquidative

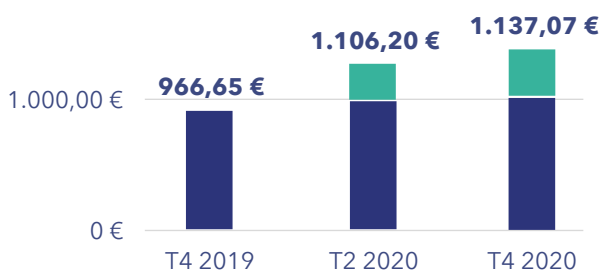
Classe CAP A1 :



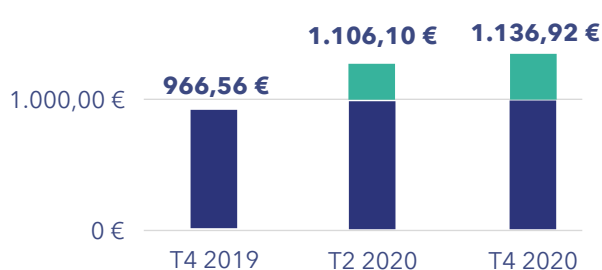
Classe CAP A2 :



Classe S1 :



Classe S2 :



Indicateurs clés au 31/12/2020



Date de création

10/05/2019



Taux d'endettement *

33,29 %



Actifs nets
(en M euros)

17.983.026,49 €



Actifs immobiliers
(en M euros)

17.089.000,00 €

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

Événements marquants de l'exercice 2020

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

Deux opérations dans des emplacements stratégiques ont été validées sur les deuxième et quatrième trimestres 2020 pour un montant valorisé de 9.369.236,68 €, portant à 5 le total des investissements actés depuis le lancement du fonds.

Adhésion aux PRI

**Janvier
2020**

**Avril
2020**

Signature du
compromis
Kirchberg
(Luxembourg)

**Décembre
2020**

Signature
du compromis
Lorentzweiler
(Luxembourg)

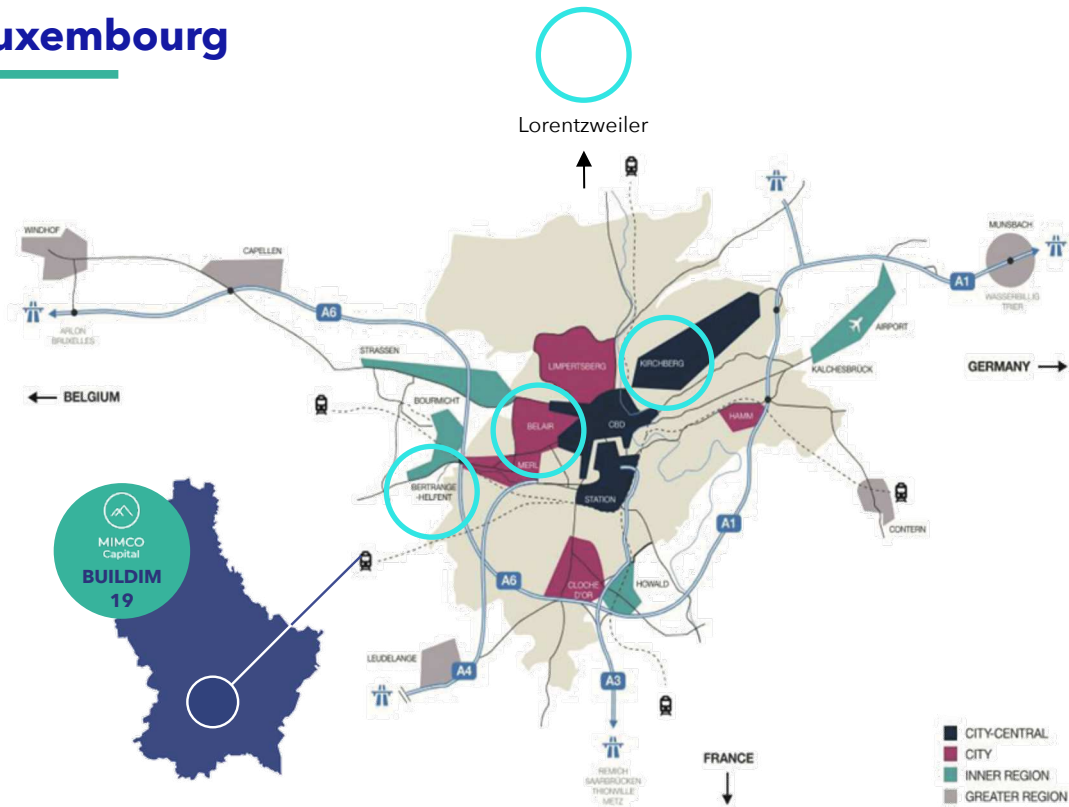
Ces deux projets immobiliers présentent une valorisation supérieure au coût d'acquisition, ce qui s'explique par le sourcing minutieux des opérations à l'acquisition.

Acquisitions

The image features a low-angle, upward-looking view of a modern, multi-story residential or commercial building. The building's facade is light-colored, possibly white or light grey, and is characterized by a series of balconies that project outwards from the building. Each balcony is enclosed with a glass railing supported by dark metal posts. The windows are rectangular and appear to be dark-framed. The entire image is overlaid with a semi-transparent teal or cyan gradient, which is most prominent on the right side and fades towards the left. In the upper left quadrant, the word "Acquisitions" is written in a large, bold, white sans-serif font, partially overlapping the building's structure.

Zone géographique

Luxembourg



Allemagne

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
5



Collecte equity au 31/12/2020
16.589.988,00 €



Total des participations (acquisitions + travaux)
32.046.945,00 €



Surface utile sur participation
16.923 m²



Moyenne de prix au m² à l'acquisition + travaux
1.893,69 €



Valorisation des participations à la cession
42.316.295,00 €

Classification et répartition des investissements



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



Calendrier



Fin période de collecte
31/12/2020



Période d'investissement
2019-2024



Fin du fonds
5 ans, soit 2024



74,14 % Commercial **12.547 m²**



20,39 % Bureaux **3.450 m²**



5,47 % Résidentiel **926 m²**

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 and each other. The street is paved with cobblestones in a circular pattern in the foreground. The overall atmosphere is clean, modern, and professional.

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 démolition de la maison existante a été réalisée fin août 2020. La demande de cadastre vertical en fin d'année 2020.

Calendrier

- Acquisition **30/10/2019**
- Période des travaux **24 mois**
- Livraison **T2 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)  **2.551.453,00 €**

Participation à la marge brute potentielle  **549.231,00 €**

Type de surface de l'opération



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

3.100.684,00 €



Prix / m² à la cession

13.500,00 €

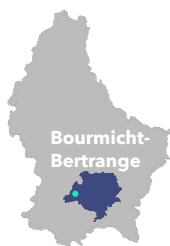
* Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

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. Durant l'année 2020, les démarches auprès de la commune de Bertrange ont été effectuées afin de déposer le permis de bâtir. Plusieurs discussions sont en cours pour une prise à bail avec des locataires reconnus.

Calendrier

-  Acquisition **31/10/2019**
-  Période des travaux **24 mois**
-  Livraison **T3 2022**

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif		Commerces / Bureaux
Surface utile de l'opération		15.500 m²
Total acquisition + travaux		84.125.740,00 €
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 €

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

Grâce à la signature des différents baux, la valorisation de l'actif au 31 décembre 2020 est de 12.5 Millions d'euros pour une acquisition AEM à 7.5 Millions d'euros.


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 €**

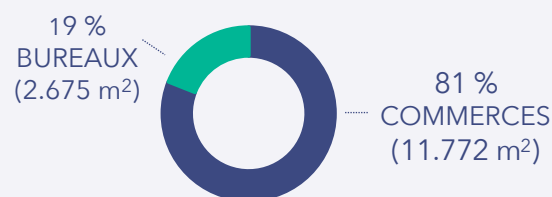
Loyer potentiel HT/HC/an  **1.540.000,00 €**

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

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

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

Répartition des loyers



Potentiel de valorisation après travaux

19.000.000,00 €



Prix / m² à la cession

1.315,15 €

Acquisitions 2020

A low-angle photograph of a tall yellow tower crane positioned between two modern buildings. The crane's lattice structure is prominent, extending vertically from the bottom towards the top of the frame. The buildings on either side have glass facades and dark frames. The sky is a vibrant blue with scattered white clouds. The entire image is overlaid with a semi-transparent teal color, which serves as a background for the white text.

Détail des acquisitions

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 restructuration en logements de très haut standing. La possibilité de réaliser un programme neuf est en cours d'étude.

Calendrier

- Signature compromis **01/2020**
- Période des travaux **18 mois**
- Livraison **T2 2023**

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel haut de gamme**

Surface utile de l'opération  **951,26 m²**

Unités  **13**

Prise de participation  **50 %**

Total acquisition + travaux (sur participation)  **5.750.125,00 €**

Participation à la marge brute potentielle  **1.415.459,00 €**

Type de surface de l'opération



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

7.165.584,00 €



Prix / m² à la cession

14.000,00 €

Détail des acquisitions

LORENTZWEILER



Localisation



Située à environ 12 kilomètres au nord de Luxembourg, Lorentzweiler fait partie du canton de Mersch. Au 1^{er} janvier 2020, 4.246 habitants y étaient recensés.

Bénéficiant d'une gare, Lorentzweiler voit sa démographie progresser d'année en année grâce à une économie dynamique et un environnement verdoyant agréable.

Potentiel de valorisation

Le bâtiment a été acquis en asset deal en-dessous du prix du marché. Des autorisations de démolir et de bâtir sont en cours d'introduction à la mairie. Ce projet présente un fort potentiel de revalorisation en plusieurs logements de standing dans un secteur en plein développement.

Calendrier

- Signature compromis **12/2020**
- Période des travaux **18 mois**
- Livraison **T4 2022**

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile de l'opération  **346,03 m²**

Unités  **6**

Prise de participation  **70 %**

Total acquisition + travaux (sur participation)  **1.815.374,53 €**

Participation à la marge brute potentielle  **388.278,08 €**

Type de surface de l'opération



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)


2.203.652,68 €



Prix / m² à la cession

9.300,00 €

*Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds



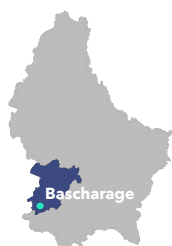
Premières acquisitions 2021

Détail de l'acquisition

BASCHARAGE



Localisation



Bascharage est une ville de +5.700 habitants faisant partie de la commune de Käerjeng, dans le canton de Capellen. La capitale luxembourgeoise se trouve à 30 minutes en voiture au nord-est. L'emplacement du projet bénéficie de nombreuses infrastructures (école primaire, supermarchés, transports en commun) accessibles à pied.

Potentiel de valorisation

Le bâtiment acquis en asset deal sera démoli afin de permettre la réalisation d'un projet de 12 appartements. Le secteur est en plein développement et voit sa démographie progresser grâce à une économie dynamique et une accessibilité aux diverses commodités.

Calendrier

- Acquisition **04/2021**
- Période des travaux **24-36 mois**
- Livraison **T4 2024**

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile de l'opération  **790,80 m²**

Unités  **12**

Prise de participation  **100 %**

Total acquisition + travaux  **5.768.893,88 €**

Participation à la marge brute potentielle  **1.236.782,62 €**

Type de surface de l'opération



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

7.005.676,50 €



Prix / m² à la cession

8.100,00 €

*Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

États financiers 2020



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 Fonds 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 (l'« AIFM ») pour effectuer la gestion de portefeuille et gestion des risques du Fonds.

L'exercice financier du Fonds débute le 1er

janvier et se termine le 31 décembre de chaque année civile.

Le Fonds investit principalement dans des actifs immobiliers 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 évalués à leur juste valeur.

Les mouvements de juste valeur sont comptabilisés dans le compte de résultat et pris en compte dans l'évolution de l'actif net du Fonds.

La valeur des actifs du fonds est déterminée comme suit :

- (i) La valeur des actifs en espèce ou en dépôt, des effets et notes à payer sur demande, des créances, des charges constatées d'avance, des dividendes et intérêts provisionnés et dus mais non encore perçus, est pris en compte dans leur intégralité, excepté si il est peu probable que leur montant soit récupérable partiellement ou totalement, auquel cas, la valeur sera déterminée en déduisant le montant estimé adéquat pour refléter la valeur réelle de ces actifs ;
- (ii) Tous les titres négociables et instruments du marché monétaire cotés ou négociés en bourse ou tout autre marché réglementé seront évalués sur base du dernier prix disponible, sauf si ce prix n'est pas représentatif, auquel cas la valeur de cet actif sera 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 leur 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 2020

Actif	Note *	31/12/2020 (K €)
Frais de constitution, nets d'amortissement	2.3.	70
Coûts capitalisés	2.6.	1.613
Investissements à la juste valeur	2.1.	2.144
Prêts	2.1.	7.611
Créances sur entreprises liées	2.1.	15
Trésorerie	2.1.	4.583
Souscriptions à recevoir	2.1.	2.186
Intérêts à recevoir des prêts	2.1.	348
Total actif		18.570
Passif		
Autres passifs	2.5. & 2.7	587
Total passif		587
Total actif net		17.983

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

Évolution du nombre d'actions

Actions Associé Gérant Commandité	
Nombre d'actions au 31/12/2019	1,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2020	0,0000
Nombre d'actions AGC au 31/12/2020	1,0000
Actions de classe B	
Nombre d'actions au 31/12/2019	1.029,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2020	0,0000
Nombre d'actions de classe B au 31/12/2020	1.029,0000
Actions de classe CAP A1	
Nombre d'actions au 31/12/2019	491,5000
Évolution du nombre d'actions sur 2020	3.258,5780
Nombre d'actions de classe CAP A1 au 31/12/2020	3.750,0780
Actions de classe CAP A2	
Nombre d'actions au 31/12/2019	2.749,7000
Évolution du nombre d'actions sur 2020	4.423,7100
Nombre d'actions de classe CAP A2 au 31/12/2020	7.173,4100
Actions de classe S1	
Nombre d'actions au 31/12/2019	987,5000
Évolution du nombre d'actions sur 2020	(50,0000)
Nombre d'actions de classe S1 au 31/12/2020	937,5000
Actions de classe S2	
Nombre d'actions au 31/12/2019	3.700,0000
Évolution du nombre d'actions sur 2020	0,0000
Nombre d'actions de classe S2 au 31/12/2020	3.700,0000

Évolution de la valeur nette d'inventaire par action

	31/12/2019	31/12/2020
Valeur nette d'inventaire en € par action (Associé Gérant Commandité)	989,9000	1.183,9100
Valeur nette d'inventaire en € par action (classe B)	963,3351	1.128,9616
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe CAP A1)	965,8376	1.032,3014
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe CAP A2)	965,6424	1.070,1101
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe S1)	966,6501	1.137,0715
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe S2)	966,5620	1.136,9155

Compte de résultat au 31 décembre 2020

Produits	Note *	31/12/2020 (K €)
Produits d'intérêts	2.4.	307
Total produits		307
Charges		
Amortissement des frais de constitution	2.3.	(21)
Frais administratifs		(3)
Commission de performance		(94)
Frais professionnels		(95)
Frais de gestion		(277)
Frais d'AIFM		(44)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions		(155)
Autres charges		(13)
Total charges		(702)
Plus-value latente sur immobilisations	-	2.093
Résultat net		1.698

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

Variation de l'actif net au 31 décembre 2020

Variation de l'actif net	31/12/2020 (K €)
Actif net au 01/01/2020	8.653
Résultat net de l'exercice 2020	1.698
Augmentation de capital	7.868
Remboursement de capital	(236)
Actif net au 31/12/2020	17.983

Frais de constitution

Les frais de constitution comprennent les dépenses d'incorporation et autres dépenses liées à la constitution du fonds.

Frais de constitution net d'amortissement	31/12/2020 (K €)
Frais de constitution au 01/01/2020 et au 31/12/2020	103
Amortissement au 01/01/2020	(12)
Amortissement en 2020	(21)
Amortissement au 31/12/2020	(33)
Frais de constitution net d'amortissement	70

Trésorerie

Au 31 décembre 2020, la trésorerie s'élève à 4,5 Millions d'euros déposés sur le compte bancaire ouvert chez EFG Bank (Luxembourg) S.A.

Actifs immobilisés

Actifs immobilisés	% de détention	Coûts d'acquisition au 01/01/2020 (K€)	Acquisition en 2020 (K€)	Ajustement de valeur au 01/01/2020 (K €)	Ajustement de valeur en 2020 (K €)	Valeur nette comptable au 31/12/2020 (K €)
BUILDIM Finco S.à r.l.	100%	12	-	(12)	1	1
Buildim P1 GmbH & Co KG	100%	-	10	-	(5)	5
Buildim P2 GmbH & Co KG	100%	-	10	-	(5)	5
Buildim P3 GmbH & Co KG	100%	-	10	-	(5)	5
Saint Laurent Property	70%	-	8	-	(1)	7
BELAIR PROPERTY S.A.	50%	15	-	(2)	145	158
Bourmicht Promotions S.A.	10%	3	-	(3)	-	-
BUILDIM Projektentwicklungs GmbH	100%	25	-	(25)	1.963	1.963
Total actifs immobilisés		55	38	(42)	2.093	2.144

Prêts

Prêts	Taux d'intérêt	Maturité	Valeur nominale au 01/01/2020 (K €)	Augmentation en 2020 (K €)	Valeur nominale au 01/01/2020 (K €)	Correction de valeur au 01/01/2020 et 31/12/2020 (K €)	Valeur nette comptable au 31/12/2020 (K €)
BUILDIM Finco S.à r.l.	6%	17/12/2024	4.000	500	4.500	-	4.500
Belair Property S.à r.l.	N/A	N/A	-	480	480	-	480
Saint Laurent Property S.à r.l.	6%	11/12/2025	-	620	620	-	620
Bourmicht Promotions S.A.	3%	30/10/2024	2.000	11	2.011	-	2.011
Total des prêts			6.000	1.611	7.611	-	7.611

Autres passifs

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

Autres passifs	31/12/2020 (K €)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions	50
Provision de commission de performance	94
Frais de distribution	174
Frais de gestion	53
Frais de dépositaire	16
Frais d'AIFM	13
Frais administratifs	13
Frais d'audit	14
Frais d'agent de transfert	6
Montants dus aux actionnaires	124
Dettes sur entreprises liées	30
Total	587

Frais professionnels

Frais professionnels	31/12/2020 (K €)
Frais d'audit	28
Frais de comptabilité	20
Frais de dépositaire	31
Frais d'agent de transfert	14
Autres frais	2
Total	95

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 2020, les frais de gestion s'élèvent à 276.878,63 €.

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 2020, les frais d'AIFM s'élèvent à 43.643,36 €.

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

Le 23 mars 2021, le Fonds a constitué la société Potager Promotions, S.à r.l., dans laquelle il détient une participation de 50 % (actif nommé « investissement Kirchberg »).

Le 29 mars 2021, le Fonds a constitué BASCH Promotions, S.à r.l., dans laquelle il détient une participation de 100 % (actif nommé « investissement Bascharage »).

L'investissement Kirchberg et l'investissement Bascharage consistent en la promotion d'appartements résidentiels au Luxembourg.

Ces deux derniers investissements permettent de consolider la position du Fonds dans la poursuite son objectif stratégique et celui de son compartiment, à savoir la constitution d'un portefeuille immobilier au Luxembourg.

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

Rapport de gestion

The background of the page is a teal-tinted photograph of a modern building facade. The building features multiple floors with balconies. Each balcony has a glass railing and a dark metal handrail. The windows are large and rectangular, with some showing interior details like furniture or plants. The overall aesthetic is clean and architectural.

Rapport général du Commissaire aux Comptes

Extrait du rapport des comptes audités par le cabinet Ernst & Young Luxembourg, rendu en date du 4 juin 2021 et publié au Luxembourg Business Register.

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 au 31 décembre 2020, ainsi que l'état des opérations et l'état de l'évolution de l'actif net pour l'exercice terminé à cette date, et les notes afférentes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre appréciation, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Fonds et de chacun de ses compartiments au 31 décembre 2020, ainsi que des résultats de leurs opérations et des variations de leurs actifs nets pour l'exercice qui s'est alors terminé conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers.

Base d'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession d'audit (la « loi du 23 juillet 2016 ») et aux normes internationales d'audit (« ISA ») adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »).

Nos responsabilités en vertu de ces lois et normes sont décrites plus en détails dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé » pour la vérification des états financiers de notre rapport.

Nous sommes également indépendants du Fonds, conformément au Code de déontologie des comptables professionnels (« Code IESBA ») adopté par le Conseil international des normes d'éthique pour les comptables luxembourgeois et aux exigences éthiques pertinentes pour notre audit des états financiers de la Société et nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques en vertu de ces exigences éthiques. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

Le commandité du Fonds est responsable des autres informations. Les autres informations comprennent les informations incluses dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Notre opinion sur les états financiers ne couvre pas les autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'assurance à ce sujet.

Dans le cadre de notre vérification des états financiers, nous avons la responsabilité de lire les autres informations et, par la même occasion, de déterminer si les autres informations sont matériellement incompatibles avec les états financiers ou avec nos connaissances acquises dans le cadre de la vérification. Si, en fonction du travail que nous avons effectué, nous concluons qu'il y a une inexactitude importante dans cette autre information, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de l'Associé Commandité du Fonds et des personnes responsables de la gouvernance pour les états financiers

Le Gérant du Fonds est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à la préparation et à la présentation des états financiers, ainsi que du contrôle interne que le Gérant du Fonds détermine. Il est nécessaire, pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de la préparation des états financiers, le commandité du Fonds doit évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, en divulguant, s'il y a lieu, les questions liées à la continuité de l'exploitation et en utilisant la méthode de la continuité de l'exploitation, sauf si le commandité a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités ou n'a pas d'autre choix réaliste que de le faire. 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.

Notre responsabilité est de communiquer avec les responsables de la gouvernance en ce qui concerne, entre autres, la portée et le calendrier prévus de la vérification et les constatations importantes de la vérification, y compris les éventuelles lacunes importantes du contrôle interne que nous pourrions avoir relevées au cours de notre vérification.

Par Ernst & Young Luxembourg



Résolutions des Assemblées Générales 2020

Résolutions des Assemblées Générales 2020

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

Par Assemblée Générale en date du 06 février 2020, 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 une souscription de Classe CAP A2, conformément à la faculté prévue à l'article 14 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 ».

Et décide d'accepter les souscriptions listées au 31 décembre 2019, conformément à l'article 12 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 ».

Deuxième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 19 février 2020.

Par Assemblée Générale en date du 19 février 2020, 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 au titre de l'année 2019 au rachat prorata temporis à hauteur de 5% des Actions de la Classe A1 et de la Classe S1 (EUR) du compartiment BUILDIM - BUILDIM 19 conformément à la faculté prévue à l'article 13 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM - BUILDIM 19 », et décide de signer l'ensemble des documents relatifs et donner tous pouvoirs à cet effet aux gérants avec faculté d'agir ensemble ou séparément et à EFG Luxembourg pour procéder auxdits rachats.

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

Par Assemblée Générale en date du 17 mars 2020, la Société 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 6.000 € de droits d'entrée reçus par erreur sur une souscription du Date 30/09/2019 et décide de donner tous pouvoirs à EFG Luxembourg pour procéder au remboursement de ladite somme et de manière générale.

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

Par Assemblée Générale en date du 23 avril 2020, la Société BUILDIM Fund Management S.à

r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé de n'accepter aucune souscription au 31/03/2020 en l'absence de dossiers fully compliance.

Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 13 mai 2020.

Par Assemblée Générale en date du 13 mai 2020, 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 refuser et de racheter une souscription de Classe CAP A2, d'un montant de 125.000,00 € conformément à la faculté prévue l'article « Restrictions à la Propriété des Actions » du Prospectus et a décidé de procéder au remboursement sans délais de la somme de 125.000,00 € sans pénalités ni commissions, ni redistribution des produits, l'ouverture de compte n'ayant pas été finalisée et le dossier étant non compliant à ce jour.

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

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

Résolutions des Assemblées Générales 2020 (suite)

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

Par Assemblée Générale en date du 02 juillet 2020, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'approuver les comptes annuels de la Société pour l'exercice du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019 qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée des Actionnaires de la Société ; et a décidé d'approuver son rapport sur les activités de la société pour l'exercice du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019 qui sera également soumis à l'approbation de l'Assemblée des Actionnaires de la Société ; et a décidé de convoquer l'assemblée générale annuelle le 20 juillet deux mille vingt à seize heure avec l'ordre du jour suivant, une présentation et approbation du rapport du réviseur d'entreprises agréé et du rapport de l'associé gérant commandité pour l'exercice du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019 ; une présentation et approbation des comptes annuels pour l'exercice du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019 ; une affectation du résultat pour l'exercice clos au 31 décembre 2019 et une décharge à l'associé gérant commandité et au réviseur d'entreprises agréé pour l'exercice de leurs mandats du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019 et un renouvellement du mandat de Ernst & Young en tant que réviseur d'entreprises agréé jusqu'à l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes annuels au 31 décembre 2020 ; et a décidé d'autoriser tout employé d'EFG Bank Luxembourg S.A. et de MIMCO Capital, à procéder, au nom de la Société, avec pouvoir de substitution, et conformément aux exigences de la loi luxembourgeoise, a tout enregistrement, en particulier auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, et a toute publication, notamment au Mémorial C, Recueil des Sociétés et Associations, des comptes annuels de la Société pour l'exercice du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019 ; et a décidé d'autoriser tout gérant de l'Associé Gérant Commandité de la Société, avec faculté d'agir conjointement ou individuellement avec plein pouvoir de substitution à (i) exécuter tous les documents, actes, contrats ou autres, y compris tous documents accessoires, quels que soit leur nature, afin de veiller à l'accomplissement des présentes résolutions, (ii) si la situation l'exige,

modifier, changer, négocier, supprimer, ajouter, finaliser l'un des documents au nom de la Société.

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

Par Assemblée Générale en date du 07 juillet 2020, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter diverses souscriptions conformément à la faculté prévue à l'article 14 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 » ; et d'accepter les souscriptions listées au 30 juin 2020, conformément à l'article 12 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 ».

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

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

Les rapports de l'associé commandité et du Réviseur d'entreprise agréé pour la période financière du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019 ont été approuvés.

Les actionnaires ont approuvé les états financiers audités pour la période financière du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019 (Les états financiers). Les actionnaires ont également approuvé et ratifié la distribution de dividendes de EUR 305.655,73 effectuée au cours de la période financière du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019. Les actionnaires ont décidé de donner quitus à l'associé commandité et au Réviseur d'entreprises agréé pour l'exercice de leurs fonctions pour la période du 10 mai 2019 au 31 décembre 2019.

Les actionnaires ont décidé de renouveler le mandat du Réviseur d'entreprises agréé, à savoir ERNST & YOUNG SA ayant son siège social à 35E, Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, pour une année supplémentaire jusqu'à l'assemblée générale annuelle qui se tiendra en 2021 approuvant les états financiers au 31 décembre 2020.

Résolutions des Assemblées Générales 2020 (suite)

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

Par Assemblée Générale en date du 30 septembre 2020, la Société BUILDIM Fund Management S.à r.l agissant en tant qu'associé commandité de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter diverses souscriptions conformément à la faculté prévue à l'article 14 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 ».

Et d'accepter les souscriptions listées au 30 septembre 2020, conformément à l'article 12 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM 19 ».

Onzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 01 décembre 2020.

Par Assemblée Générale en date du 01 décembre 2020, 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 dans un bâtiment avec objectif de morcellement de parcelles, démolition et de construction,

dénoté aux présentes « Projet Lorentzweiler » ; 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.

Douzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 15 décembre 2020.

Par Assemblée Générale en date du 15 décembre 2020, 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 au titre de l'année 2020 au rachat prorata temporis à hauteur de 5% des Actions de la Classe A1 et de la Classe S1 (EUR) du compartiment BUILDIM - BUILDIM 19 conformément à la faculté prévue à l'article 13 de l'Annexe 1 du Prospectus, Compartiment « BUILDIM - BUILDIM 19 ».

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

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