



BUILDIM 19

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

Rapport Annuel

2021



MIMCO
Capital

Sommaire

01

Facteurs de risque	p.3
Avertissement	p.4

02

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

03

Activité 2021	p.7
Données de marché en 2021	p.8
Évolution du marché luxembourgeois	p.10
Évolution du marché allemand	p.11

04

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

05

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

06

Détail des acquisitions	p.20
--------------------------------	------

07

Première acquisition 2022	p.27
----------------------------------	------

08

États financiers 2021	p.29
Comptes et annexes	p.30

09

Rapport de gestion	p.39
Rapport général du réviseur d'entreprises agréé	p.40

10

Résolutions des l'Assemblées Générales 2021	p.42
--	------

Facteurs de risque



Avertissement

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, 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg et auprès de Fuchs Asset Management, 49 Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg. Les informations contenues dans ce document sont fournies par 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

Dans un environnement bouleversé par les affres du COVID-19, l'Allemagne et le Luxembourg se distinguent par leur résilience. Ces pays bénéficient toujours d'une stabilité économique, juridique et fiscale, qui leur permet de maintenir leur dynamisme et une croissance au sein de la zone Euro.

Dans ce contexte singulier, ces marchés ont su préserver respectivement leur attractivité et demeurent plébiscités par les gestionnaires de fonds et propriétaires privés qui poursuivent et renforcent leurs investissements.

« L'impressionnante résilience des marchés luxembourgeois et allemands combinée aux nouvelles attentes exprimées par les locataires ouvrent la voie à de nouvelles opportunités pour le fonds. Les tendances identifiées par nos équipes locales soulignent le besoin - accéléré par l'après COVID-19 - de repenser le lieu de travail et témoignent ainsi de la justesse du positionnement que nous occupons depuis plusieurs années avec notre politique de revitalisation et de création de valeur. »

Les Fondateurs

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

Activité 2021



Données de marché en 2021

BUILDIM SICAV-FIAR fonds 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

Le Luxembourg a retrouvé en 2021 une forte dynamique de croissance après une année 2020 marquée par le Covid et un PIB en recul de 1,8 %. Le PIB a augmenté de 6,9 % en 2021 par rapport à 2020, selon les premiers calculs du STATEC.

L'Allemagne, elle aussi, a renoué en 2021 avec une croissance de son économie. Le PIB a progressé de 2,8 % en 2021 par rapport à 2020¹. Le Luxembourg affiche une nouvelle fois le plus fort PIB mondial par habitant à 131.300 USD/capita (données FMI)².

Après une année 2020 au cours de laquelle, l'Allemagne et le Luxembourg, ont mis en place de forts plans de soutien de leur économie, les deux pays ont repris le chemin d'une gestion saine de leurs finances publiques. La dette sur PIB de l'Allemagne s'affiche à 69,3 %³ et celle du Luxembourg à 24,4 %⁴ très largement en deçà de la moyenne des pays de l'Union européenne qui s'affiche à 88,2 %.

Dernières tendances du marché

L'immobilier résidentiel au Luxembourg et l'immobilier commercial en Allemagne affichent toujours une santé insolente. Les investisseurs apprécient la solidité économique et la politique stable et saine des dépenses publiques de ces deux pays.

Fortes de leur présence en local et de leurs excellentes connaissances du marché, 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, continue sur la lancée de 2020 avec une nouvelle croissance des prix de vente à 2 chiffres, 13,9 % en 2021 vs 14,5 % en 2020. Ce dynamisme est la conséquence directe du déséquilibre flagrant entre l'offre et la demande. La pénurie de logements ne cesse de progresser malgré les nouveaux projets qui voient le jour, non seulement à Luxembourgville mais aussi dans l'ensemble le pays. La population a encore augmenté de plus de 10.000 personnes en 2021 de sorte qu'au 1er janvier 2022, 645.397 habitants résident au Luxembourg. Cet accroissement de la population, majoritairement dû à l'immigration nette, revient à des niveaux proches de ceux avant la crise sanitaire. La part des migrations internationales dans la croissance de la population ressort à 87,9 % en 2021 le solde provenant de l'excédent naturel entre les naissances et les décès⁵.

La croissance économique des dernières années combinée à une forte résilience lors de la gestion du COVID a favorisé une forte création d'emplois dans le tertiaire et attiré bon nombre de nouveaux résidents notamment une population de jeunes cadres.

Les relocalisations d'activités au Luxembourg du fait du Brexit ont continué à contribuer à l'arrivée de nouveaux actifs. La STATEC révèle que l'emploi dans le secteur financier a progressé de 1,5 % en 2021. A terme, la création d'emplois inhérents (directement ou indirectement) au Brexit est estimée à 3000 postes⁶, d'après l'Agence de promotion « Luxembourg for Finance ».

Par conséquent, la reprise de la dynamique de la croissance de la population en 2021, combinée à une offre toujours très inférieure à la demande a été un facteur de soutien important du marché immobilier.

1 : Challenge « Allemagne : la croissance a atteint 2,8% en 2021 », 28 janvier 2022

2 : Actu.fr « (PIB) du Luxembourg s'élève à 131 300 dollars pour cette année 2021 [...] De quoi amener le pays en tête du classement international », 1er décembre 2021

3 : Tresor.econoie.gouv.fr « La dette publique s'est établie à 69,3 % du PIB en 2021 », 12 avril 2022

4 : Toutleurope.eu « Le Luxembourg (24,4 %) et la Bulgarie (25,1 %) présentent actuellement les taux d'endettement les plus faibles au sein de l'UE. », 1er juin 2022

5 : Statistique.public.lu « La croissance de la population est donc de 87.9% en 2021 », 11 avril 2022

6 : Kingsleyandpartners.com « La création d'emplois inhérents [...] au Brexit est estimées à 3000 postes », 17 mars 2022

Données de marché en 2021

Le deuxième segment prioritaire de BUILDIM, l'immobilier de bureaux et de commerces, a

connu une année 2021 de bonne facture en Allemagne et au Luxembourg. Au Luxembourg, le marché des bureaux a poursuivi sa croissance avec une prise en occupation record de 357.000 m² et des livraisons quadruplées, à 214.000 m².

Conséquence logique : la disponibilité de locaux destinés à des bureaux reste à un niveau très bas. Le taux de vacance s'élève à 3,6 % en contraction de 4 %. Ce phénomène s'explique par l'effet de rareté de l'offre au Grand-Duché. Les administrations publiques sont le moteur de cette dynamique. Les livraisons ont été tirées par l'administration publique luxembourgeoise à hauteur de 16 % mais surtout européenne pour 42 %. Kirchberg domine ce marché avec 45 % du volume livré⁷.

En 2021, l'Allemagne a connu une croissance de 7 % des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise. Elle reste toujours en tête des investissements en Europe du fait des investisseurs étrangers.

Les investissements en surfaces de bureaux se trouvent encore en tête, devant le commerce de détail et la logistique qui progresse. L'Allemagne est presque revenue au niveau record de 2019 selon les données de BNP Paribas Real Estate⁸.

Cette évolution positive de la demande en surfaces de bureaux, portée par une économie allemande solide, devrait se poursuivre dans les prochains trimestres.

7 : Paperjam.lu « Kirchberg dominant qui représente 45% du volume livré », 28 janvier 2022

8 : Info.trouver-un-logement-neuf.com « L'Allemagne affiche une hausse de 7 % », 1^{er} février 2022

Évolution du marché luxembourgeois

BUILDIM SICAV-FIAR fonds 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 2021.

Le marché luxembourgeois continue à attirer chaque année de nouveaux investisseurs européens, notamment les particuliers fortunés, les jeunes cadres supérieurs à fort potentiel, grâce à son dynamisme et sa stabilité économique et politique. Le Luxembourg continue de bénéficier à plein de l'effet Brexit avec une progression de l'emploi dans le secteur financier de 1,5 %.

Le Luxembourg a connu une forte croissance de son PIB en 2021 à +6,9 %. Les dépenses publiques ont été bien maîtrisées après une année 2020 de relance massive pour soutenir l'économie.

Entre décembre 2020 et décembre 2021, le Luxembourg comptait en effet près de 17.000 emplois salariés supplémentaires (16.661 pour être précis), soit une hausse de 3,8 %. Il s'agit ni plus ni moins que du record en nombre absolu de créations nettes d'emplois salariés sur une année dans le pays⁹.

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 plus de 10 ans, les prix ayant évolué de plus de 5 % par an avec deux hausses très importantes en 2020 +14,5 % et 2021 +13,9 % ;
- La population a connu une nouvelle augmentation + de 10,000 personnes en 2021 de sorte qu'au 1er janvier 2022, 645,397 habitants résident au Luxembourg. Cet accroissement de la population, majoritairement dû à l'immigration nette, revient à des niveaux proches de ceux avant crise sanitaire.
- Les prix restent en forte hausse et les surfaces disponibles toujours très insuffisantes par rapport à la demande.

L'économie luxembourgeoise

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire et des fortes contractions de leur économie, les pays de l'Union Européenne ont connu une année de rattrapage avec des fortunes diverses.

Le Grand-Duché, avec le PIB par habitant le plus élevé au monde en 2021 à 131.300 USD (FMI), peut compter sur sa stabilité politique et ses perspectives économiques positives comme 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.



Augmentation du prix de l'immobilier neuf en 2021 ¹⁰

12,0 %



Économie la plus résiliente du monde en 2021 ¹¹

3^{ème}



PIB dette publique en 2021¹²

24,4 %

⁹ : Fondation-idea.lu « Le Luxembourg comptait en effet près de 17.000 emplois salariés supplémentaires [...] soit une hausse de 3,8% », 3 mars 2022

¹⁰ : Logement.public.lu « Prix des logements +12% », mars 2022

¹¹ : FM Global Resilience Index 2021

¹² : Countryeconomy.com « Evolution de la dette % PIB 24,40% »

Évolution du marché allemand

BUILDIM SICAV-FIAR fonds 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 2021 a connu une progression de son PIB à 2,8 % après une année de récession et de fort recul de son PIB en 2020.

Cette hausse moindre que ses voisins européens s'explique majoritairement en raison des pénuries gênant l'industrie et des restrictions liées à la pandémie de coronavirus. Toutefois, les carnets de commandes sont bien garnis et une normalisation de la chaîne d'approvisionnement dans les prochains trimestres devrait permettre une forte reprise de l'industrie allemande.

Le marché allemand continue à attirer les investisseurs européens avec une année 2021 marquée par une forte croissance du prix de l'immobilier résidentiel et un retour au niveau d'avant crise du marché de l'entreprise.

En n°1 : Le marché des bureaux

3 facteurs contribuent à lui affecter cette place : **La demande** en bureaux a progressé de 7 % en 2021 (volume de transactions de 24,6 milliards d'euros en 2020 en volumes).

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 importante.

Les niveaux de loyers ont repris leur marche en avant, notamment les majors telles que Berlin + 8 %. (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. Il a encore souffert en 2021 avec les restrictions et des ménages moins confiants donc moins enclin à consommer.

Toutefois, la forte épargne cumulée des ménages allemands devrait pleinement profiter à un retour à meilleure fortune dans les prochains trimestres.

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 80 %, leur évolution reste encore très favorable, car ils affichent encore une sous-évaluation notable par rapport aux voisins européens.

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 2021

1^{ère}



PIB en 2021

2,8 %



Volume de transaction immobilière en 2021 en Allemagne ¹³

111 Milliards €

Stratégie et Performance 2021



Stratégie menée en 2021

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 allemands 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 2021 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 2021 a été la signature d'une opération située à Bascharage. Le projet localisé à l'ouest de la capitale, la ville de Bascharage se trouve à 30 minutes en voiture de Luxembourg-ville, prévoit le développement de deux résidences pour un total de 16 appartements. Suite à l'acquisition, les bureaux d'études ont été sélectionnés, ce qui a permis d'avancer sur les plans du projet et de pouvoir présenter celui-ci à la commune. L'objectif est de déposer le permis durant l'année 2022.
- La 2^{ème} opération concerne le développement de deux résidences pour un total de 6 appartements se trouvant dans le quartier de Kohlenberg à Luxembourg-Cessange, situé à l'extrémité sud-ouest du centre-ville de Luxembourg. Ce quartier familial offre des espaces de loisirs et beaucoup de verdure. Il jouit d'une proximité avec la Cloche d'Or, Gasperich et Bonnevoie, ainsi que d'une multitude de restaurants, de magasins et d'activités en tous genres. Le permis ayant été obtenu en fin 2021, la commercialisation du projet pourra être lancée durant le premier semestre 2022.

En résumé, les 2 opérations sélectionnées en 2021 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 2021

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



Collecte globale
du fonds

16.59 M€



Actifs
nets

18.29 M€



Actifs sous
gestion (sur
participation)

35.72 M€*



Type
d'investissement

**100 %
Value- Added**



Surface utile des
bâtiments de nos
participations

18.629,97 m²



Valorisation des
participations à
la cession

62.249.626,73 €



Objectif distribution
2021 sur le capital
souscrit de la classe
CAP A1 **

+ 8 %



Objectif distribution
2021 sur le capital
souscrit de la classe
CAP A2 **

+ 10 %

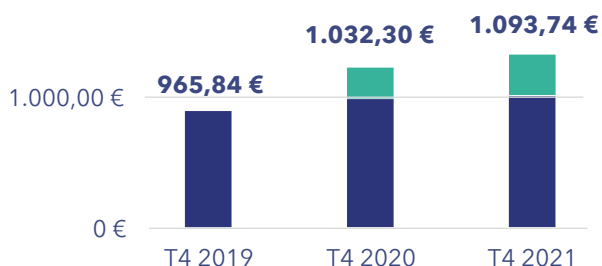
* Valorisation du portefeuille inscrite comptablement au 31.12.2021

** Montant calculé au prorata sur l'année 2021

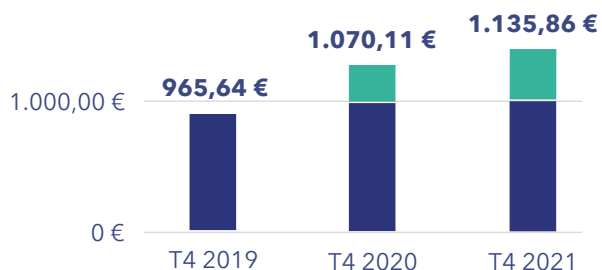
Évolution des valeurs liquidatives

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

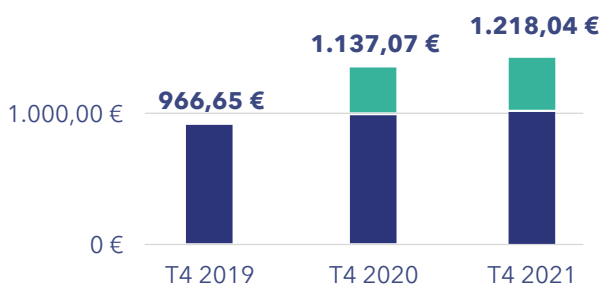
Classe CAP A1 :



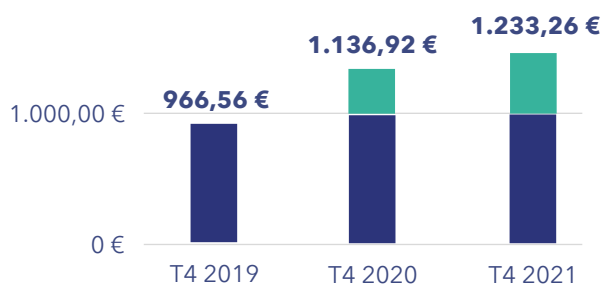
Classe CAP A2 :



Classe S1 :



Classe S2 :



Indicateurs clés au 31/12/2021

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



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

** Valorisation du portefeuille inscrite comptablement au 31.12.2021

Événements marquants de l'exercice 2021

Durant l'année 2021, deux opérations dans des emplacements stratégiques ont été validées sur les deuxième et quatrième trimestres 2021 pour un montant valorisé de 15.217.856,63 €, portant à 7 le total des investissements actés depuis le lancement du fonds.

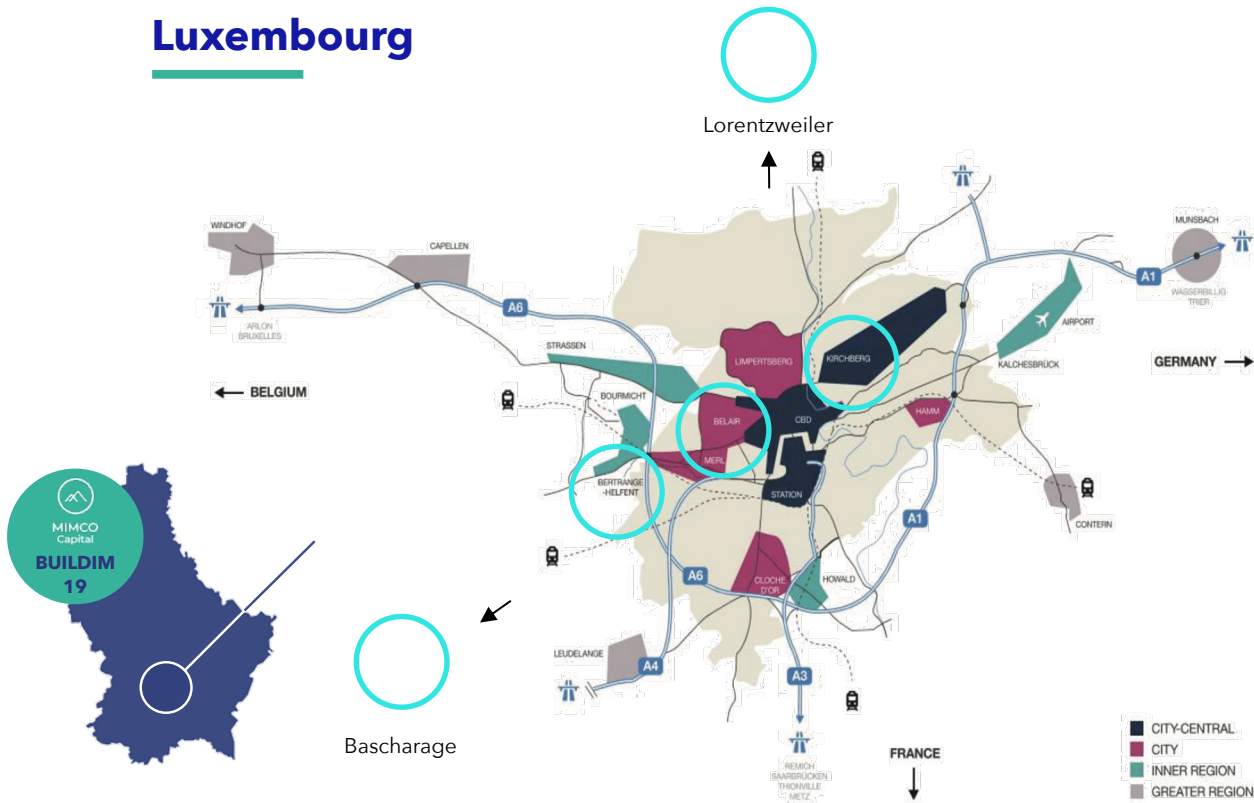


Acquisitions

A low-angle, upward-looking photograph of a modern, multi-story apartment building. The building features white facades and prominent balconies with glass railings. The entire image is overlaid with a teal gradient, and the word "Acquisitions" is written in large, white, sans-serif font across the upper portion of the frame.

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

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



Nombre d'opérations
7



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



Total des participations (acquisitions + travaux)
47.900.812,02 €



Surface utile approximative sur participation
18.629,97 m²



Moyenne de prix au m² à l'acquisition + travaux
2.571,17 €



Valorisation des participations à la cession
62.249.626,73 €

Classification et répartition des investissements



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

Luxembourg
71 %



Allemagne
29 %

Calendrier



Fin période de collecte
31/12/2020



Période d'investissement
2019-2023



Fin du fonds
30/06/2024*



67,35 % Commercial **12.547 m²**



18,52 % Bureaux **3.450 m²**



14,13 % Résidentiel **2.632,97 m²**

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

Détail des acquisitions

A blue-tinted photograph of a modern city street. The scene is dominated by tall, glass-clad skyscrapers that reflect the sky and surrounding buildings. The street is paved with cobblestones in a circular pattern in the foreground. The overall atmosphere is clean, modern, and professional.

Détail de l'acquisition

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.

Chiffres clés de l'opération

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

Surface utile projetée de l'opération  **587,78 m²**

Unités projetées  **6**

Prise de participation  **50 %**

Total acquisition + travaux estimatif (sur participation)  **2.771.538,59 €**

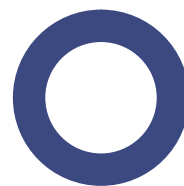
Marge brute potentielle sur participation  **968.722,39 €**

Potentiel de valorisation

Le terrain a été acheté avec une autorisation à bâtir en dessous du prix de marché. Après analyse du projet, une possibilité pour l'agrandissement des surfaces initialement prévues a été identifiée.

Grâce à cette modification, la surface utile de l'opération a augmenté de 100 m² par rapport au projet initial. La nouvelle autorisation à bâtir sera déposée courant 2022.

Type de surface de l'opération



100 %
RÉSIDENTIEL
(587,78 m² estimés)

Calendrier



Acquisition
30/10/2019



Période des Travaux envisagée
24 mois



Livraison estimée
T4 2024



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

3.740.260,98 €



Prix estimatif / m² à la cession

12.500,00 €

* Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

Détail de l'acquisition

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 économiques qu'offre le Luxembourg.

Potentiel de valorisation

Projet d'envergure rare au Luxembourg et dernier sur la zone. Durant l'année 2021, la commune de Bertrange a confirmé la possibilité de réaliser une partie dédiée à l'hôtellerie.

L'objectif pour l'année 2022, est d'analyser les différentes demandes de prise à bail, en parallèle aux besoins du secteur, tant sur le bureau, que sur le commerce et l'hôtellerie, afin d'écarter aucune opportunité de location.

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Commerces / Bureaux**

Surface utile projetée de l'opération  **15.500 m²**

Total acquisition + travaux estimatif  **84.125.740,00 €**

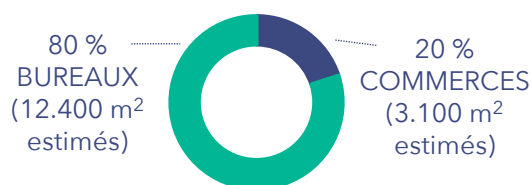
Marge brute potentielle  **24.330.000,00 €**

Prise de participation  **10 %**

Total acquisition + travaux estimatif (sur participation)  **8.412.574,00 €**

Marge brute potentielle sur participation  **2.433.000,00 €**

Type de surface de l'opération



Calendrier

Acquisition **31/10/2019**

Période des travaux envisagée **24 mois**

Livraison estimée **T1 2025**



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

10.840.000,00 €

* Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

Détail de l'acquisition

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

Durant l'année 2021, les travaux de rénovation engagés sur la partie supermarché, se sont achevés et ont permis l'ouverture des portes de l'enseigne REWE. D'autres enseignes ont également pu ouvrir leurs portes, comme : Action, Kik et Rossmann.

Ces nouveaux baux ont permis d'atteindre un taux d'occupation à fin 2021 de plus de 80 %. Grâce à ces signatures supplémentaires, la valorisation de l'actif au 31 décembre 2021 est de 22.2 Millions d'euros pour une acquisition AEM à 7.5 Millions d'euros.

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



Commerces / Bureaux

Surface utile approximative de l'opération



14.447 m²

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



1.096.549,32 €

Loyer potentiel moyen HT/HC/an



1.540.000,00 €

Prix d'acquisition estimatif (AEM)



7.500.000,00 €

Prix d'acquisition + travaux estimatif



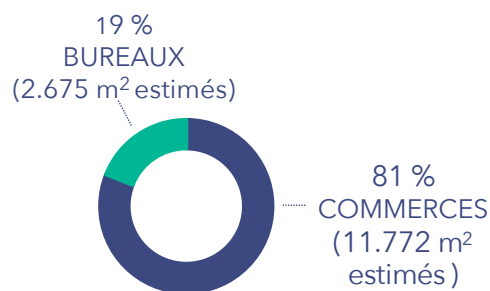
15.231.000,00 €

Prix estimatif du m² à l'acquisition



934,45 €

Répartition des loyers



Calendrier



Acquisition
18/06/2019



Période des travaux envisagée
40 mois



Livraison estimée
T4 2022



Potentiel de valorisation après travaux

22.200.000,00 €

* Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

Détail de l'acquisition

LUXEMBOURG - KIRCHBERG



Localisation



Comptant actuellement 6.624 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 acheté en avril 2021 avec un potentiel de restructuration en logements de très haut standing. Le permis de bâtir pour la rénovation du site a été approuvé au 1^{er} trimestre 2021. Au 3^{ème} trimestre 2021, le management a pris la décision de déposer un permis de bâtir

pour le redéveloppement complet du projet. Le dépôt du permis, a eu lieu au cours du 4^{ème} trimestre 2021. Cette décision a été prise dans l'optique de répondre aux nouveaux besoins de cette zone géographique.

Chiffres clés de l'opération

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

Surface utile projetée de l'opération  **951,87 m²**

Unités projetées  **13**

Prise de participation  **50 %**

Total acquisition + travaux estimatif (sur participation)  **6.734.978,53 €**

Marge brute potentielle sur participation  **985.822,47 €**

Type de surface de l'opération



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

7.720.801,00 €



Prix estimatif / m² à la cession

14.000,00 €

Calendrier

Signature compromise **01/2020**

Période des travaux envisagée **24 mois**

Livraison estimée **T4 2024**

*Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

Détail de l'acquisition

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.

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile projetée de l'opération  **351,81 m²**

Unités projetées  **6**

Prise de participation  **70 %**

Total acquisition + travaux estimatif (sur participation)  **2.224.037,24 €**

Marge brute potentielle sur participation  **306.670,88 €**

Potentiel de valorisation

Le bâtiment a été acquis en asset deal en dessous du prix du marché. En 2021, les plans du projet ont été finalisés et déposés afin de réaliser une résidence de 6 logements. L'obtention des autorisations a eu lieu au quatrième trimestre 2021.

Suite à leur obtention, l'acte notarié est prévu pour le premier trimestre 2022. L'objectif au premier semestre 2022, est de lancer la commercialisation des biens.

Type de surface de l'opération



100 %
RÉSIDENTIEL
(351.81 m² estimés)

Calendrier



Signature compromise
12/2020



Période des travaux envisagée
24 mois



Livraison estimée
T2 2024



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

2.530.708,12 €



Prix estimatif / m² à la cession

9.800,00 €

*Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

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

Les bâtiments ont été acquis en asset deal en dessous du prix du marché. Durant l'année 2021, différents bureaux d'études ont été sélectionnés afin de finaliser les plans du projet. Celui-ci se structure en deux résidences de huit appartements. Les permis de bâtir et de démolir sont en

cours d'achèvement afin de pouvoir être présentés à la commune en début d'année 2022. Ce projet présente un fort potentiel de revalorisation en plusieurs logements de standing dans un secteur en plein développement.

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile projetée de l'opération  **1.259,41 m²**

Unités projetées  **16**

Prise de participation  **100 %**

Total acquisition + travaux estimatif (sur participation)  **8.912.823,03 €**


Participation à la marge brute potentielle  **1.956.945,83 €**

Type de surface de l'opération



Calendrier

 Acquisition **03/2021**

 Période des travaux envisagée **24-36 mois**

 Livraison estimée **T4 2025**



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

10.869.769,86 €



Prix estimatif / m² à la cession

8.500,00 €

*Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

Première acquisition 2022



Détail de l'acquisition

KOHLBERG



Localisation



Kohlenberg est un quartier d'affaires situé à l'extrémité sud-ouest du centre-ville de Luxembourg. Ce quartier familial offre des espaces de loisirs et beaucoup de verdure. Il jouit d'une proximité avec Cessange, Gasperich et Bonnevoie, ainsi que d'une multitude de restaurants, de magasins et d'activités en tous genres.

Potentiel de valorisation

Durant le 4^{ème} trimestre 2021, la signature du compromis en vue de l'acquisition a eu lieu. Ce projet résidentiel, composé de deux blocs de 6 appartements, va être acheté avec l'ensemble des autorisations nécessaires afin de pouvoir directement mettre en commercialisation les différents lots.

La signature de l'acte d'acquisition est prévue au 1^{er} trimestre 2022. Cette efficacité dans les délais permet de réduire la durée totale du projet et ainsi de présenter un fort potentiel de valorisation.

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile projetée de l'opération  **476,62 m²**

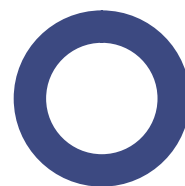
Unités projetées  **6**

Prise de participation  **75 %**

Total acquisition + travaux estimatif (sur participation)  **3.613.860,63 €**

Marge brute potentielle sur participation  **734.226,15 €**

Type de surface de l'opération



100 %
RÉSIDENTIEL
(476,62 m² estimés)



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

4.348.086,78 €



Prix estimatif / m² à la cession

11.500,00 €

Calendrier

Acquisition **01/2022**

Période des travaux envisagée **24-36 mois**

Livraison estimée **T4 2024**

*Après IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

États financiers 2021



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 26, 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 du Fonds est la constitution d'un patrimoine immobilier au Luxembourg et en Allemagne, constitué principalement d'investissements immobiliers résidentiel, commercial et de bureaux et accessoirement, 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 convertis 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 2021

Actif	Note *	31/12/2021 (K €)
Frais de constitution, nets d'amortissement	2.3.	50
Coûts capitalisés	2.6.	1.327
Investissements à la juste valeur	2.1.	4.494
Prêts	2.1.	11.385
Créances sur entreprises liées	2.1.	15
Trésorerie	2.1.	707
Intérêts à recevoir des prêts	2.1.	754
Total actif		18.732
Passif		
Autres passifs	2.5. & 2.7	438
Total passif		438
Total actif net		18.294

* Les notes font référence aux rubriques des pages 32 et 33

Évolution du nombre d'actions

Actions Associé Gérant Commandité	
Nombre d'actions au 31/12/2020	1,000
Évolution du nombre d'actions sur 2021	0,000
Nombre d'actions AGC au 31/12/2021	1,000
Actions de classe B	
Nombre d'actions au 31/12/2020	1.029,000
Évolution du nombre d'actions sur 2021	0,000
Nombre d'actions de classe B au 31/12/2021	1.029,000
Actions de classe CAP A1	
Nombre d'actions au 31/12/2020	3.750,078
Évolution du nombre d'actions sur 2021	(190.683)
Nombre d'actions de classe CAP A1 au 31/12/2021	3.559,395
Actions de classe CAP A2	
Nombre d'actions au 31/12/2020	7.173,410
Évolution du nombre d'actions sur 2021	0,000
Nombre d'actions de classe CAP A2 au 31/12/2021	7.173,410
Actions de classe S1	
Nombre d'actions au 31/12/2020	987,500
Évolution du nombre d'actions sur 2021	(100,000)
Nombre d'actions de classe S1 au 31/12/2021	887,500
Actions de classe S2	
Nombre d'actions au 31/12/2020	3.700,000
Évolution du nombre d'actions sur 2021	(500,000)
Nombre d'actions de classe S2 au 31/12/2021	3.200,000

Évolution de la valeur nette d'inventaire par action

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Valeur nette d'inventaire en € par action (Associé Gérant Commandité)	989,9000	1.183,9100	1.303,4200
Valeur nette d'inventaire en € par action (classe B)	963,3351	1.128,9616	1.189,7872
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe CAP A1)	965,8376	1.032,3014	1.093,7419
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe CAP A2)	965,6424	1.070,1101	1.135,8604
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe S1)	966,6501	1.137,0715	1.218,0398
Valeur nette d'inventaire en € par part (classe S2)	966,5620	1.136,9155	1.233,2631

Compte de résultat au 31 décembre 2021

Produits	Note *	31/12/2021 (K €)
Produits d'intérêts	2.4.	557
Autres revenus		40
Total produits		597
Charges		
Amortissement des frais de constitution	2.3.	(20)
Commission de performance		91
Frais professionnels		(152)
Frais de transaction		(141)
Frais de financement		(56)
Frais de distribution		(334)
Frais de gestion		(482)
Frais d'AIFM		(56)
Autres charges		(110)
Total charges		(1.260)
Plus-value latente sur immobilisations	-	1.715
Résultat net		1.052

* Les notes font référence aux rubriques des pages 32 et 33

Variation de l'actif net au 31 décembre 2021

Variation de l'actif net	31/12/2021 (K €)
Actif net au 01/01/2021	17.983
Résultat net de l'exercice 2021	1.052
Augmentation de capital	-
Remboursement de capital	(741)
Actif net au 31/12/2021	18.294

Frais de constitution

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

Frais de constitution net d'amortissement	31/12/2021 (K €)
Frais de constitution au 01/01/2021 et au 31/12/2021	103
Amortissement au 01/01/2021	(33)
Amortissement en 2021	(19)
Amortissement au 31/12/2021	(52)
Frais de constitution net d'amortissement	50

Trésorerie

Au 31 décembre 2021, la trésorerie s'élève à environ 707.000 euros déposés sur le compte bancaire ouvert chez EFG Bank (Luxembourg) S.A.

Actifs immobilisés

Actifs immobilisés	% de détention	Coûts d'acquisition au 01/01/2021 (K€)	Acquisition en 2021 (K€)	Ajustement de valeur au 01/01/2021 (K€)	Ajustement de valeur en 2021 (K€)	Valeur nette comptable au 31/12/2021 (K€)
BUILDIM Finco S.à r.l.	100 %	12	-	(11)	11	12
Buildim P1 GmbH & Co KG	100 %	10	-	(5)	(4)	1
Buildim P2 GmbH & Co KG	100 %	10	-	(5)	(4)	1
Buildim P3 GmbH & Co KG	100 %	10	-	(5)	(4)	1
Saint Laurent Property	70 %	8	-	(1)	(7)	-
BELAIR PROPERTY S.A.	50 %	15	-	143	13	171
Bourmicht Promotions S.A.	10 %	3	-	(3)	328	328
BUILDIM Projektentwicklungs GmbH	100 %	25	-	1.938	1.222	3.185
Potager Promotions S.à r.l.	50 %	-	606		(442)	164
Basch Promotions S.à r.l.	100 %	-	12		606	618
KBG property S.à r.l.	75 %	-	9		(2)	7
Steel Property II S.à r.l.	70 %	-	8		(2)	6
Total actifs immobilisés		93	635	2.050	1.715	4.494

Prêts	Taux d'intérêt	Maturité	Valeur nominale au 01/01/2021 (K €)	Augmentation en 2021 (K €)	Valeur nominale au 31/12/2021 (K €)	Correction de valeur au 01/01/2021 et 31/12/2021 (K €)	Valeur nette comptable au 31/12/2021 (K €)
BUILDIM Finco S.à r.l. (Gladbeck)	6 %	17/12/2024	4.500	-	4.500	-	4.500
BUILDIM Finco S.à r.l. (Lorentzweiler)	6 %	11/12/2025	620	-	620	-	620
BUILDIM Finco S.à r.l. (Kirchberg)	6 %	31/03/2026	-	1.700	1.700	-	1.700
BUILDIM Finco S.à r.l. (Bascharage)	6 %	12/04/2026	-	1.473	1.473	-	1.473
BUILDIM Finco S.à r.l. (Acierie)	6 %	15/12/2026	-	471	471	-	471
Belair Property S.à r.l.	N/A	N/A	480	70	550	-	550
Bourmicht Promotions S.A.	3 %	30/10/2024	2.011	60	2.071	-	2.071
Total des prêts			7.611	3.714	11.385	-	11.385

Autres passifs

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

Autres passifs	31/12/2021 (K €)
Provision de commission de performance	3
Frais de gestion	286
Frais de dépositaire	13
Frais d'AIFM	14
Frais administratifs	8
Frais d'audit	32
Frais d'agent de transfert	13
Montants dus aux actionnaires	22
Frais de financement	17
Dettes sur entreprises liées	30
Total	438

Frais professionnels

Frais professionnels	31/12/2020 (K €)
Frais d'audit	33
Frais de comptabilité	23
Frais de dépositaire	43
Frais légaux	31
Frais d'agent de transfert	22
Total	152

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 2021, les frais de gestion s'élèvent à 482.697,63 €.

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 2021, les frais d'AIFM s'élèvent à 56.026,64 €.

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 10 février 2022, le Fonds a finalisé l'acquisition d'un bien immobilier sis à Cessange (Luxembourg) au travers de la société KBG Property dont il détient 70 %. L'objectif de cet investissement est de développer deux résidences constituées de 6 appartements.

Le 11 mars 2022, Le Fonds a finalisé l'acquisition d'un bien immobilier sis à Lorentzweiler au travers de la société SAINT LAURENT PROPERTY dont il détient 70 %. L'objectif est également la promotion immobilière d'appartements résidentiels au Luxembourg.

Le 21 juin 2022, le Fonds a finalisé l'acquisition d'un bien immobilier sis à Luxembourg au travers de la société Acérie S.à r.l dont il détient indirectement 14,18 %. Le but est également de développer des appartements résidentiels.

Ces trois derniers investissements permettent de consolider la position du Fonds dans la poursuite de 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 and large windows. The balconies have white railings, and the windows are arranged in a grid pattern. The overall aesthetic is clean and architectural.

Rapport général du réviseur d'entreprises agréé

Extrait du rapport des comptes audités par le cabinet Ernst & Young Luxembourg, rendu en date du 1^{er} juin 2022 et publié au Luxembourg Business Register.

Opinion

Nous avons audité les états financiers de BUILDIM S.C.A. SICAV-FIAR (le « Fonds ») qui comprennent l'état de l'actif net au 31 décembre 2021, ainsi que l'état des opérations et l'état de l'évolution de l'actif net pour l'exercice terminé à cette date, et les notes afférentes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables.

Selon notre opinion, les états financiers donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2021, ainsi que des résultats de leurs opérations et des variations de leurs actifs nets pour l'exercice terminé à cette date, 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 l'audit 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 professionnels de la comptabilité et aux exigences éthiques pertinentes pour notre audit des états financiers de la Société et nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques en vertu de ces exigences éthiques. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

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

Dans le cadre de notre audit des états financiers, nous avons la responsabilité de lire les autres informations et, par la même occasion, de déterminer si les autres informations sont matériellement inconsistant avec les états financiers ou avec nos connaissances acquises dans le cadre de l'audit ou si il apparaît que ces informations sont matériellement inexactes. 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 pour les états financiers

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

Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de publier un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau d'assurance élevé, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux normes ISA adoptées par la CSSF pour le Luxembourg détectera toujours une anomalie significative lorsqu'elle existe. Les anomalies peuvent découler de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme importantes si, individuellement ou globalement, on pouvait raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions économiques des utilisateurs prises sur la base de ces états financiers.

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

Nous avons aussi :

- Identifié et évalué les risques d'anomalies significatives dans les états financiers, qu'elles soient dues à la fraude ou à l'erreur, conçu et exécuté des procédures d'audit adaptées à ces risques et obtenu des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer une collusion, une falsification, des omissions intentionnelles, des fausses déclarations ou l'annulation du contrôle interne ;
- Obtenu une compréhension du contrôle interne pertinent pour la vérification afin de concevoir des procédures de vérification appropriées dans les circonstances, mais non aux fins d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds ;
- Évalué le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par le

commandité du Fonds ;

- Conclu la pertinence de l'utilisation de la méthode de continuité de l'exploitation par le commandité et, en fonction des éléments probants recueillis, s'il existe une incertitude importante liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur la continuité d'activité. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude importante, nous sommes tenus d'attirer notre attention dans notre rapport du réviseur d'entreprises agréé sur les informations à fournir dans les états financiers ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier notre opinion. Nos conclusions reposent sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Toutefois, des événements ou des conditions futurs pourraient faire en sorte que le Fonds cesse d'être en activité.
- Évalué la présentation générale, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations à fournir, et déterminé si les états financiers représentent les transactions et les événements sous-jacents de manière à assurer une présentation fidèle.

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

Par Ernst & Young Luxembourg



Résolutions des Assemblées Générales 2021

Résolutions des Assemblées Générales 2021

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

Par Assemblée Générale en date du 04 janvier 2021, la Société 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 2020, 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 04 janvier 2021.

Par Assemblée Générale en date du 04 janvier 2021, 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 désigner le Board en qualité de RR et désigner Timothé FUCHS en qualité de RC, et décide d'approuver et dans la mesure du nécessaire ratifier le contrat signé ce jour au nom et pour le compte du fonds Buildim, avec Fuchs Asset Management S.A. et Timothé FUCHS.

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

Par Assemblée Générale en date du 12 février 2021, 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 la Société, procède aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR dans un bâtiment avec objectif de morcellement de parcelles, démolition et de construction, dénommé « Projet Kirchberg » sis 1 rue du Potager L-2347 Luxembourg.

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

Par Assemblée Générale en date du 23 février 2021, 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 la Société procède aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (L'Investissement) dans un bâtiment avec objectif de morcellement de parcelles, démolition et de construction, dénommé « Projet Bascharage » sis 46-48 Avenue de Luxembourg L-4950 Bascharage.

Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 10 mai 2021.

Par Assemblée Générale en date du 10 mai 2021, 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 la Société procède aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR dans la souscription d'obligations.

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

Par Assemblée Générale en date du 04 juin 2021, 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 clos au 31 décembre 2020 qui seront soumis à l'approbation de l'Assemblée des Actionnaires de la Société.
- D'arrêter et d'approuver son rapport sur les activités de la société pour l'exercice clos au 31 décembre 2020 qui sera également soumis à l'approbation de l'Assemblée des Actionnaires de la Société.
- De convoquer l'assemblée générale annuelle le 18 juin 2021 à dix heure avec l'ordre du jour suivant:
 - Présentation et approbation du rapport du réviseur d'entreprises agréé et du rapport de l'associé gérant commandité pour l'exercice clos au 31 décembre 2020;
 - Présentation et approbation des comptes annuels pour l'exercice clos au 31 décembre 2020;
 - Affectation du résultat pour l'exercice clos au 31 décembre 2020;
 - Décharge à l'associé gérant commandité et au réviseur d'entreprises agréé pour l'exercice de leurs mandats du 1 janvier 2020 au 31 décembre 2020;
 - 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 2021;
 - Divers

Résolutions des Assemblées Générales 2021 (suite)

- 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 clos au 31 décembre 2020.
- D'autoriser tout gérant de l'Associé Gérant Commandité de la Société, avec faculté d'agir conjointement ou individuellement avec plein pouvoir de substitution.

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

Par Assemblée Générale en date du 17 septembre 2021, 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 et de procéder sans délai au rachat de 500,000 actions de Classe S2.
- De donner tous pouvoirs à EFG pour procéder aux formalités et au paiement à la date valeur la plus proche.

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

Par Assemblée Générale en date du 25 octobre 2021, 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 la Société procède aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR dans un bâtiment avec objectif de morcellement de parcelles, rénovation et de construction, dénommé "Projet Kohlenberg" sis 34, rue des Champs - L-1323 Luxembourg.

Neuvième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 09 décembre 2021.

Par Assemblée Générale en date du 09 décembre 2021, 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 la Société, agissant en tant

qu'Associé Commandité du FIAR, procède aux due diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'investissement) dans deux bâtiments avec objectif de morcellement de parcelles et de construction, dénommé aux présentes « Projet Acierie» sis 76-78, rue de l'Acierie- L-1112 Luxembourg.

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

Par Assemblée Générale en date du 15 décembre 2021, 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 prendre les résolutions suivantes qu'il considère dans le meilleur intérêt de la Société et du FIAR et conformes à leurs objets sociaux, leurs statuts et au Prospectus du FIAR:

- Le conseil de gérance décide de procéder au titre de l'année 2021 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 ».
- Le conseil de gérance décide 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.

Onzième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 20 décembre 2021.

Par Assemblée Générale en date du 20 décembre 2021, 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 prendre les résolutions suivantes qu'il considère dans le meilleur intérêt de la Société et du FIAR et conformes à leurs objets sociaux, leurs statuts et au Prospectus du FIAR:

- Le conseil de gérance décide d'accepter et de procéder sans délai au rachat de 500,000 actions de Classe S2.
- Le conseil de gérance décide de donner tous pouvoirs à EFG pour procéder aux formalités et au paiement tel qu'indiqué aux présentes à la date valeur la plus proche.

BUILDIM SICAV-FIAR

SCA / Société en commandite par actions
SICAV / Société d'Investissement à Capital Variable
FIAR / Fonds d'Investissement Alternatif Réserve
Siège social : 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 234 682

ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER

BUILDIM Fund Management S.à r.l
26 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