

BUILDIM SICAV-FIAR

SICAV DE DEVELOPPEMENT IMMOBILIER

BUILDIM 19



Sommaire

Disclaimer

Page 3

Informations générales Stratégie d'investissement

Page 4

Politique d'investissement

Page 5

Stratégie de sortie Restrictions

Page 6

Caractéristiques Période de rachat

Page 7

Objectif de rendement

Page 8

Distribution au terme Affectation de la création de valeur / Sur-performance

Page 9

Procédures Frais de gestion / opérationnel

Page 10

Calendrier opérationnel Constitution de la liquidité Gestion des actifs liquides

Page 11

DISCLAIMER

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

Elles n'ont en aucun cas pour objet :

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

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

D'une façon générale les Fonds ne s'adresse qu'à des investisseurs professionnels ou assimilés ainsi qu'à des investisseurs avertis.

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

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

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

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

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

Note d'information

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Actionnaire fondateur	MIMCO Capital S.à r.l Adresse : 25C Boulevard Royal Luxembourg Au capital de 100.000 euros RC Luxembourg : B231153
Gérant associé commandité	Buildim Fund Management S.à r.l 25C Boulevard Royal Luxembourg
Fonds	BUILDIM SICAV-FIAR 25C Boulevard Royal Luxembourg
Compartiment	BUILDIM 19

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

Afin d'atteindre l'objectif d'investissement, le fonds investira dans des actifs du secteur immobilier. L'objectif d'investissement du Compartiment consiste à obtenir une croissance du capital à moyen terme et un rendement approprié en appliquant le principe de la diversification des risques par le biais d'investissements directs ou indirects via des entités ad hoc ou des entités n'appartenant pas totalement ou partiellement au Compartiment et domiciliées soit au Luxembourg ou dans un pays. Le Compartiment recherche une croissance du capital à court/moyen terme en capitalisant sur les opportunités d'investissement existant dans les secteurs immobiliers au Luxembourg et en Allemagne.

BUILDIM 19, envisage une stratégie d'investissement dans des actifs fonciers ayant pour vocation à devenir des projets de développements immobiliers dans le secteur résidentiel, des bureaux, divers types de biens immobiliers permettant une activité commerciale et hôtelière ainsi que des établissements de santé (au

sens le plus large) ou des biens immobiliers offrant des opportunités en matière de restructuration. Le Compartiment se réserve le droit d'acquérir tous biens immobiliers à des fins d'activités commerciales.

Le fonds offrira 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 » 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.

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

Notes:

Note d'information

Une valeur d'acquisition moyenne par transaction allant de 2 à 30 millions d'euros est envisagé par le fonds. Selon la stratégie la durée moyenne de détention des opérations acquises sera comprise entre 12 mois et 4 ans. La taille du fonds est estimée à 50 Millions € et son Terme sera de Cinq (5) années après le Premier Closing, avec la possibilité de l'étendre jusqu'à deux (2) années supplémentaires sur décision de l'Associé Commandité la première année et avec l'accord de la majorité des actionnaires pour la 2ème année.

POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

De manière générale, les investissements portent sur des opérations immobilières générant des plus-values compatibles avec l'objectif de gestion, mais en fonction de l'environnement du marché de l'immobilier commercial/d'entreprise et résidentiel, nous pouvons procéder à des acquisitions en l'état futur d'achèvement ou à toute acquisition permettant une valorisation de l'actif à moyen terme.

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

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

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

a) Actifs ciblés :

- Actifs fonciers pour développement d'opérations immobilières
- Immeubles à restructurer / Changement de destination
- Adjudications, partages successoraux, arbitrages
- Acquisitions en état futur d'achèvement possible,
- Rachat de créances hypothécaires exclusivement au profit d'actifs immobiliers,

Notes:

Note d'information

STRATEGIE DE SORTIE

Selon le profil d'acquisition et de la valorisation des Actifs de la Société, les opérations doivent arriver à maturité au plus tard dans les trois ans (36 mois) qui suivent l'Investissement.

La stratégie de sortie de la Société sera déterminée au cas par cas afin de permettre à la Société de considérer une vente potentielle dans les meilleures conditions et ainsi d'éviter toute contrainte de temps qui pourrait amener à la décote de la valeur des Actifs.

La Société se réserve la possibilité, si une opportunité se présente et que les conditions des marchés de l'investissement immobilier sont raisonnablement favorables, de céder un ou plusieurs Actifs avant l'expiration de ce délai de trois ans (36 mois) afin de dégager des plus-values, réduire ou solder des emprunts et réaliser de nouveaux Investissements, en vue de les revendre.

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

RESTRICTIONS

Sauf en cas de gestion temporaire de trésorerie, la Société n'investira pas dans d'autres classes d'Actifs que l'Immobilier, hormis les rachats de créances hypothécaires qui seront uniquement au profit d'actifs immobiliers.

La Société n'investira pas hors des catégories d'actifs suivantes ; immobilier commercial, bureaux, résidentiel, hôtellerie, santé. La Société pourra toutefois émettre des obligations, conformément au Prospectus.

Notes:

Note d'information

FORME LEGALE	SCA SICAV-FIAR
Enregistrement pour commercialisation	· CSSF (Luxembourg) · AMF (France) · FSMA (Belgique)
DOMICILE	Luxembourg
SOCIETE DE GESTION	FUCHS Asset Management
ADMINISTRATION CENTRALE	EFG Fund Services
BANQUE DEPOSITAIRE	EFG Bank Luxembourg
AUDITEUR	Ernst & Young
DURÉE DU FONDS	Prévue jusqu'au 06/2024
Ouverture à la collecte	05/2019 au 12/2020
Période d'investissement	06/2019 au 12/2023

LIQUIDITÉ	• Jusqu'à 12 mois	Lock-up
Frais de sorties calculés selon la période de détention des actions	• Entre 12 mois et 24 mois	8 %
	• Entre 24 mois / 36 mois	6 %
	• Entre 36 mois / 48 mois	4 %
	• Entre 48 mois / 60 mois	2 %
	• Au delà de 60 mois	0 %

RACHAT D' ACTIONS

Après l'écoulement d'une période de détention minimale de 12 mois de détention des Actions à compter de la date de livraison des Actions pour le compte de l'Actionnaire, les demande(s) de rachat d'Actions sont à

recevoir au plus tard le 1er avril à 15h00 à Luxembourg pour un rachat d'Actions traité entre le 1er octobre et le 31 décembre de la même année (la « Période de Rachat ») en accord avec la section 13 du prospectus.

Notes:

Note d'information

PROFIL INVESTISSEURS	Investisseurs professionnels au sens de la Loi MIF	
	Avertis (article 2 de la Loi FIAR)	
MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION	Classe A1 / A2 :	250.000 EUR
	Classe S1 :	1.000.000 EUR
DROITS D'ENTRÉES	De 0 % à 4 %	
PRIX D'ÉMISSION	1.000 EUR	
CLASSES D'ACTIONS	Classe A1 / S1	Rachat annuel d'un montant par Actionnaire de 5% du Prix d'Emission Initiale puis versement du complément pour atteindre l'objectif de rendement (« Le seuil ») au terme du fonds. Versement de l'intégralité de l'objectif de rendement (« Le seuil ») au terme du fonds.
	Classe A2 / S2	Versement de l'intégralité de l'objectif de rendement (« Le seuil ») au terme du fonds.
A NOTER : les distributions et les rachats sont calculés sur base du capital et décorellés de la VNI		

Notes:

OBJECTIF DE RENDEMENT *

L'objectif d'investissement du Compartiment est de fournir aux Actionnaires de chaque Classe un rendement en la forme d'une croissance en capital représentant la performance des actifs du Compartiment, tel que défini ci-dessous, libellé dans la devise de la Classe d'Actions

concernée, ainsi qu'un revenu pour des périodes fixes. Le revenu sera augmenté par l'utilisation d'un levier pour augmenter le revenu des Actionnaires. Le revenu sera calculé pour une période déterminée d'investissement continu dans le Compartiment.

Classe A1 / S1	8% annuel calculé sur le montant du capital investi (« Le seuil »)
Classe A2 / S2	10% annuel calculé sur le montant du capital investi (« Le seuil »)
*Fréquence des rachats pour la classe A1 : Annuelle	

* La premier rachat pourra intervenir à la fin du premier Exercice Social (4T19)

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

Note d'information

DISTRIBUTION AU TERME

Classe A1	Remboursement du capital investi augmenté de la valeur générée par l'amortissement de la dette et la plus-value réalisée pour atteindre (« le seuil »).
Classe A2	Remboursement du capital investi augmenté de la valeur générée par l'amortissement de la dette et la plus-value réalisée pour atteindre (« le seuil »).

AFFECTATION DE LA CREATION DE VALEUR / SUR-PERFORMANCE

La valeur créée est définie comme les liquidités restantes à l'issue du fonds après le versement du seuil atteint.

L'affectation de la valeur créée (« produit de liquidation ») s'effectue après le versement de l'objectif de rendement (« le seuil »).

Le montant restant, après versement de l'objectif de rendement, est ensuite affecté en deux temps :

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

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

Année de souscription	(S) 2019	(A) 2019	2020
Valeur créée perçue par l'investisseur	80 %	60 %	50 %

FISCALITÉ : Plus-values de valeurs mobilières en SICAV Luxembourgeoise

PÉRIODE D'ÉVALUATION

31 décembre 2019 pour la période du premier calcul de la Valeur Nette d'Inventaire du Compartiment et des Classes d'Actions puis en fréquence semestrielle (i.e. 30 juin et le 31 décembre chaque année) par simple

décision du Commandité. Si ce jour n'est pas un Jour Ouvrable à Luxembourg, le Jour d'Evaluation sera le Jour Ouvrable suivant.

Notes:

Note d'information

PROCÉDURES / ANALYSES PRÉALABLES ET SUIVIS DES INVESTISSEMENTS CIBLES :

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

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

b) Règles du Comité d'investissement :

Prises de décision à l'unanimité

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

FRAIS DE GESTION / OPÉRATIONNELS

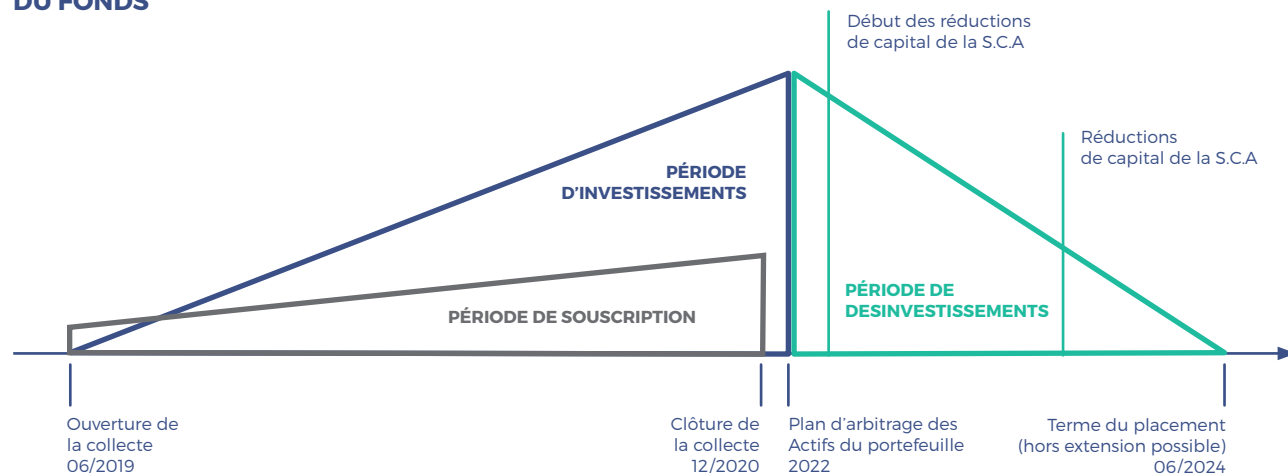
Le taux maximum de frais annuels moyens (TFAM) gestionnaire et distributeur supporté par le souscripteur est égal au ratio, calculé en moyenne annuelle, entre le total des frais et commissions prélevés au titre d'une durée d'investissement de 8 années et le montant maximal des souscriptions initiales totales. Le tableau ci-après présente les valeurs maximales que peuvent atteindre les décompositions, entre gestionnaire et distributeur, de ce TFAM. décision du Commandité. Si ce jour n'est pas un Jour Ouvrable à Luxembourg, le Jour d'Évaluation sera le Jour Ouvrable suivant.

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

Notes:

Note d'information

CALENDRIER OPERATIONNEL DU FONDS



Notes:

CONSTITUTION DE LA LIQUIDITÉ :

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

CONSTITUTION DE LA LIQUIDITÉ :

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

boursier ou échangées sur un marché réglementé, émises par des émetteurs de premier rang et ayant une liquidité supérieure.

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

L'ENGAGEMENT BUILDIM

BUILDIM SICAV-FIAR

Siège social : 25C Boulevard Royal
L-2449 Luxembourg

SOCIÉTÉ DE GESTION

FUCHS Asset Management
47 Bd Prince henri L-1724 Luxembourg
agrée par la CSSF Luxembourg

INVESTMENT ADVISORY

Buildim Fund Management
Siège social : 25C Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
Filiale de **MIMCO Capital**