



JUIN 2023

Patrimoine  
**BUILDIM**

## Avertissement

Les informations contenues dans ce document sont uniquement transmises à titre d'information. Buildim décline toute responsabilité en cas d'altération, déformation ou falsification dont ce document pourrait faire l'objet. Les informations contenues dans ce document sont basées sur des sources que nous considérons fiables au moment de leur publication, mais nous ne garantissons pas qu'elles soient exactes, complètes, valides ou à propos. Ce support non contractuel ne constitue en aucun cas une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat, de vente ou d'arbitrage, et ne doit en aucun cas être interprété comme tel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Tout investisseur doit prendre connaissance, avant tout investissement, du prospectus et document d'information du fonds. Ces documents sont disponibles gratuitement sur simple demande auprès de Buildim.

Les informations communiquées dans ce document 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 Fonds, par quiconque exerçant sur un quelconque territoire dans lequel une telle offre, sollicitation ou distribution serait qualifiée d'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 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 dans ce document, qui encadrent la souscription ou l'acquisition des actions de ce Fonds, leurs 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 leur statut réglementé ou non, de leur 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, le Fonds ne s'adressent qu'à des investisseurs professionnels.**

Les risques, commissions et possibilités de placement conseillés pour le Fonds sont indiqués en détail dans la documentation d'informations du Fonds et doit 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 dans ce document 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.

# BUILDIM SICAV-FIAR

Les souscriptions du fonds BUILDIM, lancé en juin 2019, ont été clôturées au 31/12/2020, avec un **montant total de souscriptions de 16,6 millions d'euros d'equity**.

**Les investissements sont principalement recentrés sur le Luxembourg avec 7 opérations. Une opération se situe à Gladbeck en Allemagne**

L'actif immobilier situé à Gladbeck (Allemagne) est en phase finale de **restructuration complète** pour plus de 6 millions d'euros. Des baux de 10 à 15 ans fermes ont été signés avec de **grandes enseignes** telles que REWE, ACTION ou encore KIK.

En résumé, les 8 opérations sont en adéquation totale avec la stratégie établie pour le fonds BUILDIM, avec des opérations situées dans des **emplacements de grande qualité** et avec **un fort potentiel de valeur ajoutée**.



**100% VALUE-ADDED INVESTISSEMENTS**

MIMCO Capital

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.  
L'investissement comporte des risques de perte en capital.

# Portefeuille BUILDIM

Chiffres clés au 30/06/2023



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



8

Nombre d'opérations

**23.197 m<sup>2</sup>**

Surface utile des opérations



**3.568 €**

Moyenne de prix au m<sup>2</sup> à l'acquisition



**47.5 M€**

Valorisation du portefeuille\*



## Calendrier

Création du fonds

**T2 2019**

Fin période de collecte

**12/2020**

Période d'investissement

**2019-2024**

Fin du fonds

**T2 2024**



**16,6 M€**

Collecte equity à la clôture



**56,6 M€**

Valorisation des participations (acquisitions + travaux sur participation)



**75,9 M€**

Valorisation des participations à la cession (sur participation)\*\*

MIMCO Capital

\* Inscrite comptablement au 30.06.2023

\*\* Après développement

## Buildim I Sicav Fiar



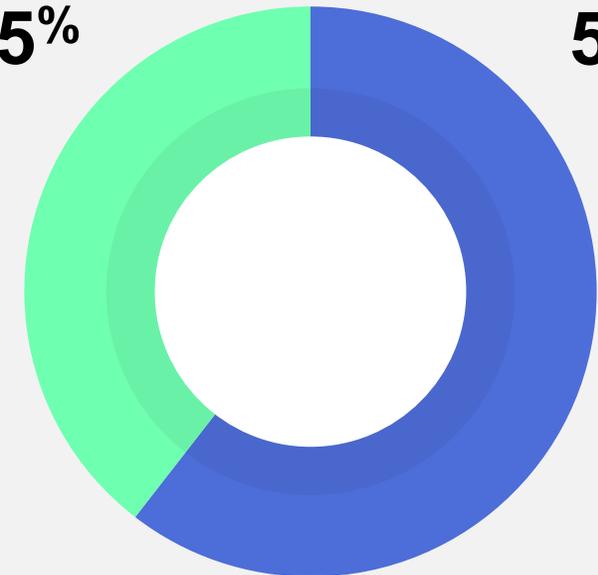
RÉSIDENTIEL

COMMERCIAL



**40,5%**

**59,5%**



# Actif situé à Gladbeck (Allemagne)

## Localisation de l'actif

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.

## Actualité

Au deuxième trimestre 2023, les travaux de la partie restaurant qui sera exploitée par un restaurant asiatique et un restaurant de burgers, sont en grande partie achevés. Les ouvertures de ces derniers ont été programmées après les vacances d'été. Nous avons également reçu le permis de construire pour un centre d'appels d'une surface d'environ 1 250 m<sup>2</sup>. L'achèvement des travaux de ce dernier devrait intervenir au quatrième trimestre 2023.

## Calendrier prévisionnel



MIMCO Capital

## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



### Commercial

Catégorie d'actif



13 802 m<sup>2</sup>

Surface utile pondérée projetée de l'opération



100%

Prise de participation



15 231 000 €

Prix d'acquisition + travaux estimatifs



26 500 000 €

Potentiel de valorisation après travaux



1 305 000 €

Loyer global actuel moyen HT/HC/an



934 €

Prix estimatif du m<sup>2</sup> à l'acquisition



1 570 000 €

Loyer potentiel moyen HT/HC/an

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

# Actif situé à Luxembourg-Belair

## Localisation de l'actif

Le quartier de Belair compte actuellement un peu plus de 11.000 habitants et représente 10% de la population de la capitale. 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.

## Actualité

Au cours du deuxième trimestre 2023, le permis de bâtir a été délivré par la Commune et la commercialisation a débuté. Le fonds Buidim a également signé un SPA en juin 2023 pour l'acquisition de la totalité des participations détenues par d'autres actionnaires afin de détenir 100% de la société Belair Property S.A. Le transfert des actions devrait se faire au T3 2023.

## Calendrier prévisionnel



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



### Résidentiel

Catégorie d'actif



580 m<sup>2</sup>

Surface utile pondérée projetée de l'opération



50%

Prise de participation SPA signé le 19 juin 2023 pour le rachat des 50% détenus par d'autres actionnaires



2 860 282 €

Prix d'acquisition + travaux estimatifs (sur participation)



3 403 541 €

Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)



543 259 €

Marge brute potentielle (sur participation)



11 898 €

Prix estimatif HT/m<sup>2</sup> à la vente (parking/terrasses/jardins caves inclus)\*\*



6

Unités projetées (provisoires)

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

\*\*Avant récupération frais d'acte et honoraires de vente.

# Actif situé à Luxembourg-Kirchberg

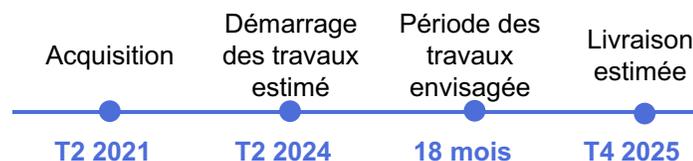
## Localisation de l'actif

Comptant actuellement 4.000 résidents, le quartier du Kirchberg est le quartier d'affaires de la capitale. Il s'est fortement développé ces dernières années, avec la construction de nouvelles infrastructures, la création de nouveaux logements, commerces et bureaux.

## Actualité

Au cours du deuxième trimestre de 2023, des demandes d'offres ont été effectuées auprès des architectes et des ingénieurs en vue de développer un projet de co-living de 35 chambres. L'objectif est de déposer l'autorisation de bâtir au quatrième trimestre 2023, ceci afin de débiter les travaux au cours du deuxième trimestre 2024. Les premiers retours de la Ville de Luxembourg sont très encourageants.

## Calendrier prévisionnel



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



### Résidentiel

Catégorie d'actif



1 178 m<sup>2</sup>

Surface utile pondérée projetée de l'opération



50%

Prise de participation



6 344 045 €

Prix d'acquisition + travaux estimatifs (sur participation)



7 522 886 €

Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)



1 028 383 €

Marge brute potentielle (sur participation)



394 110 €

Loyer global estimé moyen HT/HC/an (sur participation)



35

Chambres projetées (provisoires)

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

# Actif situé à Lorentzweiler

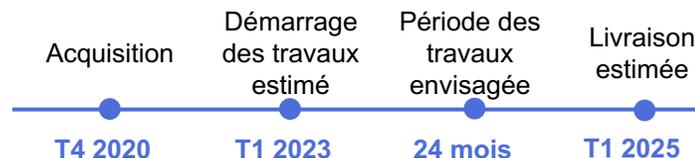
## Localisation de l'actif

Située à environ 12 kilomètres au nord de Luxembourg-Ville, Lorentzweiler fait partie du canton de Mersch. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 4 437 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.

## Actualité

Les travaux ont été lancés à la fin du mois de janvier 2023 avec la démolition du bâtiment existant. Au cours du deuxième trimestre, les travaux de gros œuvre ont commencé et le sous-sol est maintenant terminé. La livraison de l'ouvrage est prévue pour le premier trimestre 2025. À ce jour, le dernier lot est toujours disponible à la vente. Il est également important de noter qu'au cours du deuxième trimestre 2023, le fonds a acquis les participations de son partenaire, portant ainsi sa participation à 100%.

## Calendrier prévisionnel



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



### Résidentiel

Catégorie d'actif



351 m<sup>2</sup>

Surface utile projetée de l'opération



100%

Prise de participation



3 175 199 €

Prix d'acquisition + travaux estimatifs



3 694 506 €

Potentiel de valorisation après travaux



519 307 €

Marge brute potentielle



10 501 €

Prix estimatif HT/m<sup>2</sup> à la vente (parking/terrasses/jardins caves inclus)\*\*



6

Unités projetées

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

\*\*Avant récupération frais d'acte et honoraires de vente.

# Actif situé à Bascharage

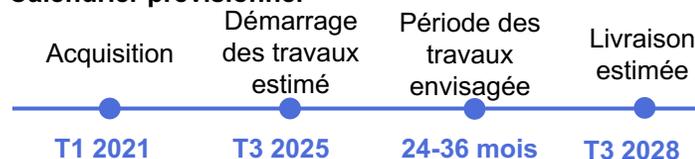
## Localisation de l'actif

Bascharage est une ville de plus 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.

## Actualité

La démolition des édifices actuels est programmée pour le deuxième ou le troisième trimestre 2024. Une fois cette opération accomplie, nous serons en mesure de solliciter la Commune pour l'approbation du morcellement ainsi que l'autorisation de bâtir. Nous sommes en train d'analyser l'opportunité de louer les bâtiments jusqu'à la démolition.

## Calendrier prévisionnel



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



### Résidentiel

Catégorie d'actif



1 242 m<sup>2</sup>

Surface utile projetée de l'opération



100%

Prise de participation



10 096 981 €

Prix d'acquisition + travaux estimatifs



11 749 833 €

Potentiel de valorisation après travaux



1 603 855 €

Marge brute potentielle



9 462 €

Prix estimatif HT/m<sup>2</sup> à la vente (parking/terrasses/jardins caves inclus)\*\*



16

Unités projetées (provisoires)

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

\*\*Avant récupération frais d'acte et honoraires de vente.

# Actif situé à Luxembourg-Cessange

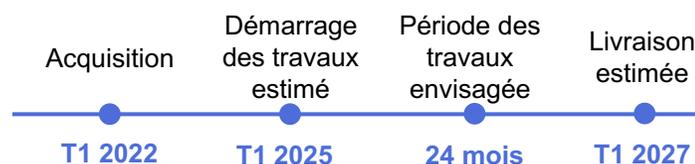
## Localisation de l'actif

Le projet est dans le quartier familial de 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.

## Actualité

Au cours du deuxième trimestre 2022, une refonte totale du projet a eu lieu. Ce nouveau projet initié et développé par notre équipe de développement prévoit la construction six appartements de haut standing. Cette nouvelle organisation permet de maximiser la surface de vente, de rendre le bâtiment plus fonctionnel et de répondre aux besoins du marché du quartier familial de Kohlenberg. Ce projet a été déposé à la Commune au mois de juin 2023. Une réponse est attendue pour la fin d'année.

## Calendrier prévisionnel



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



### Résidentiel

Catégorie d'actif



484 m<sup>2</sup>

Surface utile projetée de l'opération



75%

Prise de participation



3 923 715 €

Prix d'acquisition + travaux estimatifs (sur participation)



4 541 640 €

Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)



617 925 €

Marge brute potentielle (sur participation)



12 510 €

Prix estimatif HT/m<sup>2</sup> à la vente (parking/terrasses/jardins caves inclus)\*\*



6

Unités projetées (provisoires)

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

\*\*Avant récupération frais d'acte et honoraires de vente.

# Actif situé à Lorentzweiler

Rue de Blaschette

## Localisation de l'actif

Située à environ 12 kilomètres au nord de Luxembourg, Lorentzweiler fait partie du canton de Mersch. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 4.437 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.

## Actualité

Au deuxième trimestre 2023, les consultations des bureaux d'études concernant la statique et les techniques spéciales ont été effectuées, les analyses de ces dernières sont en cours. L'architecte continue également son travail afin d'optimiser le projet.

## Calendrier prévisionnel



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



### Résidentiel

Catégorie d'actif



1 483 m<sup>2</sup>

Surface utile projetée de l'opération



100%

Prise de participation



10 097 335 €

Prix d'acquisition + travaux estimatifs



12 317 503 €

Potentiel de valorisation après travaux



2 220 168 €

Marge brute potentielle



8 450 €

Prix estimatif HT/m<sup>2</sup> à la vente (parking/terrasses/jardins caves inclus)\*\*



8

Unités projetées (provisoires)

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

\*\*Avant récupération frais d'acte et honoraires de vente.

# Actif situé à Luxembourg-Hollerich

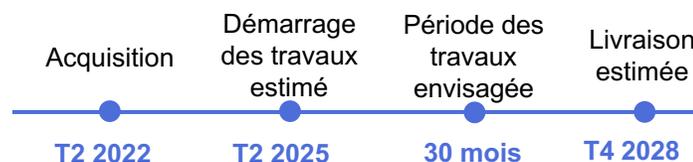
## Localisation de l'actif

Le projet est situé dans le quartier Hollerich de Luxembourg-Ville. Le quartier va profiter d'une transformation majeure offrant nouveaux commerces et appartements, générant ainsi plus de 2 500 emplois supplémentaires dans ce secteur. Le siège de la Caisse Nationale de Santé (actuellement en face du projet) va être démoli pour laisser place à de nombreux bâtiments résidentiels, ainsi qu'au passage du Tram.

## Actualité

Au cours du deuxième trimestre 2023, le permis de construire a été déposé à la Commune, un rendez-vous est prévu à la Commune pour échanger sur ce dernier.

## Calendrier prévisionnel



MIMCO Capital



## Synthèse de l'actif\* au 30/06/2023



### Résidentiel

Catégorie d'actif



4 077 m<sup>2</sup>

Surface utile projetée de l'opération



12%

Prise de participation



4 931 861 €

Prix d'acquisition + travaux estimatifs (sur participation)



6 175 530 €

Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)



1 322 482 €

Marge brute potentielle (sur participation)



12 794 €

Prix estimatif HT/m<sup>2</sup> à la vente (parking/terrasses/jardins caves inclus)\*\*



73

Unités projetées (provisoires)

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

\*\*Avant récupération frais d'acte et honoraires de vente.

# S'unir pour bâtir l'avenir : plus qu'un engagement, une mission collective.

## **BUILDIM SCA SICAV-FIAR**

Siège social : 26 Boulevard Royal  
L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B 23 46 82

## **SOCIÉTÉ DE GESTION**

### **Funds Avenue Asset Management**

Siège: 47-49 Boulevard Prince Henri,  
L-1724 Luxembourg  
Agréé par la CSSF au titre de la directive AIFM  
Tél : +352 26 26 49 1

## **ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER**

### **BUILDIM Fund Management S.à r.l**

Siège social : 26 Boulevard Royal  
L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B 23 46 13

**MIMCO**<sup>®</sup>  
Capital

[www.mimcocapital.com](http://www.mimcocapital.com)