

**BUILDIM 19**  
**NOTE DE GESTION**  
**Mars 2022**



**MIMCO**  
Capital



# Disclaimer

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/des 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(s) Fonds d'investissement géré(s) ou mis en place par le groupe MIMCO Capital de manière exhaustive.

Les Fonds mentionnés ne sont autorisés à une commercialisation, notamment en dehors de leur 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 ces 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 des Fonds. La commercialisation ne peut être faite que sur la base de l'étude de la documentation complète des Fonds et par des personnes qualifiées pour en assimiler les risques.

## **D'une façon générale, les Fonds ne s'adressent qu'à des investisseurs professionnels.**

Les risques, commissions et possibilités de placement conseillés pour les Fonds sont indiqués en détail dans la documentation d'informations des Fonds et 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 ces 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 a pour objectif d'investir dans des opérations de promotion immobilière ou des immeubles à restructurer à forte valeur ajoutée correspondant à la stratégie d'investissement.

BUILDIM investit principalement au Grand-Duché de Luxembourg, qui est un marché immobilier en pleine croissance.



## ÉDITO

Chers Actionnaires, chers Partenaires,

Le STATEC, l'Institut national de la statistique et des études économiques du Grand-Duché du Luxembourg, a publié les chiffres sur l'évolution des prix de l'immobilier résidentiel au Luxembourg.

Entre le T4 2020 et le T4 2021, le Luxembourg a enregistré une hausse de 12% du prix au m<sup>2</sup>. Plus largement, depuis 2015, l'augmentation annuelle du prix de l'immobilier s'établit à 8,9% selon le STATEC.

Cette tendance haussière est corrélée au fait que le Grand-Duché connaît une croissance de population unique en Europe. En 2021, le Luxembourg a connu un accroissement net de 1.7% de sa population, soit l'arrivée de 10.667 nouveaux résidents (STATEC).

Le développement de nouveaux logements ne suit pas la demande exponentielle de logement de ces nouveaux arrivants. Chaque année, ce sont approximativement 3.000 nouveaux logements qui sont livrés alors qu'il en faudrait environ 5.000 pour satisfaire la demande.

C'est dans ce contexte de marché immobilier dynamique que le fonds BUILDIM a poursuivi sa stratégie d'investissement sélective durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, en finalisant les acquisitions d'un terrain situé à Luxembourg-Cessange et d'un terrain situé à Lorentzweiler.

MIMCO Capital  
Le Management

## ACTUALITÉS DU FONDS BUILDIM 19

### Zoom sur la finalisation de l'acquisition du terrain sis à Luxembourg-Cessange :

Le terrain bénéficie d'une localisation de choix sur la commune de Luxembourg de par son environnement résidentiel haut de gamme et sa proximité au quartier de la Cloche d'Or.

Cette opération prévoit le développement d'une résidence d'une surface de 443 m<sup>2</sup>, répartis en 6 appartements allant de 51 à 113 m<sup>2</sup> et 4 parkings, pour un investissement total de 4.962.943 €.

Le cahier des charges est en cours de finalisation afin de pouvoir lancer la commercialisation durant le 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.



Valorisation des participations du fonds BUILDIM 19 (acquisitions + travaux) au 31/12/2021

**45.833.813 €**

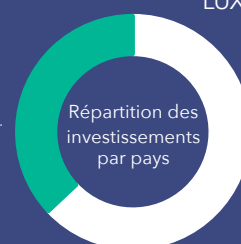
## Synthèse du patrimoine

Au 31 mars 2022, le fonds a investi à hauteur de 71% au Luxembourg et à hauteur de 29 % en Allemagne.

Ses actifs sont **100 % « Value-Added »\***.

ALLEMAGNE  
29%

LUXEMBOURG  
71%



\*Value-Added : Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important.



## ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION AU T1 2022 (1/2)

### Bascharage - Résidentiel

- Le projet de Bascharage est un développement 100% résidentiel, composé de deux résidences de 8 appartements chacune.
- Durant ce 1<sup>er</sup> trimestre 2022, les plans du projet avec le bureau d'études technique et statique ont été finalisés.
- Les plans finaux du projet ont été présentés au service urbanisme de la commune de Bascharage.
- Dès que la commune aura validé les plans, la demande de permis de construire pourra être introduite.



### Luxembourg-Bertrange - Mixte office-retail-hotel



- Ce projet mixte office et retail est situé dans la zone artisanale et commerciale de Bertrange, relativement proche de Luxembourg-Ville. Une activité hôtelière peut en outre y être opérée.
- Depuis la reprise du marché de bureau et du secteur hôtelier à Luxembourg, le projet Linster suscite de plus en plus d'intérêt, tant au niveau bureau qu'au niveau hôtelier.
- Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, plusieurs acquéreurs et locataires potentiels ont marqué un intérêt, dont un groupe hôtelier international.
- Suite à des discussions avancées avec ce candidat, la modification des plans du projet a été demandée en vue d'y intégrer une activité hôtelière, qui a déjà été autorisée sur le site par la Commune.
- Le concept bureau et coworking est également à l'étude depuis plusieurs mois.

### Luxembourg-Belair - Résidentiel

- Ce projet résidentiel, situé dans un des quartiers les plus huppés de Luxembourg-Ville, se compose de deux résidences de 3 unités chacune.
- Suite à l'augmentation d'environ 100 m<sup>2</sup> de la surface nette vendable, le processus de sélection des bureaux d'études pour le projet a débuté afin de finaliser les plans du permis de construire.
- Après la finalisation des plans terminée, suivra leur dépôt auprès des différents services devant donner leurs accords préalable à l'introduction du permis à la commune de Luxembourg.
- Le dépôt de permis de construire est envisagé pour le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.



Toute l'équipe MIMCO Capital vous remercie pour votre confiance et se tient à votre disposition pour toute information.

Nous vous prions de croire, chers actionnaires, chers partenaires, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

## ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION AU T1 2022 (2/2)

### Allemagne-Gladbeck - Mixte retail-office

- Le projet de Gladbeck est un immeuble mixte composé en majorité de retail et en minorité d'office.
- Pour rappel, le chantier de restructuration a commencé en janvier 2020.
- Les travaux de rénovation du centre commercial et des autres surfaces devraient être terminés d'ici la fin de l'année 2022.
- De plus, il y a actuellement des discussions en cours avec différents preneurs retail et office intéressés à louer dans les prochains mois les espaces encore disponibles.
- Le taux d'occupation actuel est de c. 85%.



### Lorentzweiler - Résidentiel



- Le projet Saint-Laurent est localisé dans la commune de Lorentzweiler et est composé d'une résidence de six appartements.
- Durant le 1er trimestre 2022, l'acquisition du projet a été finalisée.
- Le permis de construire ayant été obtenu en décembre 2021, les équipes commerciales ont préparé la documentation de vente, à savoir le cahier des charges, la brochure de présentation du projet et les contrats de réservation.
- La commercialisation des différentes unités pourra débuter au 2<sup>ème</sup> trimestre 2022.
- Les différents appels d'offres auprès des prestataires ont été lancés afin de pouvoir entamer la construction dès que les 70% des lots en vente auront été réservés par des clients acquéreurs.

### Luxembourg-Kirchberg - Résidentiel

- Le projet First, situé dans la partie résidentielle du Kirchberg, quartier européen de Luxembourg-Ville, développera entre 13 et 15 appartements, en fonction du type de restructuration choisi.
- Durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2022, le permis de bâtir pour le redéveloppement complet du site a été déposé.
- Pour rappel, le permis de bâtir pour la rénovation du site avait déjà été approuvé au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.
- Du fait de sa localisation privilégiée, une étude d'exploitation couvrant le coliving, la résidence hôtelière ou encore la résidence étudiante a été lancée. Une fois cette étude terminée, le management choisira la meilleure destination pour l'immeuble.
- Des discussions avec des acquéreurs potentiels ont également été engagées dans le but de réaliser une vente en bloc.



Toute l'équipe MIMCO Capital vous remercie pour votre confiance et se tient à votre disposition pour toute information.

Nous vous prions de croire, chers actionnaires, chers partenaires, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.





**MIMCO**  
Capital

**MIMCO Capital S.à r.l. au capital de 1.000.000 EUR**  
**RCS Luxembourg n° B231153 • Autorisation d'établissement n° 10102768/0**  
**Adresse : 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg**  
**Email : [office@mimcocapital.com](mailto:office@mimcocapital.com) – [www.mimcocapital.com](http://www.mimcocapital.com)**