



**BUILDIM 19**  
**NOTE DE GESTION**  
**Septembre 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 19

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 avec de solides fondamentaux.



## ÉDITO

Chers Actionnaires, chers Partenaires,

Dans un contexte global perturbé par le renchérissement des matières premières, de l'énergie et du coût de la main d'œuvre, on note une belle résilience du marché luxembourgeois grâce à la mise en place de mesures étatiques afin de soutenir l'économie et le pouvoir d'achat des ménages.

Sur les prochains mois, il faudra être attentif sur l'application ou non des six mesures d'urgence proposées par la Chambre des Métiers et la Fédération des Artisans luxembourgeois pour soutenir le secteur de l'immobilier. En effet, ils estiment que sur l'année 2023 la production de logements achevés va s'effondrer passant de 3.800 à 2.300. Ces propositions ont donc pour objectif de maintenir la production de logements au niveau d'avant crise.

Ces nouvelles réformes interviennent pour lutter contre la baisse notoire de la vente de logements au Luxembourg. Nous gardons dès lors un œil attentif aux changements et à l'avancée de ces propositions qui promettent de rendre l'immobilier plus accessible pour les résidents et non-résidents luxembourgeois.

Les équipes de MIMCO Capital restent activement mobilisées en cette période d'investissements.

MIMCO Capital  
Le Management

## ACTUALITÉS DU FONDS BUILDIM 19

**Zoom sur les dernières acquisitions du fonds. Réalisées lors du deuxième semestre 2022, ces acquisitions comprennent :**

Un premier projet qui se situe dans la commune de Lorentzweiler, qui se localise à environ 12 km au nord de Luxembourg-Ville.

Ce projet est composé de 4 maisons bi-familiales, soit 8 unités résidentielles au total pour une surface projetée de l'opération de 1.513 m<sup>2</sup>.

Un second projet, avec une prise de participation à hauteur de 12%, composé de 73 appartements pour une surface utile projetée de 3.798 m<sup>2</sup> qui se situe dans le quartier Hollerich-Gare de Luxembourg-ville. Le quartier dynamique va profiter d'une transformation majeure offrant nouveaux commerces et appartements, générant ainsi plus de 2.500 emplois supplémentaires dans ce secteur.



Projet Aciérie - Luxembourg-Ville



Valorisation des participations du fonds BUILDIM 19 (acquisitions + travaux) au 30/09/2022

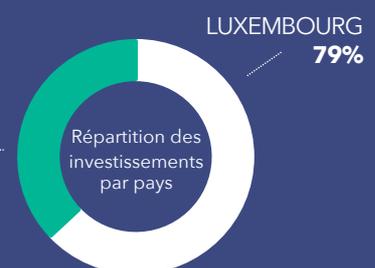
**63.603.493 €**

## Synthèse du patrimoine

Au 30 septembre 2022, le fonds a investi à hauteur de 79% au Luxembourg et à hauteur de 21 % en Allemagne.

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

ALLEMAGNE  
21%



Répartition des investissements par pays

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

## ÉVOLUTION DES ACTIFS SOUS GESTION AU T3 2022 (1/2)

### Bascharage - Résidentiel

Au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, nous avons effectué les modifications des plans afin d'intégrer le nouveau découpage des parcelles suite à l'aboutissement des discussions avec le promoteur voisin à notre projet.



### Lorentzweiler - Résidentiel



Lors du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, suite à la signature du contrat de réservation du 5<sup>ème</sup> lot, nous avons pu lancer les démarches afin d'obtenir la Garantie Financière d'Achèvement dans le but d'acter les ventes au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022. Les travaux devraient démarrer entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2023.

### Luxembourg-Belair - Résidentiel

Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, suite aux remarques de la commune de Luxembourg, nous avons effectué un rendez-vous avec celle-ci afin d'effectuer les corrections sur les plans.



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 T3 2022 (2/2)

### Allemagne-Gladbeck - Mixte retail-office

Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, les travaux de la partie restaurant, qui va être louée à un restaurant asiatique et à un restaurant de burger, se sont poursuivis pour être achevés fin septembre 2022. Afin de finaliser la location des derniers espaces vacants, plusieurs négociations ont été engagées, dont notamment avec un call center pour une superficie de 1.300 m<sup>2</sup>.



### Kohlenberg - Résidentiel



Tout au long du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, la commercialisation des appartements du projet a continué. Des discussions avec un nouvel architecte ont eu lieu concernant la refonte potentielle du projet afin de le rendre plus attractif.

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)

**BUILDIM SCA SICAV-FIAR**  
Siège social : 26 Bd Royal L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B 234 682, immatriculée le 27 mai 2019

**BUILDIM FUND MANAGEMENT**  
Siège social : 26 Bd Royal L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B 234 613, immatriculée le 23 mai 2019

**SOCIÉTÉ DE GESTION**  
Fuchs Asset Management agréée par la CSSF  
Siège social : 47-49 Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg  
Agréée au titre de la directive AIFM