

PATRIMOINE
Juin 2022

BUILDIM 19



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.

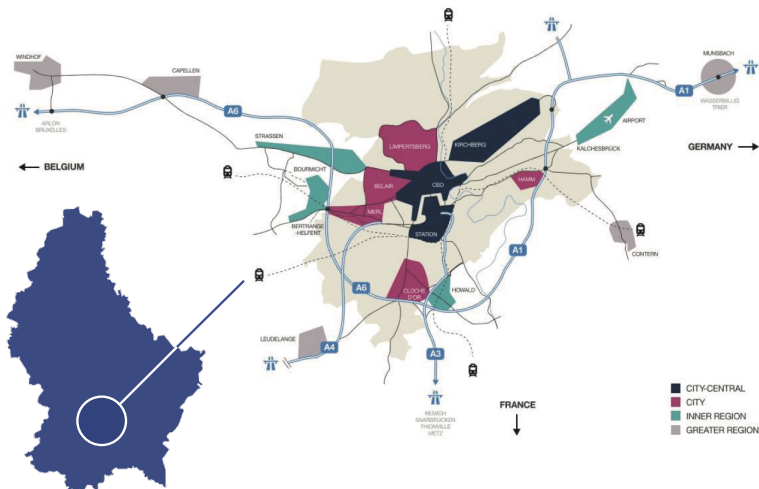
Il incombe aux professionnels de la gestion de patrimoine ou de la gestion d'actifs, de connaître et de respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires en vigueur dans tout territoire concerné sur lequel ils sont autorisés à exercer.

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.

Zoom sur le marché luxembourgeois

- **Localisation stratégique** en Europe, au cœur de la Grande Région.
- **Stabilité politique et économique hors du commun** (« triple A »).
- **1er PIB par habitant le plus élevé au monde en 2021** (FMI).
- Présence d'infrastructures de premier plan ainsi que d'une **main d'œuvre très qualifiée**, polyglotte et mobile.
- **Croissance de la population unique en Europe** avec l'arrivée de 10 667 nouveaux résidents en 2021 soit un accroissement de sa population de 1,7% (STATEC).
- **Le développement de nouveaux logements au Luxembourg ne suit pas le rythme d'augmentation naturel de la population, proche de 2 % / an.** Selon le STATEC, approximativement 3.000 logements sont livrés chaque année, alors que la demande s'établit à plus du double.



Zoom sur le marché 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 60 %, **leur évolution reste encore très favorable car ils sont encore sous-évalués de plus de 20 %.**

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 le premier semestre 2022, la finalisation des travaux pour la partie centre commercial a eu lieu, les travaux de la partie restaurant qui va être louée à un restaurant asiatique et un restaurant de burger vont être achevés fin septembre 2022. Afin de finaliser la location des derniers espaces vacants, plusieurs négociations ont été engagées dont notamment des discussions avec un call center pour une superficie de 1.300 m². La valorisation de l'actif au 30 juin 2022 est de 24 millions d'euros pour une acquisition AEM à 7,5 millions d'euros.

Calendrier



Acquisition
06/2019

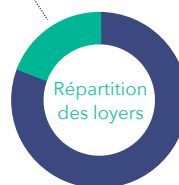


Période
des travaux envisagée
40 mois



Livraison
estimée
T4 2022

19%
BUREAUX
(2.675 m² estimés)



Répartition
des loyers

81%
COMMERCES
(11.772 m² estimés)

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



1.122.900 €

Loyer potentiel
moyen HT/HC/an



1.540.000 €

Prix
d'acquisition
estimatif (AEM)



7.500.000 €

Prix d'acquisition
+ travaux estimatif



15.231.000 €

Prix estimatif du m²
à l'acquisition



934 €



Potentiel de
valorisation
après travaux

24.000.000 €

LUXEMBOURG-BELAIR



Localisation



Belair compte actuellement 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.

Potentiel de valorisation

Durant le premier semestre 2022, les études statiques et techniques ont été lancées dans le but de finaliser les plans permis, suite à cela, le permis de bâtir a été déposé à la ville de Luxembourg fin juin 2022.

Calendrier



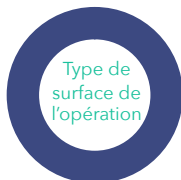
Acquisition
10/2019



Période des
travaux envisagée
24 mois



Livraison
estimée
T4 2024



Type de
surface de
l'opération

..... 100 % RÉSIDENTIEL
(581 m² estimés)

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif



**Résidentiel
haut de gamme**

Surface utile projetée
de l'opération



581 m²

Unités projetées



6

Prise de
participation



50%

Prix d'acquisition
+ travaux estimatif
(sur participation)



2.824.658 €

Marge brute
potentielle
sur participation



588.264 €



Potentiel de
valorisation
après travaux
(sur participation)

3.412.922 €



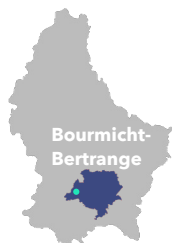
Prix estimatif / m²
à la cession

11.413 €

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 économique qu'offre le Luxembourg.

Potentiel de valorisation

Projet d'envergure rare au Luxembourg et le plus récent sur la zone de Bourmicht. Le projet développera environ 15.500 m² brut hors-sol. 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 de n'écarter aucune opportunité de location.

Calendrier



Acquisition
10/2019

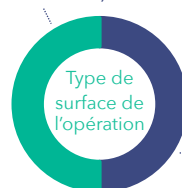


Période des
travaux envisagée
24 mois



Livraison
estimée
T1 2025

50%
BUREAUX
(7.750 m² estimés)



50 % COMMERCIAL
(ou bureaux)
(7.750 m² estimés)

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif



Bureaux (Possibilité mixte bureaux / commercial)

Surface utile projetée de l'opération



15.500 m²

Total acquisition + travaux estimatif



84.125.740 €

Marge brute potentielle



24.330.000 €

Prise de participation



10%

Total acquisition + travaux estimatif (sur participation)



8.412.740 €

Marge brute potentielle sur participation



24.330.000 €



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

10.840.000 €

LUXEMBOURG-KIRCHBERG



Chiffres clés de l'opération

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

Surface utile projetée de l'opération  **952 m²**

Unités projetées  **13**

Prise de participation  **50%**

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

Marge brute potentielle sur participation  **985.822 €**

Potentiel de valorisation après travaux (sur participation) 

7.720.801 €

Prix estimatif/ m² à la cession 

14.000 €

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.

Calendrier



Acquisition **04/2021**



Période des travaux envisagée **24 mois**



Livraison estimée **T4 2024**

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.

Type de surface de l'opération

100 % RÉSIDENTIEL
(952 m² estimés)

LORENTZWEILER

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile projetée de l'opération  **352 m²**

Unités projetées  **6**

Prise de participation  **70%**

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

Marge brute potentielle sur participation  **306.671 €**



Localisation



Située à environ 12 kilomètres au nord de Luxembourg, Lorentzweiler fait partie du canton de Mersch. Au 1^{er} 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.

Potentiel de valorisation

Lors du premier semestre 2022, la signature de l'acte d'acquisition du terrain a eu lieu, ce qui a permis de lancer la commercialisation des 6 appartements du projet. La signature de 4 contrats de réservation a permis de lancer les démarches avec un constructeur et également avec l'organisme en charge de l'établissement des garanties financières d'achèvement. Il est prévu de signer les actes de vente et également de démarrer les travaux de démolition durant le second semestre 2022.

Calendrier



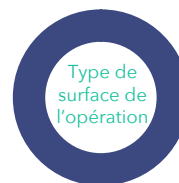
Acquisition **12/2020**



Période des travaux envisagée **24 mois**



Livraison estimée **T2 2024**



100 %
RÉSIDENTIEL
(352 m² estimés)



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

2.530.709 €



Prix estimatif / m² à la cession

9.800 €

BASCHARAGE



Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

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

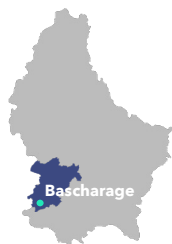
Unités projetées  **16**

Prise de participation  **100%**

Total acquisition + travaux estimatif  **9.740.631 €**


Marge brute potentielle sur participation  **1.781.802 €**

Localisation



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.

Calendrier

 Acquisition **03/2021**

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

 Livraison estimée **T4 2025**

Potentiel de valorisation

Lors du premier semestre 2022, dans le but d'optimiser le projet, le propriétaire voisin qui développe également un projet sur la parcelle voisine, a été contacté afin de créer une harmonie entre nos deux projets. Une présentation de nos projets à la commune de Bascharage a eu lieu, celle-ci a validé le principe de la façade des bâtiments. Suite à cette réunion, nous allons finaliser les études et intégrer dans les plans les commentaires de la commune afin de pouvoir déposer le permis de bâtir durant le second semestre 2022.



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

11.522.443 €



Prix estimatif / m² à la cession

8.500 €

100 %
RÉSIDENTIEL
(1.259 m² estimés)

KOHLBERG



Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile projetée de l'opération  **477 m²**

Unités projetées  **6**

Prise de participation  **75%**

Total acquisition + travaux estimatif (sur participation)  **4.876.435 €**

Marge brute potentielle sur participation  **864.824 €**

Localisation




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.

Potentiel de valorisation

Durant le premier semestre 2022, la signature de l'acquisition a eu lieu, ce qui a permis de lancer la commercialisation des appartements du projet.

Calendrier

 Acquisition **01/2022**

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

 Livraison estimée **T4 2024**

Type de surface de l'opération

100 % RÉSIDENTIEL
(477 m² estimatif)



Potentiel de valorisation après travaux

6.029.533 €



Prix estimatif / m² à la cession

11.500 €

LORENTZWEILER - RUE DE BLASCHETTE

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile projetée de l'opération  **1.663 m²**

Unités projetées  **8**


Prise de participation  **100%**

Total acquisition + travaux estimatif (sur participation)  **10.240.737 €**

Marge brute potentielle sur participation  **2.687.081 €**

 Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

12.927.818 €

 Prix estimatif / m² à la cession

7.750 €



Localisation





Située à environ 12 kilomètres au nord de Luxembourg, Lorentzweiler fait partie du canton de Mersch. Au 1er 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.

Potentiel de valorisation

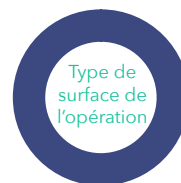
En juin 2022, le fonds Buildim a signé l'acquisition de ce projet situé sur la commune de Lorentzweiler plus précisément rue de Blaschette. Ce projet est composé de 4 maisons bi-familiales, soit 8 unités résidentielles au total. La commune a donné son accord de principe pour ce projet. Lors du second semestre 2022, nous allons lancer les études du projet et également préparer les plans du permis.

Calendrier

 Acquisition **06/2022**

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

 Livraison estimée **T2 2026**



100 % RÉSIDENTIEL
(1.663 m² estimatif)

LUXEMBOURG-VILLE - RUE DE L'ACIÉRIE

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile projetée de l'opération  **3.798 m²**

Unités projetées  **73**


Prise de participation  **12%**

Total acquisition + travaux estimatif (sur participation)  **8.250.984 €**

Marge brute potentielle sur participation  **2.723.150 €**

 Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

10.974.134 €

 Prix estimatif / m² à la cession

12.414 €



Localisation




Le projet est situé dans le quartier Hollerich-Gare 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 CNS (actuellement en face du projet) va être démoli pour laisser place à de nombreux bâtiments résidentiels, ainsi qu'au passage du TRAM.

Potentiel de valorisation

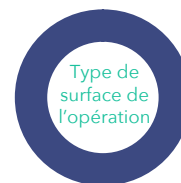
En juin 2022, le fonds Buildim a signé l'acquisition de ce projet situé rue de l'Académie à Luxembourg-ville. Ce projet est composé de 73 appartements. Suite à cette signature, nous avons lancé les études du projet afin de pouvoir déposer le permis durant le second semestre 2022.

Calendrier

 Acquisition **06/2022**

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

 Livraison estimée **T4 2025**



100 % RÉSIDENTIEL
(3.798 m² estimatif)

BUILDIM SICAV-FIAR : Patrimoine global

Vision du portefeuille

L'investissement de Gladbeck, en Allemagne, a été acquis de façon opportuniste avec le fonds BUILDIM 19. L'ensemble immobilier est en phase finale de restructuration pour plus de 7 Millions d'euros. Plusieurs baux de 10 à 15 ans fermes ont été signés avec de grandes enseignes telles que REWE, ROSSMANN, ACTION ou encore KIK.

Le focus d'investissement se recentre aujourd'hui sur le Luxembourg, avec 8 opérations majeures, parmi lesquelles :

- Le co-développement majeur sur une des zones commerciales et de bureaux les plus attractives de Luxembourg, plus précisément sur le secteur Bourmicht-Bertrange avec un ensemble immobilier de plus de 15.500 m².
- La restructuration d'un ensemble de bureaux en 19 appartements de haut standing situé dans le quartier d'affaires européen de Luxembourg Kirchberg.
- Le développement d'une résidence de plus 3.700 m² et de 73 unités se trouvant dans le quartier Hollerich-Gare de Luxembourg-ville.

En résumé, les 9 opérations acquises à ce jour 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 développement.

Chiffres clés des opérations



Nombre d'opérations

9



Collecte equity au 31/12/2020

16.589.988 €



Valorisation des participations (acquisitions + travaux)

68.536.199 €



Surface utile approximative des opérations sur participation

20.745 m²



Moyenne de prix au m² à l'acquisition + travaux

3.304 €



Valorisation des participations à la cession

89.958.350 €

Calendrier



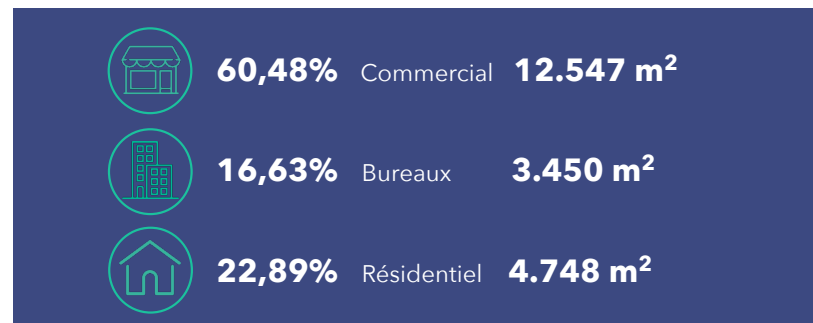
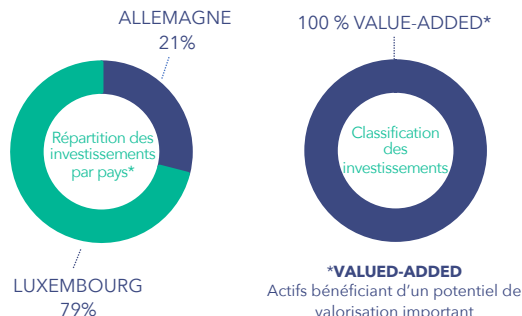
Fin période de collecte
12/2020



Période d'investissement
2019-2024



Fin du fonds
5 ans, soit 2024



* en terme de valorisation des participation (acquisitions + travaux)

L'ENGAGEMENT
BUILDIM 19

Performance
Expertise
Exigence

BUILDIM SICAV-FIAR

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

Fuchs 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



www.mimcocapital.com