

PATRIMOINE
12/2021

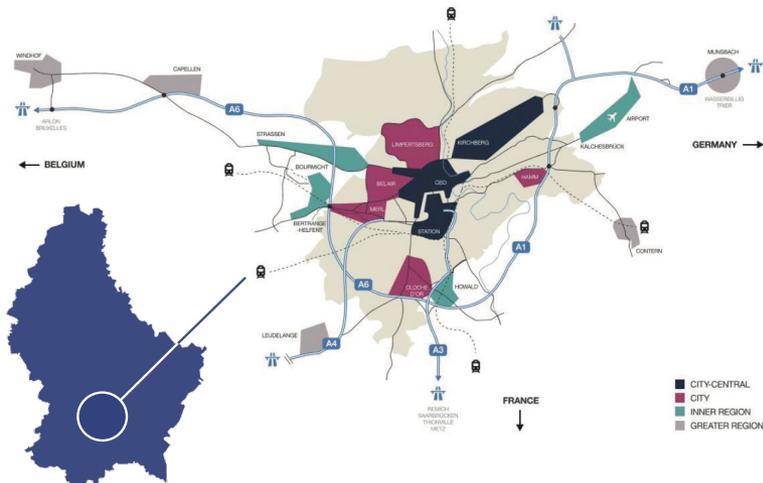
BUILDIM 19



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 2020** (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 chaque année d'environ 12.000 nouveaux résidents : **+20% entre 2010 et 2019** (BCEE).
- **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 l'année 2021, les travaux de rénovation engagés sur la partie supermarché, se sont achevés et ont permis l'ouverture des portes de l'enseigne REWE. D'autres enseignes ont également pu ouvrir leurs portes, comme : Action, Kik et Rossmann. Ces nouveaux baux ont permis d'atteindre un taux d'occupation à fin 2021 de plus de 80 %. Grâce à ces signatures supplémentaires, la valorisation de l'actif au 31 décembre 2021 est de 22.2 Millions d'euros pour une acquisition AEM à 7.5 Millions d'euros.

Calendrier



Acquisition
06/2019

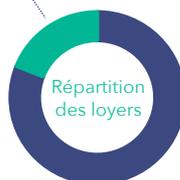


Période
des travaux
40 mois



Livraison
T4 2022

19%
BUREAUX
(2.675 m²)



81%
COMMERCES
(11.772 m²)

Chiffres clés de l'actif

Catégorie d'actif



**Commerces /
Bureaux**

Surface utile
de l'actif



14.447 m²

Loyer global actuel
HT/HC/an



1.096.549,32 €

Loyer potentiel
HT/HC/an



1.540.000,00 €

Prix
d'acquisition
(AEM)



7.500.000,00 €

Prix d'acquisition
+ travaux



15.231.000,00 €

Prix du m²
à l'acquisition



934,45 €



Potentiel de
valorisation
après travaux

22.200.000,00 €



Prix / m²
à la cession

1.536,65 €

LUXEMBOURG-BELAIR



Chiffres clés de l'opération

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

Surface utile de l'opération  **587,78 m²**

Unités  **6**

Prise de participation  **50%**

Total acquisition + travaux (sur participation)  **2.771.538,59 €**

Participation à la marge brute potentielle  **968.722,39 €**



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

3.740.260,98 €



Prix / m² à la cession

12.500,00 €

Localisation



Comptant + 11.000 habitants et 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 résidentiels.

Potentiel de valorisation

Le terrain a été racheté avec une autorisation à bâtir en dessous du prix de marché. Après analyse du projet, une possibilité pour l'agrandissement des surfaces initialement prévues a été identifiée. Grâce à cette modification, la surface utile de l'opération a augmenté de 100 m² par rapport au projet initial. La nouvelle autorisation à bâtir sera déposée courant 2022.

Calendrier



Acquisition **10/2019**



Période des travaux **24 mois**



Livraison **T4 2024**



Type de surface de l'opération

100 % **RÉSIDENTIEL** (587,78 m²)

LUXEMBOURG-KIRCHBERG



Chiffres clés de l'opération

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

Surface utile de l'opération  **951,87 m²**

Unités  **13**

Prise de participation  **50%**

Total acquisition + travaux (sur participation)  **6.734.978,53 €**

Participation à la marge brute potentielle  **985.822,47 €**

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 01/2020**

 **Période des travaux 24 mois**

 **Livraison 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.



100 %
RÉSIDENTIEL
(951,87 m²)



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

7.720.801,00 €



Prix / m² à la cession

14.000,00 €

LORENTZWEILER

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile de l'opération  **351,81 m²**

Unités  **6**

Prise de participation  **70%**

Total acquisition + travaux (sur participation)  **2.224.037,24 €**

Participation à la marge brute potentielle  **306.670,88 €**



Localisation



Située à environ 12 kilomètres au nord de Luxembourg, Lorentzweiler fait partie du canton de Mersch. Au 1^{er} janvier 2020, 4.246 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

Le bâtiment a été acquis en asset deal en-dessous du prix du marché. En 2021, les plans du projet ont été finalisés et déposés afin de réaliser une résidence de 6 logements. L'obtention des autorisations a eu lieu au quatrième trimestre 2021. Suite à leur obtention, l'acte notarié est prévu pour le premier trimestre 2022. L'objectif au premier semestre 2022, est de lancer la commercialisation des biens.

Calendrier

 Acquisition **12/2020**

 Période des travaux **24 mois**

 Livraison **T2 2024**

 Type de surface de l'opération **100 % RÉSIDENTIEL (351,81 m²)**



Potentiel de valorisation après travaux (sur participation)

2.530.708,68 €



Prix / m² à la cession

9.800,00 €

BASCHARAGE



Localisation



Bascharage est une ville 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.

Potentiel de valorisation

Les bâtiments ont été acquis en asset deal en-dessous du prix du marché. Durant l'année 2021, différents bureaux d'études ont été sélectionnés afin de finaliser les plans du projet. Celui-ci se structure en deux résidences de huit appartements. Les permis de bâtir et de démolir sont en cours d'achèvement afin de pouvoir être présentés à la commune en début d'année 2022. Ce projet présente un fort potentiel de revalorisation en plusieurs logements de standing dans un secteur en plein développement.

Calendrier



Acquisition
03/2021



Période
des travaux
24-36 mois



Livraison
T4 2025



Type de
surface de
l'opération

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif



Résidentiel

Surface utile
de l'opération



1.259,41 m²

Unités



16

Prise de
participation



100%

Total acquisition
+ travaux



8.912.823,03 €

Participation à la
marge brute
potentielle



1.956.945,83 €



Potentiel de
valorisation
après travaux
(sur participation)

10.869.769,86 €



Prix / m²
à la cession

8.500,00 €

100 %
RÉSIDENTIEL
(1.259,41 m²)

KOHLBERG



Localisation



Kohlenberg est un quartier d'affaires 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 Cessange, Gasperich et Bonnevoie, ainsi que d'une multitude de restaurants, de magasins et d'activités en tous genres.

Potentiel de valorisation

Durant le 4^{ème} trimestre 2021, la signature du compromis en vue de l'acquisition a eu lieu. Ce projet résidentiel, composé de deux blocs de 6 appartements, va être acheté avec l'ensemble des autorisations nécessaires afin de pouvoir directement mettre en commercialisation les différents lots. La signature de l'acte d'acquisition est prévue au 1^{er} trimestre 2022. Cette efficience dans les délais permet de réduire la durée totale du projet et ainsi de présenter un fort potentiel de valorisation.

Calendrier



Acquisition
01/2022



Période
des travaux
24-36 mois



Livraison
T4 2024



100 %
RÉSIDENTIEL
(476.62 m²)

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif



Résidentiel

Surface utile
de l'opération



476,62 m²

Unités



6

Prise de
participation



75%

Total acquisition
+ travaux



3.613.860,63 €

Participation à la
marge brute
potentielle



734.226,15 €



Potentiel de
valorisation
après travaux
(sur participation)

4.348.086,78 €



Prix / m²
à la cession

11.500,00 €

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 +6 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.

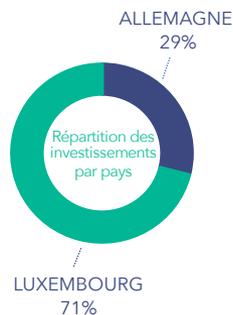
Le focus d'investissement se recentre aujourd'hui sur le Luxembourg, avec 6 opérations majeures, parmi lesquelles :

- Le co-développement majeur sur une des zones commerciales et de bureaux les plus attractives de Luxembourg, plus précisément sur le secteur Bourmicht-Bertrange. Cet ensemble immobilier de plus de 15.500 m² sera destiné à être revendu à un investisseur institutionnel ; des discussions sont en cours.

- 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 16 unités se trouvant à Bascharage.

En résumé, les 7 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.



Calendrier

Fin période de collecte
12/2020

Période d'investissement
2019-2024

Fin du fonds
5 ans, soit 2024

Chiffres clés des opérations



Nombre d'opérations
7



Collecte equity au 31/12/2020
16.589.988,00 €



Valorisation des participations (acquisitions + travaux)
47.900.812,00 €



Surface utile sur participation
18.629,97 m²



Moyenne de prix au m² à l'acquisition + travaux
2.571,17 €



Valorisation des participations à la cession
62.249.626,73 €



67,35% Commercial **12.547 m²**



18,52% Bureaux **3.450 m²**



14,13% Résidentiel **2.632,97 m²**

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