

Note de gestion

OCITY

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.

Édito

Chers Actionnaires, chers Partenaires,

Une croissance positive est attendue pour l'économie luxembourgeoise malgré l'environnement économique turbulent des derniers trimestres. Selon le STATEC, les prévisions de PIB restent inchangées par rapport au trimestre précédent, à savoir 1,5 % en 2023 et 2,5 % en 2024, ce qui montre une situation positive par rapport aux prévisions de l'UE de 0,6% en 2023 et 1,3% en 2024.⁽¹⁾

Avec un taux de chômage de 5,5%, ce dernier demeure en dessous des taux de chômage de l'UE (6,0%) et de la Zone Euro (6,5%)⁽²⁾ pour la même période. Cela souligne une situation relativement positive malgré la progression enregistrée au cours des 12 derniers mois.

Les perspectives d'inflation ont enregistré une légère modification depuis le trimestre précédent et demeurent encourageantes, avec une prévision de 3,8% en 2023 et de 2,6% en 2024⁽³⁾. Bien que l'inflation globale ait connu une légère augmentation entre le premier semestre et septembre, tant cette dernière que l'inflation sous-jacente suivent une tendance générale à la baisse.

Pour maintenir la lutte contre l'inflation, la BCE a continué d'augmenter ses taux d'intérêt, y compris une hausse de 25 pbs en septembre⁽⁴⁾. Cela a eu un impact sur la liquidité du marché, affectant davantage la capacité d'achat et d'endettement des acheteurs potentiels sur les différents types de biens. En parallèle, cela a entraîné une baisse du volume des transactions par rapport au trimestre précédent. Cette diminution a également été influencée par l'attente prolongée d'une baisse des taux d'intérêt vers l'année 2024, créant ainsi un décalage dans les transactions sur le marché.

Nous tenons à souligner toutefois que malgré les défis actuels sur le marché immobilier, notre approche prudente et réfléchie avec le fonds OCITY nous permet de naviguer avec résilience dans ces périodes d'incertitude. Notre vision stratégique à long terme continue de guider nos décisions et nous restons fermement engagés dans la diminution des impacts potentiels pour la croissance de votre investissement pour atténuer les impacts potentiels.

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

*MIMCO Capital
Le Management*

Stratégie du fonds

Axé sur le développement de projets immobiliers de grande ampleur, le fonds OCITY a pour but d'investir principalement dans des opérations de développement immobilier résidentiel et de façon plus opportuniste dans des opérations de bureaux, commerces ou dans des immeubles à restructurer à forte valeur ajoutée, correspondant à la stratégie d'investissement.

OCITY investit exclusivement au Grand-Duché de Luxembourg qui est un marché immobilier à très forte croissance.

Le fonds a démarré au mois de novembre 2020, il se concentre exclusivement sur une stratégie « Value-Added » offrant un potentiel de valorisation important.

Opérations du fonds



⁽¹⁾ : Source: "Le marché immobilier au 3ème trimestre 2023" Observatoire de l'Habitat.

⁽²⁾ : MARKET VIEW | LUXEMBOURG OFFICES | Q3 2023" CBRE ; (ii) Statec et (iii) Eurostat

⁽³⁾ : <https://www.virgule.lu/luxembourg/le-luxembourg-en-recession-en-2023-selon-les-previsions-du-fmi/4665707.html>

⁽⁴⁾ : https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

Chiffres clés

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



44,8M€

Collecte equity du fonds OCITY
à la clôture



190M€

Potentiel de Chiffre d'Affaires des
opérations après travaux au 30/06/2023
(Hors émissions obligataires)

Actualités des assets

Au cours du troisième trimestre 2023, notre réflexion s'est orientée vers une variante en ajoutant une dimension de Senior Hotel Living au côté résidentiel. Cette intégration permettra de sécuriser plus de 50% de l'opération avec des exploitants expérimentés implantés au Luxembourg.

Cette variante permettra également de conserver le nombre de lots du PAP, tout en les déplaçant sur la partie résidentielle du projet, réduisant de fait la surface moyenne des lots.



La résidence Terra est en cours de parachèvement, et la remise des premiers lots est prévue pour le quatrième trimestre 2023. Les travaux se poursuivent pour les résidences Arbor & Solis, dont les premières livraisons sont prévues au deuxième trimestre 2024.



Au cours du troisième trimestre, nos équipes ont envisagé une variante au projet initial en effectuant une étude pour la réalisation d'une résidence en co-living. Des exploitants et investisseurs ont déjà manifesté leur intérêt pour ce projet, ce qui témoigne de son potentiel attractif sur le marché. Une analyse technique préliminaire suggère la possibilité de réaliser entre 45 et 55 chambres. Le Plan d'Aménagement Général actuel permet cette variante et une rencontre avec la Commune est prévue au quatrième trimestre 2023.



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

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 – www.mimcocapital.com

OCITY SCA SICAV-FIAR
Siège social : 26 Bd Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 247 898, immatriculée le 21 octobre 2020

OCITY FUND MANAGEMENT
Siège social : 26 Bd Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 247 887, immatriculée le 21 octobre 2020

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