



MIMCO  
Capital

SICAV luxembourgeoise de  
développement immobilier au  
Grand-Duché de Luxembourg

---

**CITY II**

Real estate development

Fonds réservé exclusivement aux investisseurs professionnels  
au sens de la directive 2014/65/UE - MiFID II  
V4 - en date du 10 juillet 2023

## Facteurs de risques / Avertissements

### 1. Risques d'investissement

Les investisseurs qui envisagent d'acheter des obligations du fonds immobilier OCITY II doivent tenir compte notamment des facteurs de risque spécifiques, non exhaustifs, énoncés ci-dessous. De tels risques peuvent, seuls ou en combinaison, influencer négativement les revenus et les estimations de la rentabilité du fonds, et conduire à une diminution de la valeur des obligations.

### 2. Dépendance liée aux développements conjoncturels

OCITY II investit principalement dans les biens en immobilier résidentiel, de bureaux, commercial au Luxembourg. Le fonds dépend ainsi du développement conjoncturel ainsi que des conditions cadres économiques générales. Une mauvaise évolution conjoncturelle peut par exemple conduire à ce qu'un grand nombre d'immeubles détenus par le fonds demeurent vacants.

### 3. Liquidité restreinte et élargissement du portefeuille

Les marchés de l'immobilier au Luxembourg présentent une liquidité restreinte notamment en ce qui concerne les grands objets. Ce phénomène peut avoir des effets négatifs sur le développement des prix. Le risque existe que les ventes et/ou les achats à court terme d'objets de grande envergure ne puissent, selon la situation sur le marché, parfois pas être réalisés ou alors uniquement moyennant des concessions sur les prix.

Il existe un risque que votre investissement ne soit pas totalement exposé au marché immobilier faute de pouvoir acquérir des immeubles. Il existe également un risque de ne pas pouvoir céder les actifs ou alors avec une décote telle que le rendement espéré ne pourra être atteint ou que la cession des obligations pourrait être limitée. Ceci aurait également un effet direct sur le rendement des placements et la valeur fiscale de l'obligation du fonds à la fin de l'année.

### 4. Évolution des taux

Des changements de taux d'intérêts, en particulier les taux hypothécaires ainsi que l'inflation et/ou les expectatives d'inflation, peuvent avoir un effet négatif sur la valeur de l'immobilier, sur l'évolution des revenus locatifs et sur les coûts de financement. Toutefois, conformément au contrat de fonds de placement, le poids maximal de la dette ne doit pas dépasser 80% de la valeur vénale de tous les immeubles.

### 5. Risques liés à l'environnement

La direction du fonds examine les immeubles lors de l'acquisition en vue d'identifier les risques en matière d'environnement. Si des nuisances ou des problèmes reconnaissables et importants sur le plan de l'environnement sont constatés, ceux-ci sont pris en compte dans le calcul des coûts prévisibles et répercutés sur le prix de vente de l'immeuble. Ils font l'objet d'une convention avec le vendeur, selon laquelle ce dernier libère le fonds de toute responsabilité au cas où des dommages surviendraient entraînant la renonciation à l'achat du bien immobilier. L'éventualité que des sites contaminés non identifiés à ce jour soient découverts ultérieurement ne peut toutefois pas être exclue.

L'existence de tels sites peut occasionner des coûts d'assainissement imprévus considérables se répercutant sur l'évaluation de la fortune du fonds et de celle des parts.

Le présent document fait référence aux obligations de OCITY II SCA SICAV-FIAR de droit luxembourgeois. Ce document n'a aucune valeur contractuelle. Il est fourni à titre d'information et ne constitue nullement une offre de vente ou une incitation à investir ni un conseil en investissement financier. Aucune décision d'investissement ne devra être prise sur la base de celui-ci. Le présent document n'est pas destiné et ne saurait servir de base à des personnes qui ne sont pas des investisseurs qualifiés luxembourgeois ou relevant d'une juridiction dont la réglementation les autorise à recevoir ce type de document. En cas de litige, seuls les tribunaux luxembourgeois seront compétents.

Avant toute souscription, le souscripteur doit s'assurer que son profil, sa situation financière et ses objectifs sont en adéquation avec le produit et consulter le Prospectus. Ce document est disponible auprès de OCITY II, 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg et auprès de Fuchs Asset Management, 49 Boulevard Prince Henri L-1724 Luxembourg. Les informations contenues dans ce document sont fournies par OCITY II.

Malgré le soin apporté par OCITY II à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître. OCITY II rejette toute responsabilité relative à ces informations et à l'utilisation qui pourrait en être faite. Les opinions exprimées dans le présent document constituent le jugement de OCITY II au moment de la rédaction du document en question et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. OCITY II n'est nullement obligé de les tenir à jour ou de les modifier. Il est recommandé aux investisseurs de consulter leurs propres conseillers juridiques, fiscaux et financiers en fonction des considérations réglementaires, fiscales domiciliaires et comptables qui leur sont applicables avant d'investir dans les obligations de OCITY II afin de déterminer eux-mêmes l'adéquation et les conséquences de leur investissement, pour autant que ceux-ci y soient autorisés.

En effet, OCITY II ne saurait être tenu d'une quelconque garantie quant à l'adéquation, la pertinence ou la rentabilité d'un investissement spécifique pour le portefeuille d'un investisseur ou futur investisseur.

La valeur des investissements dans les obligations de OCITY II est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse notamment en fonction des objectifs ou des stratégies d'investissement de OCITY II et des conditions économiques et de marché.

L'investissement dans OCITY II peut induire un risque en perte de capital. Compte tenu des risques économiques et de marché, aucune garantie ne peut être par ailleurs donnée quant à la réalisation par OCITY II de ses objectifs d'investissement.

## La signature OCITY II

Spécialisée dans l'investissement et le **développement de projets immobiliers d'envergure au Luxembourg**, OCITY II est un fonds géré exclusivement par MIMCO Capital.

Dans un marché immobilier en profonde mutation où émergent des besoins nouveaux et des usages à repenser, MIMCO Capital se distingue par sa culture d'hyper-proximité couplée à l'expertise reconnue de ses équipes pour répondre à ces nouveaux enjeux.

Par sa philosophie basée sur la revitalisation des biens immobiliers à fort potentiel, MIMCO Capital et ses équipes œuvrent ainsi au quotidien dans le développement de projets à forte valeur ajoutée.

## Une signature environnementale forte

OCITY II réalise ainsi des opérations de développement immobilier afin de répondre aux attentes des nouveaux usages et modes de vie urbains, principalement au centre de Luxembourg et de sa périphérie.

Avec son ancrage local, OCITY II se positionne prioritairement sur le marché résidentiel et le marché de bureaux ou sur des opérations à restructurer, le tout avec une approche responsable de ses investissements.

## Une connaissance pointue du territoire grand-ducal

C'est avec une connaissance approfondie et une expérience pointue du marché immobilier luxembourgeois que OCITY II s'attache à anticiper les besoins et sélectionne soigneusement les opérations de développement afin de répondre parfaitement aux exigences de la demande.

## Quelques projets-références du Groupe MIMCO

### 1 Projet Sandweiler

- Résidentiel
- Commerces / Bureaux
- 14.800 m<sup>2</sup>
- CA de l'opération 128 Millions EUR



### 2 Projet Senningerberg

- Résidentiel
- 1.100 m<sup>2</sup>
- CA de l'opération 11 Millions EUR



### 3 THE BUTLER Bourmicht

- Commerces / Bureaux
- 15.500 m<sup>2</sup>
- CA de l'opération 100 Millions EUR



### 4 WOOD PARK Bridel

- Résidentiel
- 3.400 m<sup>2</sup>
- CA de l'opération 30 Millions EUR



La volonté d'identifier les meilleures opportunités immobilières avec une vision à long terme et de créer et promouvoir des espaces de vie et de travail fonctionnels, à l'identité unique et à forte valeur ajoutée tout en étant respectueux de l'environnement est inscrit dans son ADN.

Signatory of:



## Track record du groupe

Nombre d'opérations en gestion



51

Collaborateurs expérimentés du groupe



+40

Actifs sous gestion en Europe

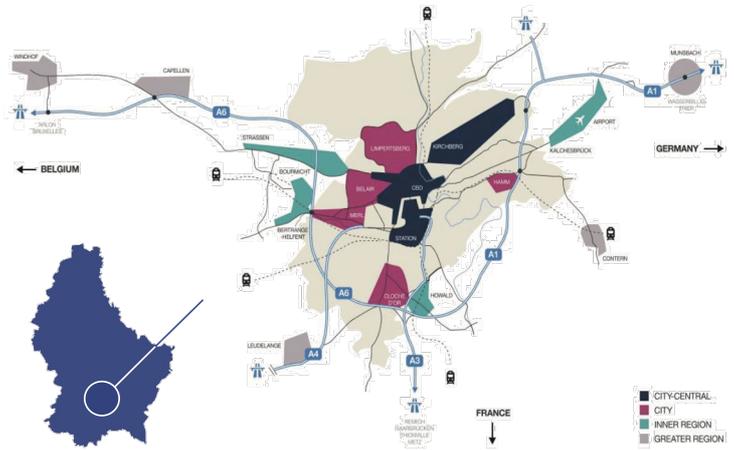


+1,2 Milliard EUR

## Investir au Luxembourg

**Données économiques** - Les économies mondiales sont confrontées à des multiples défis, tant sur le plan économique et social que politique. Le Grand-Duché peut compter sur sa stabilité et les perspectives économiques positives du pays, en atteste le triple A attribué par les agences de notation internationales Fitch, DBRS et Moody's.

**Données du marché** - Le Luxembourg attire chaque année de nouveaux investisseurs, notamment les particuliers fortunés, de par son environnement fiscal attractif. En matière de croissance du Produit Intérieur Brut (PIB), les prévisions du gouvernement et des instances internationales telles que le Fonds Monétaire International (FMI) restent optimistes.



— <b>1er</b> —	Pays ayant le PIB par habitant le plus élevé au monde en 2022 (FMI)	— <b>2de</b> —	Place mondiale dans la gestion des fonds d'investissements avec plus de 5.900 Md € AUM en 2021 (ALFI)
— <b>6,9%</b> —	Croissance du PIB en 2021 (STATEC)	— <b>24,4%</b> —	Du PIB dette publique en 2022* (STATEC) * 2 <sup>ème</sup> Niveau européen le plus bas
— <b>4,9%</b> —	Chômage de la population en janvier 2022 (STATEC)	— <b>13,9%</b> —	Hausse du prix au m <sup>2</sup> de l'immobilier en 2021 (STATEC)

### En résumé

- Une **localisation stratégique en Europe**, au cœur de la Grande Région
- Une **stabilité politique et économique hors du commun**
- Des **infrastructures de premier plan** et une **sécurité élevée des biens et des personnes**
- Une **croissance de la population unique en Europe** de plus de 25% entre 2011 et 2022 (STATEC)

### #1 - Un marché de l'immobilier très dynamique

Malgré un secteur de la construction résidentielle qui observe un doublement des effectifs employés depuis 20 ans, 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.

### #2 - Une administration stable et efficace

Au Luxembourg, les règles de constructibilité d'un terrain figurent dans le Plan d'Aménagement Général (PAG) et/ou Particulier (PAP). L'administration respectant systématiquement les règles d'urbanisme, cela sécurise l'obtention de l'autorisation et permet ainsi de valider plus rapidement le financement pour l'acquisition d'un foncier. Cette stabilité administrative est un avantage majeur dans le processus opérationnel d'un projet immobilier.

- **+5%**  
—
- Augmentation annuelle des prix des loyers depuis 2009 (STATEC)
- **AAA**  
—
- Notation du Grand-Duché de Luxembourg par Fitch, DBRS et Moody's
- **3e**  
—
- Économie la plus résiliente du monde en 2022 (FM Global Resilience Index)



Développement et restructuration d'opérations immobilières



Actifs prioritaires :  
Immobilier résidentiel  
Immobilier de bureaux /  
Immobilier commercial



Focus sur le marché luxembourgeois



Actifs « value-added » à fort potentiel de création de valeur

### Stratégie d'investissement du fonds

L'objectif principal du fonds OCITY II réside dans la croissance du capital à court/moyen terme, en capitalisant sur les opportunités d'investissement existant dans les secteurs immobiliers au Luxembourg.

OCITY II envisage une stratégie d'investissement dans des actifs fonciers ayant pour vocation à devenir prioritairement des projets de développements immobiliers dans le secteur résidentiel, de bureaux, et de commerces, ou des biens immobiliers offrant des opportunités en matière de restructuration.

Le fonds offrira aux investisseurs une exposition à des actifs immobiliers diversifiés et de qualité couvrant notamment le marché luxembourgeois avec des actifs dits « Value Added » offrant un potentiel de création de valeur et qui seront acquis sur le marché tant par le biais d'adjudications, de partages successoraux ou en raison d'arbitrage rendu par les propriétaires.

La vente des actifs composant le portefeuille sera envisagée afin de dégager une plus-value ponctuelle.

## Caractéristiques du placement

les données ci-dessous sont indiquées par extraits, et ne peuvent en aucun cas servir de base de souscription sans une lecture complète du prospectus dont les termes prévalent sur le présent document.

<b>Émetteur</b>	OCITY II - Compartiment 1	
<b>Forme juridique</b>	SCA SICAV - FIAR	
<b>Domicile et juridiction du fonds</b>	Luxembourg	
<b>Date de lancement</b>	11/2022	
<b>Clôture des souscriptions</b>	06/2025	
<b>Prix d'émission</b>	1.000 EUR	
<b>Classe d'obligation</b>	Classe OB	LU2558252834
<b>Code ISIN</b>	Classe OBS	LU2558252917
<b>Durée de blocage</b>	24 mois	
<b>Objectif de distribution OB</b>	8% p.a. intégralement versé au terme	
<b>Objectif de distribution OBS</b>	6% p.a. pro rata (temporis) trimestriellement	
<b>Minimum de souscription classe OB</b>	250.000 EUR	
<b>Minimum de souscription classe OBS</b>	250.000 EUR	
<b>Jouissance des souscriptions</b>	Différée (voir tableau Supplément du Prospectus catégorie d'obligation concernée)	
<b>Frais de souscriptions</b>	De 2% à 0% (voir conditions au prospectus)	
<b>Frais de rachat anticipé classe OB</b>	2%	
<b>Frais de rachat anticipé classe OBS</b>	8%	
<b>Frais de gestion</b>	1% de la VBI annuelle	



**OB 8% \* Objectif de distribution annuelle intégralement versée au terme**

**OBS 6% \* Objectif de distribution trimestrielle**



**60 mois + 24 mois + 12 à 24 mois**  
**Objectif de durée minimum de placement recommandée**  
**(Voir conditions de prorogations au prospectus)**

\* Les rendements annoncés sont des prévisions et ne sont pas garantis. Ils sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et l'investissement comporte des risques de perte en capital.



**LA SICAV**  
**OCITY II SICAV-FIAR**

SCA / Société en commandite par actions  
SICAV / Société d'Investissement à Capital Variable  
FIAR / Fonds d'Investissement Alternatif Réserve  
Siège social : 26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B272513

**ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER**  
**OCITY II Fund Management S.à r.l.**

26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg  
RCS Luxembourg : B272382

**COMPOSITION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT**

**OCITY II Fund Management**

Christophe Nadal / Bernd von Manteuffel

**Fuchs Asset Management**

Timothé Fuchs  
Michael Verschuure

**SOCIÉTÉ DE GESTION AIFM**

**Fuchs Asset Management**

Agréée par la CSSF  
Siège social : 49, Boulevard Prince Henri  
L-1724 Luxembourg  
Agréée au titre de la directive AIFM  
Tél. : +352 26 26 49 1

**BANQUE DÉPOSITAIRE**

EFG Bank Luxembourg S.A.  
56, Grand Rue  
L-1660 Luxembourg  
Tél. : +352 26 454 369

**TENEUR DE REGISTRE,**  
**AGENT PAYEUR**

EFG Fund Services  
56, Grand Rue  
L-1660 Luxembourg  
Tél. : +352 26 454 369

**AUDITEUR**

Ernst & Young Luxembourg  
35E Avenue John F. Kennedy  
L-1855 Luxembourg  
Tél. : +352 42 12 41

---

**Un engagement collectif focus sur  
la revitalisation immobilière**