



Document d'information

OCITY II

OCITY II SICAV-FIAR

Stratégie du fonds

Axé sur le développement de projets immobiliers de grande ampleur, le fonds OCITY II 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 mais également d'émettre des instruments financiers afin de soutenir les acquisitions et les développements des projets du Groupe MIMCO Capital.

Le fonds a été lancé au mois de novembre 2022, il se concentre exclusivement sur une stratégie d'actifs de type « Value-Added » localisés en Europe.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.
L'investissement comporte des risques de perte en capital.

Actualités

Dans le contexte économique actuel où les opportunités d'investissement immobilier ne répondent pas totalement aux critères d'investissement du fonds, le fonds OCITY II se concentre actuellement sur la souscription d'instruments financiers.

Cette stratégie a été adoptée afin d'optimiser le rendement des fonds disponibles, en explorant des opérations où les perspectives de rendement sont alignées avec les objectifs financiers du fonds.

La flexibilité et la diversification des investissements ont ainsi été privilégiées pour maximiser les opportunités de croissance dans un environnement économique en perpétuelle mutation.

Tableau des positions financières du fonds OCITY II SICAV-FIAR au Q3 2023

Type d'investissement	Opération sous-jacente	Montant	Intérêt annuel	Date d'émission	Maturité	Statut
Obligation	Club deal Sébastopol - Paris	1 100 000 €	10,00%	28/03/2023	6 mois	Remboursée
Obligation	Gladbeck - Allemagne	500 000 €	10,00%	13/04/2023	12 mois	En cours
Obligation	Club deal Eischen - Luxembourg	650 000 €	10,00%	11/05/2023	36 mois	En cours
Interest Bearing Loan	JURAG A.G. - Allemagne	3 500 000 €	10,00%	20/06/2023	36 mois	En cours
Interest Bearing Loan	Consdorf - Luxembourg	3 000 000 €	10,00%	29/06/2023	36 mois	En cours
Interest Bearing Loan	Club deal Sébastopol - Paris	4 500 000 €	9,00%	18/07/2023	12 mois	En cours

Les prises de positions financières détaillées sont à retrouver aux pages suivantes.

Souscription à une obligation émise dans le cadre du Club Deal Sébastopol - Paris

Le Fonds OCITY II a souscrit à une obligation du Club Deal Sébastopol - Paris présentant les caractéristiques suivantes :

- Emetteur : SASU 82 SEBASTOPOL
- Montant : 1 100 000 €
- Taux d'intérêt : 10% par an
- Paiement des intérêts : in fine, non capitalisés
- Date de souscription : 28/03/2023
- Durée : 6 mois
- Statut : **intégralement remboursée le 17.08.2023 en capital et intérêts**



MIMCO Capital

Présentation de l'actif sous-jacent lié à l'obligation

L'actif se situe dans le quartier Réaumur-Sébastopol situé dans le 3^{ème} arrondissement de Paris qui attire une large cible d'utilisateurs grâce sa dynamique *trendy* et sa situation centrale. L'immeuble jouit d'un excellent maillage des transports en commun. Ce projet, qui prévoit le redéveloppement de 36 appartements, 2 commerces et 1 restaurant, aura pour une surface utile projetée de 2 168 m².



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



46 456 371 €

Potentiel de valorisation après travaux



13 230 025 €

Marge brute potentielle



4%

Yield estimé à la vente

Calendrier prévisionnel



Souscription à une obligation émise par le Fonds Buildim dans le cadre de l'opération Gladbeck - Allemagne

Le Fonds OCITY II a souscrit à une obligation présentant les caractéristiques suivantes :

- Emetteur : Buildim SCA SICAV-FIAR
- Montant : 500 000 €
- Taux d'intérêt annuel : 10,00%
- Paiement des intérêts : in fine, non capitalisés
- Date de souscription : 13/04/2023
- Durée : 12 mois
- Statut : en cours



MIMCO Capital

Présentation de l'actif sous-jacent lié à l'obligation

Situé dans la ville Allemande de Gladbeck, dans le land dynamique de Rhénanie-du-Nord Westphalie; cet actif à usage commercial d'une surface utile de 13 802 m² est détenu à 100% par le Fonds Buildim via sa succursale Buildim Projektentwicklungs GmbH.



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



1 600 000 €

Loyer global potentiel
moyen HT/HC/an



1 459 533 €

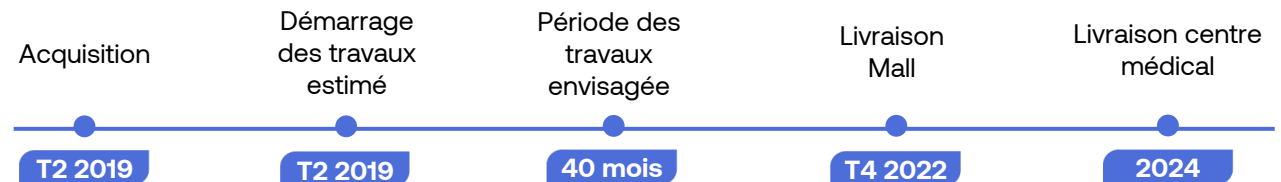
Loyer global actuel
moyen HT/HC/an



c. 25 000 000 €

Potentiel de valorisation
après travaux

Calendrier prévisionnel



Souscription à une obligation émise dans le cadre du Club Deal Eischen - Luxembourg

Le Fonds OCITY II a souscrit à une obligation du Club Deal Eischen - Luxembourg présentant les caractéristiques suivantes :

- Emetteur : Eischen Property S.à r.l.
- Montant : 650 000 €
- Taux d'intérêt : 10% par an
- Paiement des intérêts : in fine, non capitalisés
- Date de souscription : 11/05/2023
- Durée : 36 mois
- **Statut : en cours**



Visuel non contractuel

MIMCO Capital

Présentation de l'actif sous-jacent lié à l'obligation

Le centre de la Commune luxembourgeoise d'Eischen, avec l'ensemble des commerces, se situe à moins de 400 mètres du projet. Les maisons seront construites en lisière de forêt et bénéficieront d'une vue dégagée sans vis-à-vis et d'un excellent ensoleillement. Ce projet résidentiel, qui prévoit la construction de 17 maisons pour une surface utile projetée de 4 165 m², est détenu à 100% par Eischen Property S.à r.l.

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



21 685 301 €

Potentiel de valorisation après travaux



4 112 053 €

Marge brute potentielle



c. 1 459 533 €

Prix de vente moyen projeté par maison



Calendrier prévisionnel



Interest Bearing Loan (IBL) souscrit par JURAG A.G. - Allemagne pour réaliser de nouveaux investissements en capital

JURAG A.G. a souscrit à un IBL émis par le fonds Ocity II et présentant les caractéristiques suivantes :

- Emprunteur : Jurag A.G.
- Montant : 3 500 000 €
- Taux d'intérêt : 10% par an
- Paiement des intérêts : in fine, non capitalisés
- Date de souscription : 20/06/2023
- Durée : 36 mois
- **Statut : en cours**

Jurag A.G. compte utiliser cet IBL comme levier financier afin de réaliser de nouveaux investissements en capital, dans le but de développer son activité.

Présentation de JURAG A.G.

Partenaire de confiance et historique du Groupe MIMCO, JURAG A.G. (Suisse) est une société holding détenant des parts dans plus de 100 entreprises. Avec près de quatre décennies d'expertise dans le domaine de l'immobilier international, l'équipe de JURAG possède une connaissance approfondie du marché immobilier.

Forte de son engagement envers l'excellence, JURAG s'engage à assurer le maintien à long terme et la croissance durable de la valeur des biens immobiliers de ses clients grâce à une gamme complète de services.

JURAG Haus- und Immobilienverwaltungs GmbH & Co. KG, filiale de JURAG AG, se concentre sur la gestion d'un vaste portefeuille immobilier en Allemagne, via différentes sociétés immobilières locales. Fondée en 2015 par Bernd von Manteuffel, cette entité du groupe compte actuellement 16 collaborateurs au sein de sa succursale de Berlin. Grâce à une équipe de vente dédiée et à l'expertise d'un avocat spécialisé, l'entreprise offre une gamme complète de services, allant de l'acquisition à la vente, en passant par la gestion, la revitalisation et l'accompagnement de projets de construction d'envergure.

Chiffres clés de JURAG

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



40 ans

Expérience dans le secteur de l'immobilier



16

Employés



20 000 m²

Surface gérée

Interest Bearing Loan souscrit par Buildim SCA SICAV-FIAR dans le cadre du projet Consdorf - Luxembourg

Le Fonds OCITY II a souscrit à un IBL du projet Consdorf - Luxembourg présentant les caractéristiques suivantes :

- Emprunteur : Buildim SCA SICAV-FIAR
- Montant : 3 000 000 €
- Taux d'intérêt : 10% par an
- Paiement des intérêts : in fine, non capitalisés
- Date de souscription : 29/06/2023
- Durée : 36 mois
- **Statut : en cours**



MIMCO Capital

Visuel non contractuel

Présentation de l'actif sous-jacent lié à l'obligation

Niché au cœur des Ardennes luxembourgeoises, Consdorf offre des paysages pittoresques et une nature préservée. La Commune relie aisément la capitale, Luxembourg-Ville, par des axes autoroutiers importants et facilement accessibles. Ce projet résidentiel qui prévoit la construction de 18 maisons pour une surface utile projetée de 4 230 m² est détenu à 100% par le fonds Buildim via sa succursale Consdorf Property S.à r.l.

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



22 421 324 €

Potentiel de valorisation après travaux



4 237 789 €

Marge brute potentielle

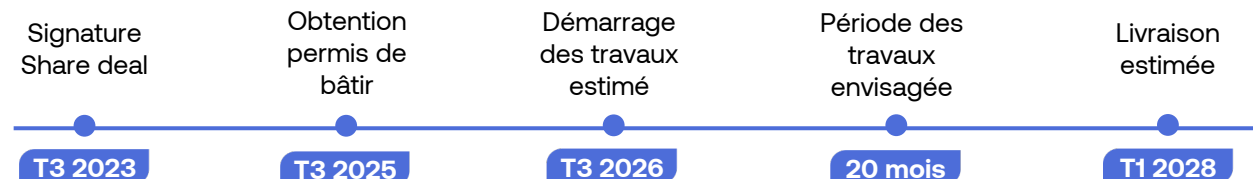


c. 1 245 000 €

Prix de vente moyen projeté par maison



Calendrier prévisionnel



Interest Bearing Loan souscrit par Buildim SCA SICAV-FIAR dans le cadre du Club Deal Sébastopol - Paris

Le Fonds OCITY II a souscrit à un IBL du Club Deal Sébastopol - Paris présentant les caractéristiques suivantes :

- Emprunteur : Buildim SCA SICAV-FIAR
- Montant : 4 500 000 €
- Taux d'intérêt : 9% par an
- Paiement des intérêts : in fine, non capitalisés
- Date de souscription : 18/07/2023
- Durée : 12 mois
- Statut : en cours



MIMCO Capital

Présentation de l'actif sous-jacent lié à l'obligation

L'actif se situe dans le quartier Réaumur-Sébastopol situé dans le 3^{ème} arrondissement de Paris qui attire une large cible d'utilisateurs grâce sa dynamique *trendy* et sa situation centrale. L'immeuble jouit d'un excellent maillage des transports en commun. Ce projet, qui prévoit le redéveloppement de 36 appartements, 2 commerces et 1 restaurant, aura pour une surface utile projetée de 2 168 m².



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



46 456 371 €

Potentiel de valorisation après travaux



13 230 025 €

Marge brute potentielle



4%

Yield estimé à la vente

Calendrier prévisionnel



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

OCITY II SICAV-FIAR

Siège social : 26 Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 24 78 98

SOCIÉTÉ DE GESTION

Funds Avenue Asset Management S.A.

Siège: 47-49 Boulevard Prince Henri, L-1724 Luxembourg
Agréée par la CSSF au titre de la directive AIFM
RCS Luxembourg : B 18 83 59

ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER

OCITY II Fund Management S.à r.l.

Siège social : 26 Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 24 78 87

MIMCO[®]
Capital

www.mimcocapital.com