



CITY.
Real estate development

SICAV luxembourgeoise de
développement immobilier au
Grand-Duché de Luxembourg

Rapport Annuel

2021



MIMCO
Capital

Sommaire

01

Intro - Le mot des Fondateurs p.3

02

Activité 2021 p.4
Données de marché en 2021 p.5
Évolution du marché luxembourgeois p.6

03

Stratégie et Performance 2021 p.7
Stratégie menée en 2021 p.8
Chiffres clés 2021 p.9
Évolution des valeurs liquidatives p.10
Événements marquants p.13

04

Acquisitions p.14
Zone géographique p.15
Synthèse du patrimoine p.16

05

Détail des acquisition p.17

06

États Financiers 2022 p.21
Comptes et annexes p.22

07

Rapport de gestion p.35
Rapport général du réviseur
d'entreprises agréée p.36

08

**Résolutions des Assemblées
Générales 2021** p.38

09

Facteurs de risque p.41
Avertissement p.42

Intro

Dans un environnement bouleversé par les affres du COVID-19, le Luxembourg se distingue par sa résilience. Ce pays bénéficie d'une stabilité politique, juridique et fiscale, qui lui permet de maintenir son dynamisme et sa croissance au sein de la zone Euro.

Dans ce contexte singulier, le marché Luxembourgeois a su préserver son attractivité et demeure plébiscité par les gestionnaires de fonds et propriétaires privés qui poursuivent et renforcent leurs investissements.

Le Luxembourg connaît un déséquilibre manifeste entre la demande et l'offre sur le segment de l'immobilier résidentiel. Malgré la multiplication des projets, la demande des aspirants acquéreurs surpasse largement l'offre actuelle. Ainsi, nous constatons une forte pression sur des segments de l'immobilier résidentiel spécifiques, dont celui du secteur haut de gamme que nous privilégions et où nous concentrons nos efforts.

Encore et toujours, notre culture d'hyper-proximité couplée à l'expertise de nos équipes constitue le fer de lance de notre stratégie d'acquisition et de cession, vous garantissant ainsi, chers actionnaires, partenaires et collaborateurs, des performances à la hauteur de nos ambitions communes.

Les Fondateurs

Activité 2021



Données de marché en 2021

OCITY fonds luxembourgeois de développement immobilier cible des opportunités d'investissement d'envergure au Luxembourg, prioritairement dans l'immobilier résidentiel et de bureaux.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Elles sont susceptibles par nature de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs. L'investissement dans ce fonds comporte des risques, dont le risque de perte en capital. Cette publication est OCITY et à des fins informatives.

Climat macroéconomique

Le Luxembourg a retrouvé en 2021 une forte dynamique de croissance après une année 2020 marquée par le Covid et un PIB en recul de 1,8 %. Le PIB a augmenté de 6,9 % en 2021 par rapport à 2020, selon les premiers calculs du STATEC¹. Le Luxembourg affiche une nouvelle fois le plus fort PIB mondial par habitant à 131.300 USD/capita (données FMI)².

Après une année 2020 au cours de laquelle le Luxembourg a mis en place un fort plan de soutien de son économie, le Luxembourg a repris le chemin d'une gestion saine de ses finances publiques. La dette sur PIB du Luxembourg s'affiche à 24,4 %³ très largement en deçà de la moyenne des pays de l'Union Européenne qui s'affiche à 88,2 %.

Dernières tendances du marché

L'immobilier résidentiel au Luxembourg affiche toujours une santé insolente. Les investisseurs apprécient la solidité économique et la politique stable et saine des dépenses publiques du Grand-Duché.

Fortes de leur présence en local et de leurs excellentes connaissances du marché, les équipes de MIMCO Capital peuvent cibler les emplacements les plus porteurs pour accueillir les investissements d'OCITY au sein de la capitale luxembourgeoise.

Le segment prioritaire d'OCITY est le résidentiel haut de gamme

Le segment prioritaire d'OCITY, le résidentiel haut de gamme luxembourgeois, continue sur la lancée de 2020 avec une nouvelle croissance des prix de vente à 2 chiffres, 13,9 % en 2021 vs 14,5 % en 2020. Ce dynamisme est la conséquence directe du déséquilibre flagrant entre l'offre et la demande. La pénurie de logements ne cesse de progresser malgré les nouveaux projets qui voient le jour, non seulement à Luxembourg-Ville mais aussi dans tout le pays.

La population a encore augmenté de + de 10,000 personnes en 2021 de sorte qu'au 1er janvier 2022, 645,397 habitants résident au Luxembourg. Cet accroissement de la population, majoritairement dû à l'immigration nette, revient à des niveaux proches de ceux avant crise sanitaire. La part des migrations internationales dans la croissance de la population ressort à 87,9 % en 2021 le solde provenant de l'excédent naturel entre les naissances et les décès⁴.

La croissance économique des dernières années combinée à une forte résilience lors de la gestion du covid a favorisé une forte création d'emplois dans le tertiaire et attiré bon nombre de nouveaux résidents notamment une population de jeunes cadres.

Les relocalisations d'activités au Luxembourg du fait du Brexit ont continué à contribuer à l'arrivée de nouveaux actifs. La STATEC révèle que l'emploi dans le secteur financier a progressé de 1,5 % en 2021. A terme, la création d'emplois inhérents (directement ou indirectement) au Brexit est estimée à 3000 postes, d'après l'Agence de promotion « Luxembourg for Finance ».

Par conséquent, la reprise de la dynamique de la croissance de la population en 2021, combinée à une offre toujours très inférieure à la demande a été un facteur de soutien important du marché immobilier.

1 : Paperjam « Le PIB a augmenté de 6,9 % en 2021 par rapport à 2020 », 14 mars 2022

2 : Données FMI « (PIB) du Luxembourg s'élève à 131 300 dollars pour cette année 2021 [...] De quoi amener le pays en tête du classement international », 1^{er} décembre 2021

3 : Tresor.econoie.gouv.fr « La dette publique s'est établie à 69,3 % du PIB en 2021 », 12 avril 2022

4 : Statistique.public.lu « La croissance de la population est donc de 87.9 % en 2021 », 11 avril 2022

Évolution du marché luxembourgeois

OCITY fonds luxembourgeois de développement immobilier cible des opportunités d'investissement d'envergure au Luxembourg, prioritairement dans l'immobilier résidentiel et de bureaux.

Le marché luxembourgeois continue à attirer chaque année de nouveaux investisseurs européens, notamment les particuliers fortunés, les jeunes cadres supérieurs à fort potentiel, grâce à son dynamisme et sa stabilité économique et politique. Le Luxembourg continue de bénéficier à plein de l'effet Brexit avec une progression de l'emploi dans le secteur financier de 1,5 %.

Le Luxembourg a connu une forte croissance de son PIB en 2021 à +6,9 %. Les dépenses publiques ont été bien maîtrisées après une année 2020 de relance massive pour soutenir l'économie.

Entre décembre 2020 et décembre 2021, le Luxembourg comptait en effet près de 17.000 emplois salariés supplémentaires (16.661 pour être précis), soit une hausse de 3,8 %. Il s'agit ni plus ni moins que du record en nombre absolu de créations nettes d'emplois salariés sur une année dans le pays⁵.

Le marché immobilier luxembourgeois

Le Luxembourg conjugue les caractéristiques d'une économie avancée au dynamisme d'un pays émergent et le marché immobilier résidentiel et de bureaux luxembourgeois bénéficient de fondamentaux très solides :

- Une croissance soutenue du marché immobilier depuis plus de 20 ans, les prix ayant évolué de plus de 5 % par an avec deux

hausse très importantes en 2020 +14,5 % et 2021 +13,9 % ;

- La population a connu une nouvelle augmentation de plus de 10.000 personnes en 2021 de sorte qu'au 1^{er} janvier 2022, 645.397 habitants résident au Luxembourg. Cet accroissement de la population, majoritairement dû à l'immigration nette, revient à des niveaux proches de ceux avant crise sanitaire.
- Les prix restent en forte hausse et les surfaces disponibles toujours très insuffisantes par rapport à la demande.

L'économie luxembourgeoise

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire et des fortes contractions de leur économie, les pays de l'Union européenne ont connu une année de rattrapage avec des fortunes diverses.

Le Grand-Duché, avec le PIB par habitant le plus élevé au monde en 2021 à 131.300 USD (FMI), peut compter sur sa stabilité politique et ses perspectives économiques positives comme en atteste le triple A attribué par les principales agences internationales de notation financière. Sa localisation stratégique en Europe, au cœur de la Grande Région, lui donne l'avantage de la présence d'une main d'œuvre très qualifiée, polyglotte et mobile.

Enfin, l'augmentation des prix à Luxembourg est soutenue par une croissance de la population unique en Europe avec un taux de pouvoir d'achat très élevé.



Augmentation du prix de l'immobilier neuf en 2021 ⁶

12,0 %



Résilience de l'économie au niveau mondial⁷

3^{ème}



Ratio dette publique / PIB en 2021 ⁸

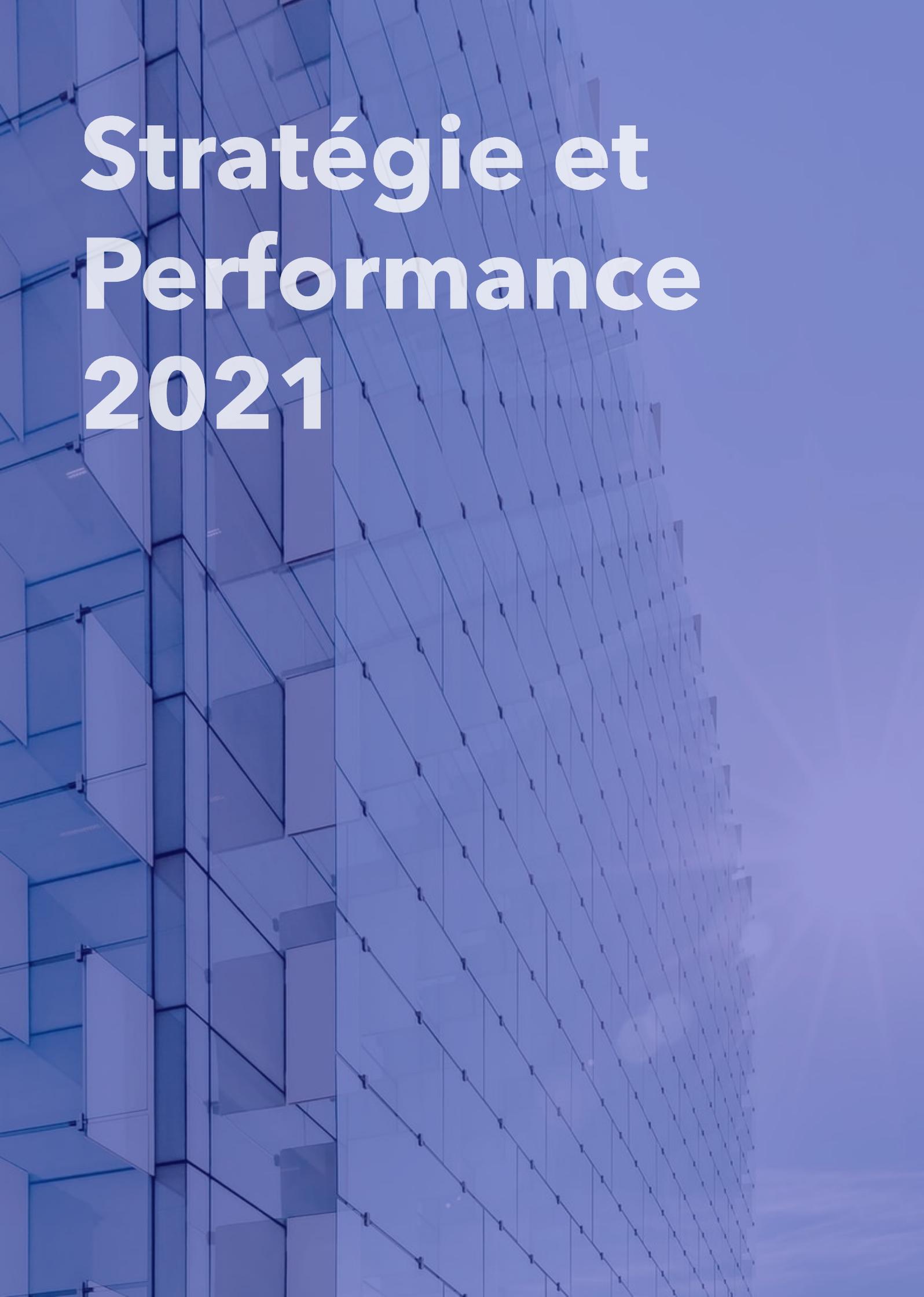
24,4 %

5 : Fondation-idea.lu « Le Luxembourg comptait en effet près de 17.000 emplois salariés supplémentaires [...] soit une hausse de 3,8 % », 3 mars 2022

6 : Logement.public.lu « Prix des logements +12 % », mars 2022

7 : FM Global Resilience Index 2021

8 : Countryeconomy.com « Evolution de la dette % PIB 24,40 % »



Stratégie et Performance 2021

Stratégie menée en 2021

Stratégie d'investissement du fonds

L'objectif principal du fonds OCITY 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 envisage une stratégie d'investissement dans des actifs fonciers ayant pour vocation à devenir prioritairement des projets de développement immobilier 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'arbitrages rendus par les propriétaires. La vente des actifs composant le porte-feuille sera envisagée afin de dégager une plus-value ponctuelle.

Le fonds « OCITY », axé sur le développement de projets immobiliers de grande ampleur au Luxembourg, a démarré au mois de novembre 2020.

OCITY se structure avec l'acquisition de 3 opérations majeures à Sandweiler, Luxembourg-Mühlenbach et Bridel :

• La 1^{ère} opération mixte se situe dans un emplacement exceptionnel dans la ville de Sandweiler à l'est de Luxembourg-Ville. Ce projet prévoit le développement de 20 lots représentant plus de 14.500 m² en deux phases, destinés à être principalement des logements qui seront complétés par des bureaux et des

commerces.

Durant l'année 2021, les équipes ont préparé le dossier de candidature dans le but de lancer un concours durant le 4^{ème} trimestre 2021 pour sélectionner un architecte et une entreprise générale afin de développer le projet.

• La 2^{ème} opération se trouve au Nord de Luxembourg-Ville dans le quartier de Mühlenbach et projette la construction de 15 appartements de très haut standing. En 2021, les plans du projet ont été finalisés et celui-ci a été présenté à la commune de Luxembourg ainsi qu'au service hygiène pour validation. L'objectif est de déposer le permis durant l'année 2022 et de pouvoir mettre en commercialisation en 2023.

• La 3^{ème} opération située à Bridel au nord-ouest de Luxembourg-Ville, développe 38 appartements de plus de 3.000 m², réparti sur 3 immeubles.

Durant le 3^{ème} trimestre 2021, la signature de l'acte d'acquisition a eu lieu, au 4^{ème} trimestre 2021 le taux de 70 % de réservation sur la première résidence ayant été atteint, cela a permis de signer les premiers actes de vente avec les acquéreurs pour lancer les travaux de construction. L'objectif est de livrer les résidences au second semestre 2023.

En résumé, les 3 opérations acquises à ce jour sont en adéquation totale avec la stratégie établie pour le fonds OCITY, avec des opérations situées dans des emplacements de grande qualité et avec un fort potentiel de développement.

**WALT (Weighted Average Lease Term) : Moyenne pondérée de la durée restante des baux commerciaux*



Développement et restructuration d'opérations immobilières



Focus sur le marché luxembourgeois



Actifs prioritaires :
Immobilier résidentiel
Immobilier de bureaux
Immobilier commercial



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

Chiffres clés 2021

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



Surface utile
des bâtiments

18.889 m²



Collecte au
31/12/2021

42.5 M€



Actifs sous
gestion (sur
participation)

69 M€*



Actifs
nets du fonds

2.2 M€



Valorisation des
participations à la
cession

21.438.373 M€



Valorisation
des
participations
à la cession

21.4 M€

Évolution des valeurs liquidatives

Valeurs liquidatives moyennes. Les valeurs liquidatives ne représentent pas la valeur de rachat.

Classe OB1 :



Classe OB2 :



Classe OB3 :



Classe OB4 :



Classe OB5 :



Évolution des valeurs liquidatives

Valeurs liquidatives moyennes. Les valeurs liquidatives ne représentent pas la valeur de rachat.

Classe OB6 :



Classe OBS1 :



Classe OBS2 :



Classe OBS3 :



Évolution des valeurs liquidatives

Indicateurs clés au 31/12/2021

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



* Différence entre la valeur brute d'inventaire (VBI) et l'endettement réel du fonds

Événements marquants

OCITY se structure avec l'acquisition de 3 opérations majeures à Sandweiler, Luxembourg-Mühlenbach et Bridel :

. La 1^{ère} opération mixte se situe dans un emplacement exceptionnel à l'est de Luxembourg-Ville, plus précisément entre le Kirchberg et l'aéroport et prévoit le développement de 20 lots sur +14.000 m² en deux phases, destinés à être principalement des logements, des bureaux et des commerces.

. La 2^{ème} opération se trouve au nord de Luxembourg-Ville et projette la construction de 15 appartements de très haut standing.

. La 3^{ème} opération développe 38 appartements sur plus de 3.000 m², répartis sur 3 immeubles situés dans un quartier résidentiel calme et verdoyant au nord-ouest de Luxembourg-Ville.



En résumé, les 3 opérations acquises à ce jour sont en adéquation totale avec la stratégie établie pour le fonds OCITY, avec des opérations situées dans des emplacements de grande qualité et avec un fort potentiel de développement.

Acquisitions



Zone géographique

Axé sur le développement de **projets immobiliers de grande ampleur**, OCITY a pour but d'investir principalement dans des opérations de développement immobilier résidentiel et de façon plus opportuniste dans des opérations de bureaux, de 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.

Synthèse du patrimoine

Chiffres clés des actifs

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



Nombre d'actifs
3



Collect equity au 31/12/2021
42.473.968 €



Valorisation des participations (acquisitions + travaux)
138.730.936€



Surface utile
18.889 m²

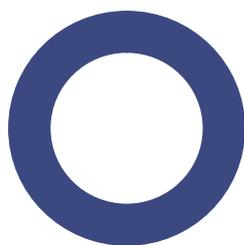


Moyenne de prix au m² à l'acquisition + travaux
7.345 €



Valorisation potentielle du portefeuille
168.252.240 €

Classification des investissements



VALUE-ADDED
100%

VALUED-ADDED
Actifs bénéficiant d'un potentiel de valorisation important.

Calendrier



Fin période de collecte
12/2022



Période d'investissement
2020-2025



Fin du fonds
15 ans, soit 11/2035



31,64 %

Bureaux
Commerces

5.976,00 m²



68,36 %

Résidentiel

12.911,72 m²

Détail des acquisitions



Détail de l'acquisition

SANDWEILER



Localisation



Comptant actuellement 3.712 habitants, Sandweiler est située à l'est de la ville de Luxembourg, à 5 km du centre-ville, plus exactement entre le quartier du Kirchberg et l'aéroport. Idéalement desservie en infrastructures modernes, la commune bénéficie d'un dynamisme avéré. Véritable porte vers le centre ville avec un accès facile aux autoroutes, Sandweiler se trouve dans un cadre de verdoyant et familial.

Potentiel de valorisation

Durant l'année 2021, la seconde phase de l'opération a été finalisée. Les équipes ont en parallèle préparé le dossier d'appel à candidature dans le but de sélectionner un bureau d'architecte et l'entreprise générale pour la construction.

Cet appel à candidature, a débuté en septembre 2021, suite à cela et après analyse des candidatures, la sélection devrait avoir lieu durant le premier trimestre 2022.

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif



Résidentiel haut de gamme / Bureaux / Commerces

Surface utile projetée de l'opération



14.554 m²

Unités projetées



117

Total estimatif acquisition + travaux



101.503.968 €

Marge brute potentielle sur participation*



21.619.942 €

Type de surface de l'opération



Potentiel estimatif de valorisation après travaux

123.123.910 €



Prix estimé / m² à la cession (hors parking, hors TVA)

9.800 €

Calendrier



Acquisition Phase 1
T4 2020



Acquisition Phase 2
T4 2021



Période des travaux envisagée
48 mois



Livraison estimée
T3/T4 2025

*Avant IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

Détail de l'acquisition

MÜHLENBACH



Localisation



Situé à la périphérie nord de la ville de Luxembourg, le quartier de Mühlenbach possède une partie sud à forte densité et une partie nord verdoyante, moins peuplée. Il offre un cadre de vie agréable, propice à la détente avec la proximité de la forêt de Bambësch.

Potentiel de valorisation

Le bâtiment a été acquis en share deal en dessous du prix du marché. Ce projet présente un fort potentiel de revalorisation en plusieurs logements de haut standing dans un secteur en plein développement. Au cours de l'année 2021, les plans du projet ont été finalisés et

présentés au service hygiène ainsi qu'aux pompiers pour approbation. Leur retour est attendu pour le début de l'année 2022. L'objectif est de déposer le permis de bâtir au cours de l'année 2022.

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile projetée de l'opération  **872 m²**

Unités projetées  **15**

Total estimatif acquisition + travaux  **9.380.802 €**

Marge brute potentielle sur participation*  **1.868.477 €**

Type de surface de l'opération



100 %
RÉSIDENTIEL
(872 m² estimés)

Calendrier



Acquisition
T4 2020



Période des travaux envisagée
30 mois



Livraison estimée
T1 2025



Potentiel estimatif de valorisation après travaux

11.249.279 €



Prix estimé / m² à la cession (hors parking, hors TVA)

12.000 €

*Avant IS et hors coûts de fonctionnement du fonds

Détail de l'acquisition

BRIDEL



Localisation



L'ensemble immobilier se trouve dans un quartier résidentiel de la commune Bridel, dans un environnement verdoyant privilégié à une quinzaine de minutes en voiture au nord-ouest de Luxembourg-Ville et à une vingtaine de minutes de l'aéroport. Son emplacement bénéficie des commodités essentielles à proximité immédiate.

Potentiel de valorisation

Le terrain acheté durant le 3^{ème} trimestre 2021 avec une autorisation de bâtir. La commercialisation du programme a pu démarrer dès l'acquisition du foncier. Durant le 2^{ème} semestre 2021, le taux de commercialisation ayant atteint 70 %, cela a

permis la signature des actes de vente des appartements ainsi que le lancement des travaux. Ces derniers ont commencé en décembre 2021 et devraient s'achever au 4^{ème} trimestre 2023.

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  **Résidentiel**

Surface utile projetée de l'opération  **3.463 m²**

Unités projetées  **38**

Total estimatif acquisition + travaux  **27.846.166 €**

Marge brute potentielle sur participation*  **6.032.886 €**

Type de surface de l'opération



Calendrier

-  Acquisition **06/2021**
-  Période des travaux estimée **24 mois**
-  Livraison envisagée **T4 2023**



Potentiel estimatif de valorisation après travaux

33.879.052 €



Prix estimé / m² à la cession (hors parking, hors TVA)

9.200 €

*Avant IS et hors coûts de fonctionnement du fonds



ÉTATS FINANCIERS 2021

Comptes et annexes

1. Informations générales

OCITY (le « Fonds ») est une société en commandite par actions, établie à Luxembourg et immatriculée en vertu de la loi luxembourgeoise du 23 juillet 2016 (« loi RAIF ») en tant que société d'investissement à capital variable–Fonds de placement alternatif réservé (« FIAR »). Il est également qualifié de fonds d'investissement alternatif (« FIA ») en vertu de la loi AIFM. Le siège social du fonds est situé au 26, Boulevard Royal, L-2449 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg et est inscrit au registre luxembourgeois du commerce sous le numéro B247898.

Le Fonds a été constitué en date du 7 octobre 2020 pour une durée indéterminée étant entendu que le Fonds sera cependant mis en liquidation automatiquement à l'expiration d'un Compartiment si aucun autre Compartiment n'est actif à ce moment-là.

Au 31 décembre 2021, le Fonds dispose d'un compartiment OCITY-OCITY 1 en EUR. Celui-ci est constitué pour une durée limitée de 15 ans à compter du premier jour de souscription, sauf (i) en cas de dissolution anticipée prévue dans le prospectus (ii) en cas de liquidation du Fonds ou (iii) sur décision de l'Associé Gérant Commandité si cette dissolution anticipée est dans l'intérêt des porteurs de Titres.

L'objectif principal du compartiment OCITY – OCITY 1, 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 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.

L'associé commandité est OCITY Fund Management S.à r.l., une société à responsabilité limitée, organisée et établie en vertu des lois luxembourgeoises le 7 octobre 2020 avec un capital social de EUR 12.000,00. L'associé commandité est enregistré auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B247887.

L'associé commandité a nommé Fuchs Asset Management S.A., une société anonyme établie à Luxembourg et immatriculée en vertu de la loi luxembourgeoise, en tant que gestionnaire de fonds alternatifs de placement (le « AIFM ») pour effectuer la gestion de portefeuille et gestion des risques du fonds.

L'exercice financier du fonds débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année civile. La première année comptable a débuté le 7 octobre 2020 (date de Constitution) et a pris fin le 31 décembre 2021.

L'associé Gérant Commandité entend offrir aux Investisseurs du Compartiment une exposition à des actifs immobiliers diversifiés et de qualité couvrant notamment le marché luxembourgeois avec des actifs 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.

2. Principes et méthodes comptables

Les États financiers sont présentés en EUR et ont été préparés conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives aux fonds d'investissement.

2.1. Valorisation des investissements et autres actifs

Les titres d'un portefeuille de sociétés détenus sont évaluées à leur juste valeur. Les mouvements de juste valeur sont comptabilisés dans les états des résultats et de l'évolution de l'actif net.

La valeur des actifs du fonds est déterminée comme suit :

- La valeur des actifs en espèce ou en dépôt, des effets et notes à payer sur demande, des créances, des charges constatées d'avance, des dividendes et intérêts provisionnés et dus mais non encore perçus, constitue la valeur totale de ces actifs, excepté si il est peu probable que le paiement soit effectué, auquel cas, la valeur sera déterminée en déduisant le montant estimé adéquat pour refléter la valeur réelle de ces actifs ;

- Tous les titres négociables et instruments du marché monétaire cotés ou négociés en bourse ou tout autre marché réglementé sera évalué sur base du dernier prix disponible, sauf si ce prix n'est pas représentatif, auquel cas la valeur de cet actif sera déterminée sur la base de la juste valeur qui sera estimée par l'AIFM avec l'approbation de l'associé gérant commandité ;
- Les instruments financiers et les titres détenus par le fonds sont évalués de bonne foi par l'AIFM avec le consentement de l'associé gérant commandité et conformément aux réglementations comptables Luxembourgeoises applicables aux Fonds et en tenant compte des impacts fiscaux sur la structure du Fonds.
- Chaque bien immobilier (autre que les intérêts financiers dans des sociétés immobilières) sera évalué au moins une fois par an et lors de son acquisition par un expert indépendant nommé par l'associé gérant commandité ; ces évaluations indépendantes seront ensuite revues et validées - sous réserve d'ajustements, le cas échéant - par l'AIFM et l'associé gérant commandité, en tentant compte des principes de prudence et de bonne foi ;
- Si le prix déterminé conformément aux dispositions ci-dessus n'est pas représentatif, et pour les actifs non mentionnés ci-dessus (y compris les actifs immobiliers), la valeur sera basée sur la valeur de réalisation prévisible qui sera estimée prudemment et de bonne foi par l'AIFM avec l'approbation de l'associé-gérant commandité gérant, conformément aux principes et procédures d'évaluation généralement acceptés.

L'Associé gérant commandité peut, à sa discrétion, autoriser l'utilisation d'une autre méthode d'évaluation s'il estime que cette évaluation reflète mieux la juste valeur de tout actif du Fonds.

2.2 Frais d'établissement et de constitution

Les frais d'établissement et de constitution sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition et sont amortis linéairement sur 5 ans.

2.3. Conversion des devises

Les comptes annuels du Fonds sont exprimés en euros.

La valeur de tous les actifs et passifs exprimés dans une devise autre que l'euro seront convertis en euros à un dernier taux établi par des institutions financières majeures. Si de telles cotations ne sont pas disponibles, le taux de change sera déterminé de bonne foi selon les

procédures établies par l'associé gérant commandité.

Le coût des immobilisations financières exprimé dans une devise autre que l'euro est converti en euros au taux de change applicable lors de l'acquisition.

Les comptes bancaires, autres actifs nets et valeur du marché des investissements en titres exprimés dans une devise autre que l'euro sont convertis en euros au taux de change applicable à la date de clôture.

Produits et charges exprimés dans une devise autre que l'euro sont convertis en euros, taux de change en vigueur à la date de la transaction.

2.4. Revenus

Les dividendes provenant des investissements du portefeuille sont comptabilisés lorsqu'ils sont déclarés, nets de toute retenue à la source. Les revenus d'intérêts sont comptabilisés selon la comptabilité d'exercice. L'impôt supporté sur les revenus d'investissements pour lesquels aucun allégement n'est disponible est traité comme une charge.

Les intérêts à recevoir sur les dépôts à court terme et les placements temporaires sont provisionnés jusqu'à la fin de l'année. Les gains et les pertes résultant des variations de la juste valeur sont comptabilisées directement dans le compte de résultat.

2.5. Dettes

Les dettes sont enregistrées à leur valeur de remboursement. Lorsque le montant à rembourser est supérieur au montant perçu, la différence est comptabilisée au compte de résultat lors de l'émission de la dette.

2.6. Coûts capitalisés

Les coûts capitalisés sont inscrits du bilan à l'actif à leur coût historique. Ces coûts capitalisés seront amortis à compter de la fin de la période de souscription jusqu'à la fin de la durée de vie du Fonds.

2.7. Provisions et engagements hors bilan

Les provisions seront estimées adéquatement par le fonds et mises en charge du fonds et les engagements hors bilan seront éventuellement pris en compte sur base de critères justes et prudents.

2.8 Fiscalité

Conformément à la législation en vigueur au Luxembourg, le Fonds est exonéré de l'impôt sur le revenu des collectivités, l'impôt communal commercial et l'impôt sur la fortune. Les dividendes (le cas échéant) sont exonérés de la retenue de retenue à la source.

Le fonds est toutefois redevable au Luxembourg d'une taxe abonnement à un taux de 0,01 % par an de son actif net, cette taxe étant payable trimestriellement, calculée sur la base de l'actif net total du fonds à la fin du trimestre concerné.

Aucun droit de timbre ou autre taxe n'est payable au Luxembourg sur l'émission des actions du fonds.

État de l'actif net au 31 décembre 2021

Actif	Note	31/12/2021 (K €)
Frais de constitution, nets d'amortissement	2.2.	85
Coûts capitalisés	2.6.	5.185
Investissements à la juste valeur	2.1.	21.438
Prêts	2.1.	5.596
Trésorerie	2.1.	18.381
Autres créances	2.1.	191
Total actif		50.876
Passif		
Autres passifs	2.5. & 2.7.	4.483
Total passif (les obligations exclues)		4.483
Montants dus aux obligataires		42.474
Intérêts dus aux obligataires		1.676
Total actif net au 31/12/2021		2.243

Évolution du nombre d'actions

	2021
Actions Associé Gérant Commandité	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	1,00
Nombre d'actions AGC au 31/12/2021	1,00
Actions de classe A	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	32,00
Nombre d'actions de classe A au 31/12/2021	32,00
Actions de classe C	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	100,00
Nombre d'actions de classe C au 31/12/2021	100,00

Évolution de la valeur nette d'inventaire par action

	31/12/2021
Valeur nette d'inventaire en € par actions (Associé gérant Commandité)	1.125,00
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe A)	1.125,00
Valeur nette d'inventaire en € par action (Classe C)	22.062,31

Évolution du nombre d'obligations

	2021
Obligations de classe OB1	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	10.600,00
Nombre d'obligations de classe OB1 au 31/12/2021	10.600,00
Obligations de classe OB2	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	1.620,00
Nombre d'obligations de classe OB2 au 31/12/2021	1.620,00
Obligations de classe OB3	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	2.912,26
Nombre d'obligations de classe OB3 au 31/12/2021	2.912,26
Obligations de classe OB4	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	2.624,00
Nombre d'obligations de classe OB4 au 31/12/2021	2.624,00
Obligations de classe OB5	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	2.534,78
Nombre d'obligations de classe OB5 au 31/12/2021	2.534,78
Obligations de classe OB6	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	6.173,63
Nombre d'obligations de classe OB6 au 31/12/2021	6.173,63

Évolution du nombre d'obligations

	2021
Obligations de classe OBS1	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	5.000,00
Nombre d'obligations de classe OBS1 au 31/12/2021	5.000,00
Obligations de classe OBS2	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	672,00
Nombre d'obligations de classe OBS2 au 31/12/2021	672,00
Obligations de classe OBS3	
Évolution du nombre d'actions sur l'exercice 2021	10.337,50
Nombre d'obligations de classe OBS3 au 31/12/2021	10.337,50

Évolution de la valeur nette d'inventaire par obligation

	31/12/2021
Valeur nette d'inventaire en € par obligation (Classe OB1)	1.108,33
Valeur nette d'inventaire en € par obligation (Classe OB2)	1.100,00
Valeur nette d'inventaire en € par obligation (Classe OB3)	1.058,33
Valeur nette d'inventaire en € par obligation (Classe OB4)	1.033,33
Valeur nette d'inventaire en € par obligation (Classe OB5)	1.008,33
Valeur nette d'inventaire en € par obligation (Classe OB6)	1.000,00
Valeur nette d'inventaire en € par obligation (Classe OBS1)	1.017,50
Valeur nette d'inventaire en € par obligation (Classe OBS2)	1.000,00
Valeur nette d'inventaire en € par obligation (Classe OBS3)	1.000,00

Compte de résultat au 31 décembre 2021

Produits	Note	31/12/2021 (K €)
Produits d'intérêts	2.4.	172
Autres produits	2.4.	527
Total produits		699
Charges		
Amortissement des frais de constitution	2.2.	(28)
Frais administratifs		(70)
Frais professionnels		(124)
Frais de gestion		(368)
Frais de fonctionnement et gestion des souscription		(1.290)
Frais d'AIFM		(74)
Intérêts sur obligations		(1.676)
Autres charges		(42)
Total charges		(3.672)
Plus-value latente sur immobilisations		5.183
Résultat net		2.210

Variation de l'actif net au 31 décembre 2021

Variation de l'actif net	31/12/2021 (K €)
Actif net au 31/12/2021	-
Résultat net au 31/12/2021	2.210
Augmentation de capital	33
Actif net au début de la période	-
Actif net au 31/12/2021	2.243

Frais de constitution

Les frais de constitution comprennent les dépenses d'incorporation et autres dépenses liées à la constitution du fonds.

Frais de constitution net d'amortissement	31/12/2021 (K €)
Frais de constitution au 07/10/2020	0
Additions de l'exercice 2021	113
Amortissement au 07/10/2020	0
Amortissement sur l'exercice 2021	(28)
Frais de constitution net d'amortissement	85

Trésorerie

Au 31 décembre 2021, la trésorerie s'élève à 18,4 millions EUR déposée sur le compte bancaire ouvert chez EFG Bank (Luxembourg) S.A.

Actifs immobilisés

Actifs immobilisés 31/12/2021	% de détention	Coût d'acquisition au 07/10/2021 (K€)	Augmentation/ Diminution sur l'exercice 2021 (K€)	Ajustement de valeur sur l'exercice 2021 (K€)	Valeur nette comptable au 31/12/2021 (K€)
B CITY S.à.r.l.	100%	-	12	575	587
Muhlenbach 91 S.à.r.l.	100%	-	2.243	(762)	1.481
Sandweiler Promotions S.A	100%	-	7.881	3.363	11.244
Sandweiler Promotions 2 S.A	100%	-	6.119	2.007	8.126
Total actifs immobilisés			16.255	5.183	21.438

Prêts

Prêts	Taux d'intérêt	Maturité	Valeur nominale au 31.12.21	Intérêts courus au 31.12.21	Valeur totale au 31.12.21
Prêt Muhlenbach 91 S.à.r.l.	6%	17/12/2025	384	23	407
Prêt B CITY S.à.r.l.	6%	08/03/2026	4.488	133	4.621
Prêt Sandweiler Promotions S.A	6%	03/05/2026	389	10	399
Prêt Sandweiler Promotions 2 S.A	6%	14/10/2026	336	5	341
Total actifs immobilisés			5.597	171	5.768

Autres créances

Au 31 décembre 2021, les autres créances se décomposent comme suit :

Autres créances	31/12/2021 (K €)
Créances diverses	20
Intérêt sur prêts	171
Total	191

Autres passifs

Au 31 décembre 2021, le compte « autres passifs » se décompose comme suit :

Autres passifs	31/12/2021 (K €)
Frais de fonctionnement et gestion des souscriptions	522
Frais de financement	384
Frais de distribution	1.218
Frais de gestion	23
Frais de dépositaire	26
Frais d'AIFM	34
Frais administratifs	33
Frais d'audit	26
Frais d'acquisition	499
Frais d'agent de transfert	7
Ligne de crédit	1.711
Total	4.483

Frais professionnels

Frais professionnels	31/12/2021 (K €)
Frais d'audit	26
Frais de dépositaire	49
Frais juridiques	30
Frais d'agent de transfert	14
Autres frais	5
Total	124

Autre produit

L'Associé Gérant Commandité se réserve le droit de requérir le paiement de frais de souscription basés sur un taux appliqué sur le montant investi de chaque investisseur, à savoir 4% pour toutes les souscriptions jusqu'à 500.000€ et 2% pour les souscriptions entre 500.000 € et 1.000.000 €. Il n'y a pas de frais de souscription pour les montants investis au-delà de 1.000.000 €.

Pour la période allant du 07/10/2021 au 31/12/2021, les frais de souscription s'élèvent à 526,823.63€.

Frais de gestion

En contrepartie des services de gestion effectués au profit du Fonds, l'Associé Gérant Commandité est rémunéré par des commissions de gestion annuelles, payables trimestriellement et jusqu'à 1% de la valeur brute d'inventaire attribuée à chaque catégorie d'obligations.

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les frais de gestion s'élevaient à 368.214,11 €.

Frais d'AIFM

La rémunération de l'AIFM est calculée sur la base de l'actif brut du Fonds et payable trimestriellement comme suit, avec un minimum de 20.000 € par an :

- Jusqu'à EUR 25 M € : 0,10 % de l'actif brut
- De 25 M € à 50 M € : 0,08 % de l'actif brut
- De 50 M € à 100 M € : 0,06 % de l'actif brut
- De 100 M € à 200 M € : 0,05 % de l'actif brut
- Plus de 200 M € : 0,04 % de l'actif brut

Pour l'exercice clos le 31 décembre 2021, les frais d'AIFM s'élevaient à 73.986,29 €.

Capital

Le Fonds a été initialement constitué avec un capital de 33.000 € représenté par 32 actions A et 1 AGC, toutes entièrement libérées et sans valeur nominale.

Durant l'exercice clos au 31 décembre 2021, le Fonds a émis 100 actions C sans valeur nominale. Au 31 décembre 2021, le capital social du Fonds s'élève à 33.100 €.

Sous réserve des dispositions complémentaires ou contraires du Supplément concerné, les Catégories d'Actions suivantes seront émises dans chaque Compartiment :

- (i) Actions A, ouvertes à la souscription par tout Investisseur Éligible conformément aux termes de chaque Supplément. Les Actions A peuvent être sous-divisées en différentes Catégories conformément aux termes de chaque Supplément concerné ;
- (ii) Actions C, réservées (directement ou indirectement) au moment de leur souscription à l'Associé Gérant Commandité, à ses Personnes Affiliées et à leurs dirigeants, actionnaires, associés, mandataires sociaux et employés (les Détenteurs Éligibles d'Actions C) et donnant droit au paiement du Carried Interest conformément aux termes de ce

Prospectus et de chaque Supplément concerné ;

- (iii) Action AGC, réservée à l'Associé Gérant Commandité en sa qualité d'associé gérant commandité du Fonds. Au moins une Action AGC sera émise dans chaque Compartiment. Sauf mention contraire dans un Supplément, l'Actions AGC n'aura aucun droit à distribution autre que le remboursement de son Prix d'Émission dans le cadre de la liquidation du Fonds augmenté d'un montant fixe de 100 euros par année entière au cours de laquelle cette Action AGC a existé.

Les Obligations peuvent être émises dans différentes Catégories au Prix d'Émission avec les caractéristiques prévues dans les Compartiments concernés et le Contrat de Souscription.

- (a) Sous réserve des dispositions complémentaires ou contraires du Supplément concerné, la Catégorie d'Obligations suivante sera émise dans chaque Compartiment : Obligations OB, ouvertes à la souscription par tout Investisseur Éligible, sous réserve et conformément aux termes de chaque Supplément et le Contrat de Souscription. Les Obligations OB peuvent être sous-divisées en différentes Catégories conformément aux termes de chaque Supplément concerné.
- (b) Sous réserve de termes contraires dans un Supplément ou relativement à une Catégorie d'Obligations, les Investisseurs qui souscrivent à des Obligations doivent accepter que (i) les Obligations émises dans les Compartiments seront de type « limited recourse », sans sûretés ou garanties octroyées aux Obligataires afin de garantir le remboursement du principal ou le paiement des intérêts et que ce remboursement et ce paiement seront donc conditionnés au retour financier du Compartiment en question et (ii) qu'aucun droit de vote n'est octroyé aux Obligataires, sauf disposition contraire expresse dans ce Prospectus. Les droits économiques liés aux Obligations dans chaque Compartiment sont plus amplement décrits dans les Suppléments.

Événements post-clôture

Au 31 mai 2022, le Fonds a acquis, par le biais d'une société nouvellement constituée, MUHLENBACH 95 S.à.r.l., deux maisons qui vont être détruites, situées sur 4 parcelles de terrain d'une superficie totale de 673 m². Ces terrains sont adjacents à ceux déjà détenus par le Fonds au travail de MUHLENBACH 91 S.à r.l. et permettra dès lors l'optimisation et le développement d'un projet immobilier résidentiel de plus grande envergure comprenant sur une base estimative 23 appartements avec des parkings dédiés sur une surface habitable de 1.782 m².

Le Fonds poursuivra sa stratégie en recherchant des opportunités de développer son portefeuille immobilier en ligne avec la stratégie du Fonds et son objectif de performance.

L'objectif de collecte ayant été atteint, le Fonds a clôturé la période de souscription de son compartiment Ocity 1 au 31 mars 2022.



**Rapport du
réviseur
d'entreprise
agrée**

Rapport général du réviseur d'entreprises agréé

Opinion

Nous avons audité les états financiers ci-joints de OCITY (le « Fonds ») qui comprennent l'état de l'actif net au 31 décembre 2021, ainsi que l'état des opérations et l'état de l'évolution de l'actif net pour la période allant du 7 octobre 2020 (date de constitution) au 31 décembre 2021, et les notes afférentes aux états financiers, y compris un résumé des principales méthodes comptables. Selon notre opinion, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2021, ainsi que des résultats de leurs opérations et des variations de leurs actifs nets pour la période allant du 7 octobre 2020 (date de constitution) au 31 décembre 2021 conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers.

Base d'opinion

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession d'audit (la « loi du 23 juillet 2016 ») et aux normes internationales d'audit (« ISA ») adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »).

Nos responsabilités en vertu de la loi du 23 juillet 2016 et des normes ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF sont décrites plus en détail dans la section "Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers" du rapport annuel. Nous sommes également indépendants du Fonds, conformément au Code de déontologie des comptables professionnels (« Code IESBA ») tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi que les règles d'éthique qui sont pertinentes pour notre audit des états financiers et nous avons rempli nos autres responsabilités éthiques en vertu de ces exigences éthiques. Nous estimons que les éléments probants que nous avons obtenus sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

Le commandité du Fonds est responsable des autres informations. Les autres informations comprennent les informations incluses dans le rapport annuel mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Notre opinion sur les états financiers ne couvre pas les autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'assurance à ce sujet. Dans le cadre de notre vérification des états financiers, nous avons la responsabilité de lire les autres informations et, par la même occasion, de déterminer si les autres informations sont matériellement incompatibles avec les états financiers ou avec nos connaissances acquises dans le cadre de la vérification. Si, en fonction du travail que nous avons effectué, nous concluons qu'il y a une inexactitude importante dans cette autre information, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités de l'Associé Commandité du Fonds et des personnes responsables de la gouvernance pour les états financiers

Le Gérant du Fonds est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de ces états financiers conformément aux exigences légales et réglementaires luxembourgeoises relatives à la préparation et à la présentation des états financiers, ainsi que du contrôle interne que le Gérant du Fonds détermine. Il est nécessaire, pour permettre la préparation d'états financiers exempts d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de la préparation des états financiers, le commandité du Fonds doit évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, en divulguant, s'il y a lieu, les questions liées à la continuité de l'exploitation et en utilisant la méthode de la continuité de l'exploitation, sauf si le commandité a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser ses activités ou n'a pas d'autre choix réaliste que de le faire.

Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir une assurance raisonnable que les états financiers dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, et de publier un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable est un niveau d'assurance élevé, mais ne garantit pas qu'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux normes ISA adoptées par la CSSF pour le Luxembourg détectera toujours une anomalie significative lorsqu'elle existe. Les anomalies peuvent découler de fraudes ou d'erreurs et sont considérées comme importantes si, individuellement ou globalement, on pouvait raisonnablement s'attendre à ce qu'elles influencent les décisions économiques des utilisateurs prises sur la base de ces états financiers.

Dans le cadre d'un audit effectué conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA adoptés pour le Luxembourg par la CSSF, nous faisons preuve de jugement professionnel et conservons un scepticisme professionnel tout au long de l'audit.

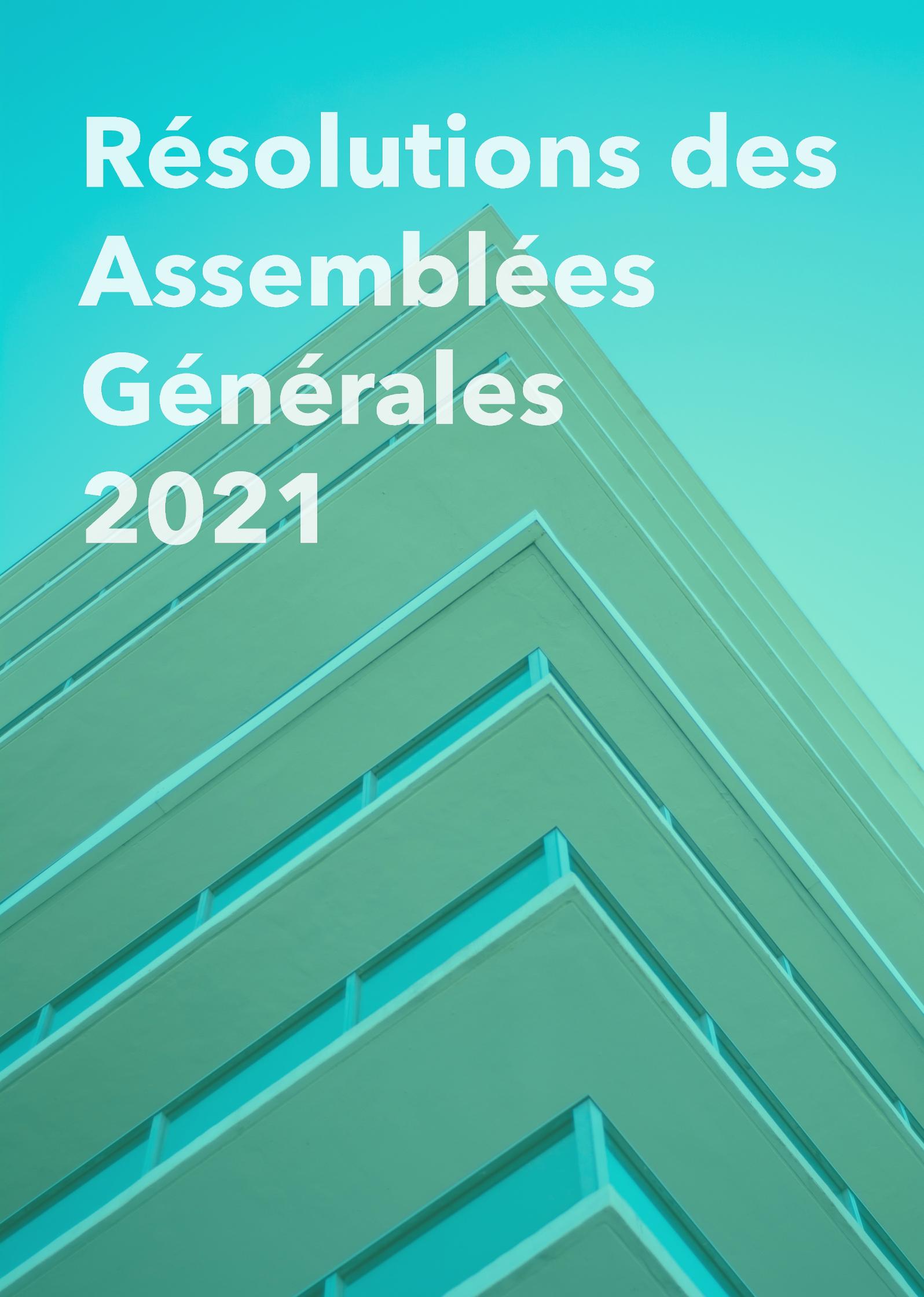
Nous avons aussi :

- Identifié et évalué les risques d'anomalies significatives dans les états financiers, qu'elles soient dues à la fraude ou à l'erreur, conçu et exécuté des procédures d'audit adaptées à ces risques et obtenu des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de ne pas détecter une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer une collusion, une falsification, des omissions intentionnelles, des fausses déclarations ou l'annulation du contrôle interne ;
- Obtenu une compréhension du contrôle interne pertinent pour la vérification afin de concevoir des procédures de vérification appropriées dans les circonstances, mais non aux fins d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds ;
- Évalué le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations connexes fournies par le commandité du Fonds ;

- Conclu la pertinence de l'utilisation de la méthode de continuité de l'exploitation par le commandité et, en fonction des éléments probants recueillis, s'il existe une incertitude importante liée à des événements ou à des conditions susceptibles de jeter un doute important sur la continuité d'activité, si nous concluons à l'existence d'une incertitude importante, nous sommes tenus d'attirer notre attention dans notre rapport du réviseur d'entreprises agréé sur les informations à fournir dans les états financiers ou, si ces informations sont insuffisantes, de modifier notre opinion. Nos conclusions reposent sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du réviseur d'entreprises agréé. Toutefois, des événements ou des conditions futurs pourraient faire en sorte que le Fonds cesse d'être en activité.
- Évalué la présentation générale, la structure et le contenu des états financiers, y compris les informations à fournir, et déterminé si les états financiers représentent les transactions et les événements sous-jacents de manière à assurer une présentation fidèle.

Nous communiquons avec les responsables de la gouvernance en ce qui concerne, entre autres, la portée et le calendrier prévus de la vérification et les constatations importantes de la vérification, y compris les lacunes importantes du contrôle interne que nous avons relevées au cours de notre vérification.

Par Ernst & Young Luxembourg



Résolutions des Assemblées Générales 2021

Résolutions des Assemblées Générales 2021

L'ensemble des résolutions proposées est approuvé par les administrateurs du Fonds et agréé par la société de gestion.

Premier procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 03 mars 2021.

Par Assemblée Générale en date du 03 mars 2021, la Société OCITY Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de OCITY S.C.A. SICAV-FIAR a décidé :

- Que la Société, agissant en tant qu'Associé Commandité du FIAR, procède aux dues diligences requises en relation avec l'investissement du FIAR (l'Investissement) dans un terrain avec objectif de morcellement de parcelles, et construction de bâtiments, dénommé aux présentes "Projet Bridel, sis 2-6 Rue de Luxembourg, L-8140 Bridel.

Deuxième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 02 avril 2021.

Par Assemblée Générale en date du 02 avril 2021, la Société OCITY Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de OCITY S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'accepter les souscriptions des obligations telles que visées au point 3.1. en « Catégorie OB3 » au 31 mars 2021.

Troisième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 10 juin 2021.

Par Assemblée Générale en date du 10 juin 2021, la Société OCITY Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de OCITY S.C.A. SICAV-FIAR., le Collège adopte à l'unanimité les résolutions suivantes, qu'il estime être dans l'intérêt de l'Actionnaire Gérant Commandité et de la Société :

- La création et l'émission d'une nouvelle Catégorie d'Obligations, dénommée « Obligations OBS » (les Obligations OBS), au sein du compartiment de la Société dénommé « OCITY - OCTIY 1 » (le Compartiment), ayant les caractéristiques telles que décrites dans la Version Modifiée du Prospectus (tel que ce terme est défini ci-dessous) (la Création des Obligations OBS).
- D'approuver les modifications apportées au Supplément du Prospectus relatif au

Compartiment, suivant la forme telle qu'annexée aux résolutions en Annexe 1 et datée du mois de juin (la Version Modifiée du Prospectus), ayant notamment pour objet de refléter les caractéristiques des Obligations OBS (les Modifications du Prospectus) .

- Approuve les termes des lettres d'information visant à informer les Investisseurs au sein du Compartiment des Modifications du Prospectus (les Lettres d'information, suivant la forme telle qu'annexée aux résolutions en Annexe 2) et d'instruire EFG Bank (Luxembourg) S.A., en sa qualité d'Agent Administratif de la Société, afin de procéder à l'envoi des Lettres d'information aux Investisseurs du Compartiment, à la date ou autour de la date des résolutions (l'Envoi des Lettres d'information).
- D'accepter les souscriptions des obligations telles que visées au point 3.1. en « Catégorie OB4 » au 30 juin 2021.
- D'instruire EFG Bank Luxembourg S.A, en sa qualité d'Agent Administratif de la Société, afin de prendre toutes les mesures qui sont nécessaires pour mettre en œuvre le lancement des Obligations OBS (les Instructions).
- La Création des Obligations OBS, les Modifications du Prospectus, l'Envoi des Lettres d'information, la Souscription aux Obligations OBS, l'Emission des Obligations OBS et les Instructions sont définis collectivement comme étant les Opérations.
- La Version Modifiée du Prospectus, les Lettres d'information et le Nouveau Contrat de Souscription sont définis collectivement comme étant les Documents.

Quatrième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 12 juillet 2021.

Par Assemblée Générale en date du 12 juillet 2021, la Société OCITY Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de OCITY S.C.A. SICAV-FIAR a décidé :

- d'accepter les souscriptions des obligations en « Catégorie OBS1 » au 30 juin 2021.
- D'accepter les souscriptions des obligations en « Catégorie OB4 » au 30 juin 2021.

Résolutions des Assemblées Générales 2021

Cinquième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 08 septembre 2021.

Par Assemblée Générale en date du 08 septembre 2021, la Société OCITY Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de OCITY S.C.A. SICAV-FIAR a décidé d'approuver les deux demandes de transferts du 13 août 2021 (Stock Transfer Form reçu par l'Associé Commandité le 2 septembre 2021).

Sixième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 18 octobre 2021.

Par Assemblée Générale en date du 18 octobre 2021, la Société OCITY Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de OCITY S.C.A. SICAV-FIAR a décidé :

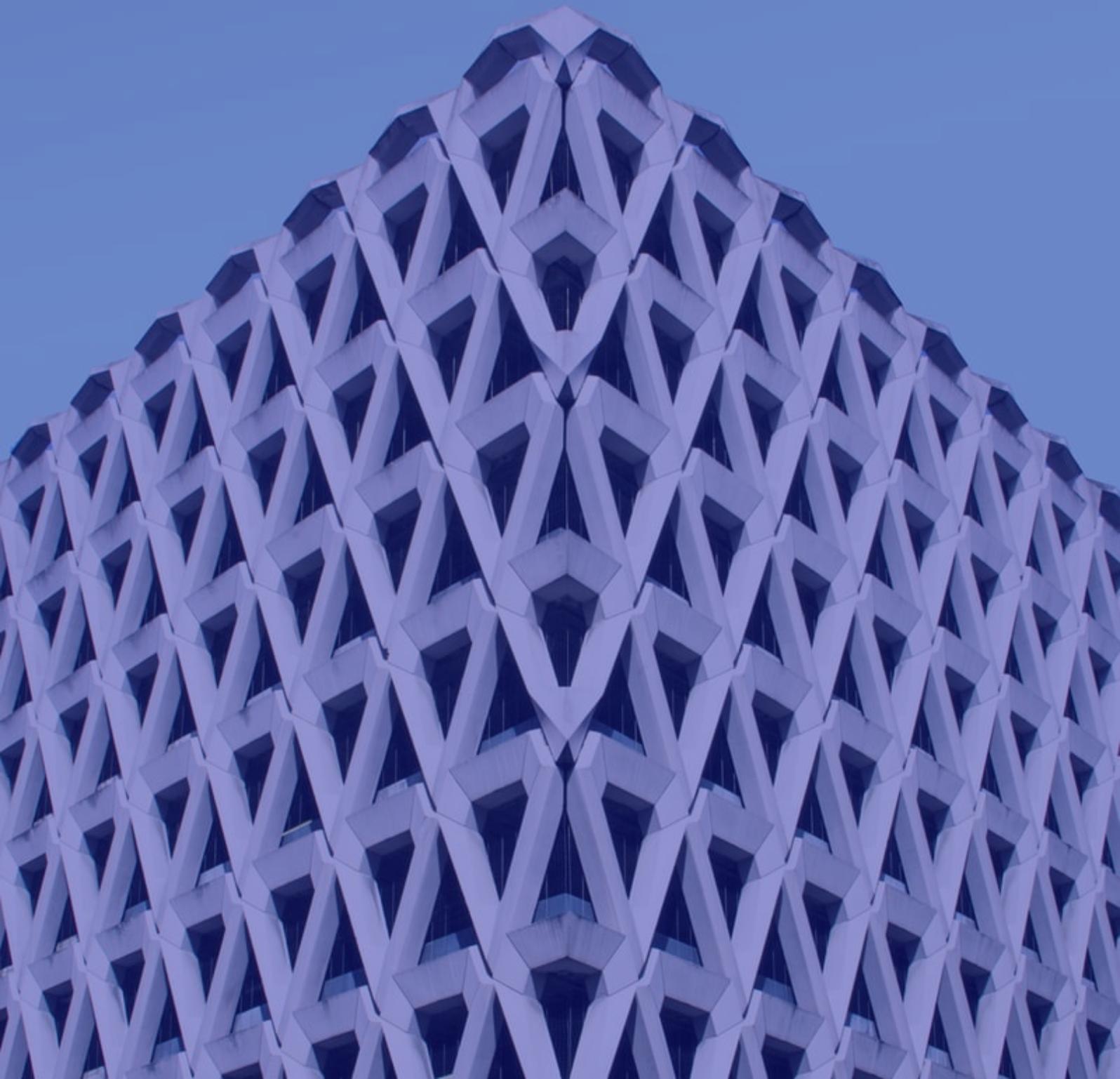
- D'accepter les souscriptions des obligations en « Catégorie OBS2 » au 30 septembre 2021.
- D'accepter les souscriptions des obligations en « Catégorie OB5 » au 30 septembre 2021.

Septième procès-verbal de la réunion du conseil de gérance tenue à Luxembourg le 15 décembre 2021.

Par Assemblée Générale en date du 15 décembre 2021, la Société OCITY Fund Management S.à r.l. agissant en tant qu'associé commandité de OCITY S.C.A. SICAV-FIAR a décidé :

- De verser 5 % p.a. pro rata (temporis) au titre du 4^{ème} trimestre 2021 aux obligataires de la catégorie OBS1 conformément aux dispositions du Prospectus du FIAR.
- De signer l'ensemble des documents y relatifs et donner tous pouvoirs à cet effet aux gérants avec faculté d'agir ensemble ou séparément et à EFG Luxembourg notamment pour effectuer les paiements des acomptes sur dividendes.

Facteurs de risque



Avertissement

1. Introduction

Un investissement dans un Compartiment comporte certains risques relatifs à la structure du Fonds et du Compartiment concerné ainsi qu'à l'objectif d'investissement et la stratégie d'investissement du Compartiment concerné. Les investisseurs potentiels doivent évaluer ces risques avant de prendre la décision d'investir dans un ou plusieurs Compartiments. Les facteurs de risque décrits dans cette Partie Générale s'appliquent généralement aux Compartiments. D'autres facteurs de risque spécifiques peuvent également être prévus dans un ou plusieurs Suppléments auquel cas les investisseurs du ou des Compartiments concernés doivent, en sus des facteurs de risque prévus dans cette section 23, prendre connaissance de ces facteurs de risque spécifiques avant de décider d'investir dans le ou les Compartiments en question.

Entre autres facteurs, les investisseurs potentiels doivent réfléchir attentivement aux points décrits ci-dessous, dont chacun pourrait avoir un effet préjudiciable sur la valeur d'un investissement dans un Compartiment. En conséquence de ces facteurs, ainsi que d'autres risques inhérents à un investissement ou énoncés dans une autre partie de ce Prospectus, il est impossible d'assurer ou de garantir qu'un Compartiment atteindra son objectif d'investissement ou sera en mesure de mener à bien sa stratégie d'investissement. Les rendements des Compartiments peuvent être imprévisibles et un investissement dans un Compartiment ou des Compartiments ne convient donc pas comme seul véhicule d'investissement d'un investisseur. Un investisseur ne doit investir dans un Compartiment que dans le cadre d'une stratégie d'investissement globale et seulement s'il peut supporter la perte intégrale de son investissement.

Les détenteurs de Titres n'auront de recours au titre des pertes subies que sur les actifs du Compartiment particulier dans lequel ils investissent, et non contre tout autre Compartiment ou détenteur de Titres.

Les paragraphes suivants constituent une description concise de certains facteurs, à lire avec d'autres points évoqués dans le présent Prospectus. Ils ne prétendent cependant pas constituer un résumé exhaustif de tous les risques liés à un investissement dans un Compartiment.

Il est également vivement recommandé aux investisseurs potentiels de discuter de leur situation individuelle avec leurs conseillers fiscaux et financiers avant d'investir dans un Compartiment et d'avoir avec leurs conseillers professionnels une discussion approfondie sur les risques que comportent la souscription et l'acquisition d'Actions ou d'Obligations.

2. Pouvoirs de l'Associé Gérant Commandité et du GFIA

Toutes les décisions relatives au Fonds et à un ou des Compartiments sont prises exclusivement par l'Associé Gérant Commandité et/ou le GFIA (et les administrateurs de chaque Véhicule Intermédiaire ou Société de Portefeuille). En conséquence, aucun investisseur potentiel ne doit souscrire à ou faire l'acquisition d'Actions ou d'Obligations à moins qu'il ne consente à confier tous les aspects de l'exploitation et de la gestion du Fonds et des Compartiments à l'Associé Gérant Commandité et au GFIA. Toute décision de l'Assemblée Générale est soumise à l'accord de l'Associé Gérant Commandité.

Les investisseurs ne peuvent pas, et ne sont pas en mesure de révoquer, l'Associé Gérant Commandité et toute décision de l'Assemblée Générale est soumise à l'accord de l'Associé Gérant Commandité. Les Investisseurs qui souscrivent à des Obligations doivent accepter et noter qu'ils n'auront aucun droit de vote à l'Assemblée Générale ou généralement sauf disposition contraire expresse dans ce Prospectus.

3. Dépendance à l'égard du personnel clé

L'exploitation, la gestion, la promotion et l'acquisition de participations dans des investissements tels qu'envisagés par les Compartiments, le Fonds et chaque Compartiment est tributaire des efforts de certaines personnes clés de l'Associé Gérant Commandité. Bien que l'Associé Gérant Commandité pense pouvoir trouver des remplaçants pour ces personnes, la perte de personnel-clé pourrait avoir un effet préjudiciable sur le Fonds et chaque Compartiment.

Avertissement

4. Absence de recours contre les Prestataires de Service

Les Contrats de Services et les autres contrats relatifs au Fonds et aux Compartiments peuvent limiter les circonstances dans lesquelles la responsabilité des Prestataires de Service et du GFIA, y compris leurs dirigeants, administrateurs, associés, salariés, actionnaires, membres et autres agents, peut être engagée vis-à-vis du Fonds et des Compartiments. En conséquence, les investisseurs (pour les actions engagées contre le Fonds ou un Compartiment) et le Fonds (pour les actions engagées contre les Prestataires de Service ou le GFIA) peuvent avoir un droit d'action plus limité dans certains cas qu'en l'absence de cette limitation. Toute action qu'un investisseur cherche à engager directement contre un Prestataire de Service peut conduire ce Prestataire de Service à demander une indemnité aux Compartiments concernés. Certaines personnes, et en particulier, l'Associé Gérant Commandité sont des Personnes Indemnisées.

5. Base diversifiée d'investisseurs

Les Actionnaires et les Obligataires pourraient avoir des intérêts opposés ou conflictuels en matière fiscale, financière et autres par rapport à la nature de leur investissement dans le Fonds et ses Compartiments. Par conséquent, des conflits d'intérêts pourraient surgir par rapport à des décisions prises par l'Associé Gérant Commandité et le GFIA qui pourraient être plus bénéfiques pour un groupe d'investisseurs que pour un autre. L'Associé Gérant Commandité et le GFIA vont avant tout considérer les objectifs d'investissement de chaque Compartiment et, ensuite, des Actionnaires ou des Obligataires en tant que groupe, plutôt que les objectifs et les intérêts des Actionnaires ou Obligataires pris individuellement.

6. Absence de contrôle des investisseurs

Les Actionnaires et les Obligataires n'auront pas l'opportunité d'évaluer les Investissements effectués par un Compartiment, ni les modalités d'un Investissement en particulier. Le pouvoir discrétionnaire d'investissement du Fonds pour chaque Compartiment sera généralement exercé par l'Associé Gérant Commandité, le GFIA et les Véhicules Intermédiaires concernées et, en conséquence, l'Associé Gérant

Commandité, le GFIA et les Véhicules Intermédiaires auront un pouvoir discrétionnaire significatif pour gérer les Investissements.

Les droits et obligations des Actionnaires seront soumis aux limites stipulées dans les Statuts et ce Prospectus et, à l'exception des droits qui leur sont expressément réservés par les Statuts, ce Prospectus et les lois applicables, les Actionnaires ne prennent aucune part à la gestion et au contrôle des Compartiments.

7. Recours limité aux actifs de chaque Compartiment distinct

Chaque Compartiment est réservé aux investisseurs qui ont connaissance des risques liés à l'investissement dans ce Compartiment et qui acceptent qu'ils n'aient de recours que sur les actifs du Compartiment dans lesquels ils ont investi, tels qu'ils existent à tout moment.

Les actifs de chaque Compartiment, dont les investissements effectués par ce Compartiment et les liquidités qu'il détient, sont disponibles pour satisfaire tous les passifs et autres obligations de ce Compartiment. Si ce Compartiment a un passif, les parties demandant l'apurement de ce passif peuvent avoir recours aux actifs de ce Compartiment et peuvent ne pas se limiter à un actif particulier, comme l'actif représentant l'investissement donnant lieu au passif.

Les investisseurs dans chaque Compartiment n'auront recours qu'aux actifs de ce Compartiment, et non d'un autre Compartiment, pour satisfaire leurs obligations en souffrance par rapport à ce Compartiment.

8. Distributions

Les Compartiments seront tributaires des paiements qu'ils reçoivent et qui résultent généralement des Investissements réalisés afin de verser des distributions ou des intérêts aux investisseurs. Le moment et la faculté d'effectuer des paiements de certains Véhicules Intermédiaires ou Sociétés de Portefeuille peuvent être limités par la législation et la réglementation applicables.

Avertissement

9. Restrictions au droit au rachat et manque de liquidité - Prix de Rachat

Les Titres sont soumis à des restrictions à la cession et à la revente aux termes de diverses lois relatives aux valeurs mobilières et ne peuvent être transférés ou revendus que conformément à ces lois. Il n'est pas prévu qu'un marché secondaire significatif se développe pour les Titres. Les investisseurs ne peuvent procéder au Transfert de leurs Titres que de la manière décrite à la section 10 de ce Prospectus.

De plus, aucune garantie ne peut être donnée qu'une Demande de Rachat sera entièrement satisfaite de telle sorte que les investisseurs pourraient se retrouver dans une situation où ils ne pourront sortir du Compartiment en question qu'à son terme.

Les Investisseurs sont informés et doivent être conscients que le Prix de Rachat est calculé conformément à la section 7.1(h) et que ce prix est en principe déterminé en fonction du capital investi et de la durée de détention des Titres (et est donc décorrélié de la VNI des Titres).

10. Rachat forcé

L'Associé Gérant Commandité a le droit de procéder au rachat des Titres d'un investisseur soumis à restrictions de détention conformément à la section 11 de cette Partie Générale (y compris en rachetant les Titres avec une décote substantielle par rapport à leur valeur). L'Associé Gérant Commandité a également le droit de demander des informations à tout investisseur afin de déterminer s'il est un investisseur soumis à restrictions, et de recourir à l'une quelconque des autres méthodes décrites dans la section 11 de cette Partie Générale pour chercher à s'assurer que les Titres ne sont pas détenus par ou au bénéfice d'une Personne Non-Éligible.

11. Évaluations et Valeur Nette d'Inventaire

En raison de la nature des investissements détenus par les Compartiments, le Fonds n'aura pas accès à des prix facilement vérifiables lorsqu'il établit les évaluations des Investissements. Cependant, en conséquence de l'illiquidité d'une partie substantielle des Investissements, l'Associé Gérant Commandité

ne peut pas garantir qu'un investissement donné pourra être vendu à un prix égal à la valeur de marché attribué à cet investissement par le Fonds.

Il ne peut y avoir aucune certitude que le prix payé ou reçu par le Fonds pour un Investissement sera égal ou inférieur à l'évaluation déterminée pour cet Investissement.

12. Risques liés aux objectifs et stratégies du Fonds

Tout Investissement peut aussi bien se dévaloriser que se valoriser.

Les Sociétés de Portefeuille, Véhicules Intermédiaire et projets immobiliers n'accordent à leurs actionnaires ou investisseurs aucune garantie contre les risques de pertes en capital ou de contre-performance en termes de rentabilité en cas d'échec de leur projet de développement. Dès lors, l'investisseur doit être conscient qu'un investissement dans un Compartiment comporte un risque de mauvaise rentabilité ou de perte en capital.

Les Investissements peuvent être sensibles aux phases descendantes du cycle économique du secteur dans lequel ils sont réalisés ou développés.

Durant les premières années de la vie d'un Compartiment, la VNI des Titres peut être inférieure à leur valeur initiale, en raison notamment de l'impact de la Commission de Gestion et de l'absence de distributions aux investisseurs.

Les Titres sont libellés en euro alors que certains des investissements pourront être libellés en devises autres que l'euro ; leur valeur pourra donc varier selon le taux de change.

Les rendements passés d'investissements similaires ne donnent pas nécessairement une indication sur ceux que produiront les Investissements, aucune garantie ne peut être accordée sur le fait que les objectifs de rendement du Fonds ou d'un Compartiment seront atteints.

Avertissement

Le succès du Fonds dépendra de la capacité de l'Associé Gérant Commandité à identifier, sélectionner et acquérir des investissements appropriés dans de bonnes conditions ; rien ne garantit qu'il saura faire ou fera de tels investissements, ni que ses investissements seront fructueux.

13. Risques liés à l'investissement dans l'immobilier

Les risques liés à l'investissement dans l'immobilier sont nombreux et comportent notamment :

- (i) la nature cyclique des valeurs immobilières ;
 - (ii) les risques liés à la conjoncture économique générale ou locale ;
 - (iii) le nombre excessif de nouvelles constructions et l'accroissement de la concurrence ;
 - (iv) l'augmentation de l'impôt foncier et des frais d'exploitation ;
 - (v) les tendances démographiques et les variations des revenus locatifs ;
 - (vi) la modification des réglementations sur l'aménagement du territoire ;
 - (vii) les pertes consécutives à un accident ou une condamnation ;
 - (viii) les risques environnementaux ;
 - (ix) les restrictions réglementaires imposées sur les loyers ;
 - (x) la modification de l'attrait d'un quartier, d'une ville ou d'une région ;
 - (xi) les risques inhérents aux parties prenantes aux projets immobiliers ;
 - (xii) l'évolution de l'attrait des biens immobiliers pour les locataires ;
 - (xiii) la hausse des taux d'intérêt et d'autres éléments influençant le marché de l'immobilier.
- En règle générale, une hausse des taux d'intérêt entraînera une hausse du coût de financement, ce qui pourrait, directement et indirectement, faire baisser la valeur des Investissements.

Sur certaines périodes, le marché immobilier n'a pas dégagé les mêmes performances que les marchés des actions et obligations. Dans la mesure où les performances, positives ou négatives, du marché immobilier ne présentent fréquemment aucune corrélation avec celles des marchés des actions ou obligations, ces investissements peuvent avoir un impact positif ou négatif sur la performance du Compartiment.

Un gouvernement ou un organisme gouvernemental dans un pays dans lequel un Compartiment investit dans un projet immobilier peut amender, abroger, édicter ou promulguer une nouvelle loi ou réglementation, ou un organisme gouvernemental ou un tribunal national peut publier une nouvelle interprétation de la loi ou réglementation existante, qui dans chaque cas, peut affecter de manière substantielle les projets immobiliers et, à ce titre, les Investissements dans les projets immobiliers et les sociétés de services associées.

Les projets immobiliers, tels que ceux dans lesquels un Compartiment investit, sont usuellement régis par une série complexe de documents juridiques et contrats. Par conséquent, le risque de litige ou de différend sur l'interprétation ou le caractère exécutoire de la documentation et des contrats pour ces Investissements peut être supérieur pour d'autres Investissements en capital ou Investissements par endettement, en dépit des efforts de l'Associé Gérant Commandité et de son expérience.

Les retours sur les Investissements en capital ou par endettement dans le Fonds, les Sociétés de Portefeuille, les Véhicules Intermédiaires ou les projets immobiliers spécifiques ou les sociétés de services associées peuvent être affectés positivement ou négativement par les évolutions du taux de l'inflation dans les économies concernées.

Les entreprises telles que les Sociétés de Portefeuille qui empruntent de l'argent sont potentiellement exposées aux conséquences des fluctuations des taux d'intérêt qui peuvent augmenter le risque financier inhérent à ces activités. Bien que ce risque puisse être réduit par une couverture de risque de taux, telle que les contrats d'échange sur taux d'intérêt ou d'autres mécanismes, un risque résiduel est toutefois présent. Les fluctuations de taux d'intérêt peuvent affecter le taux d'escompte pertinent devant être utilisé pour valoriser les Investissements. L'Associé Gérant Commandité peut engager des activités de couverture de taux d'intérêt en relation avec les Investissements du Fonds, le cas échéant, mais sans y être tenu.

Avertissement

« Force majeure » est la terminologie généralement utilisée pour faire référence à un événement échappant au contrôle d'une partie, y compris les incendies, les inondations, la guerre, le terrorisme et les grèves. Certains risques de force majeure ne sont pas assurables et, dans la mesure où ces événements surviennent, ils peuvent produire des effets indésirables sur un Compartiment et ses Investissements sous-jacents. L'Associé Gérant Commandité n'a pas l'intention de demander aux Sociétés de Portefeuille ou aux Véhicules Intermédiaires de souscrire une assurance pour couvrir ces risques, car de nombreux projets immobiliers sont supportés par les gouvernements en cas de force majeure, ce qui peut atténuer certains risques potentiels de force majeure.

Certains Compartiments pourront être activement impliqués dans la constitution de consortiums pour procéder à des souscriptions ou des soumissions pour les projets immobiliers. Le processus d'offre ou de soumission pour un projet immobilier est long. La préparation et la participation aux appels d'offres impliquent d'importantes ressources en termes de temps et de dépenses, qui seront supportées par le Fonds. Le Fonds peut ne pas mener à terme les offres de soumissions qu'elle entreprend et en cas d'échec, les coûts engagés en relation avec les offres de soumissions infructueuses ne pourront être recouverts.

Un projet immobilier comporte deux phases de risque différentes : la phase de construction (ou de développement) et la phase opérationnelle. Le profil de risque est différent dans les deux phases, le profil de risque diminue significativement à la fin de la phase de construction et la première phase de l'exploitation ; en ce qui concerne les projets de logement, à l'issue de la phase de transfert, la pleine capacité opérationnelle est atteinte plus rapidement). Les risques spécifiques liés à l'exécution et la livraison des projets dans l'immobilier sont atténués en transmettant ces risques aux sous-traitants. Cette structure de risque vise à minimiser le niveau de risque, bien que le risque ne puisse être supprimé. Par ailleurs, les risques liés au défaut des sous-traitants à exécuter leurs obligations selon une norme appropriée ne doivent pas être sous-estimés.

Généralement, dans le cadre du développement d'un projet immobilier, le Fonds, la Société de Portefeuille ou un Véhicule Intermédiaire attribuera un contrat pour la conception et la construction des travaux, incluant une phase de développement potentielle. Ce contrat prévoira une nature de prix fixe ou indicative et les risques liés aux coûts de réalisation ou aux coûts de dépassement seront supportés par le sous-traitant. Pour couvrir l'exercice de ses fonctions, le sous-traitant conclura un accord pour indemniser l'instrument de placement à des niveaux de fiabilité acceptés, pondérés par la probabilité de perte d'un contrat. Les paiements en vertu de cette indemnisation sont effectués sous la forme de dommages-intérêts visant à couvrir la perte des recettes en cas de retard ou un remboursement lié à de mauvaises performances. Les contractants devront obtenir le soutien des banques pour ces indemnités ou, s'ils sont suffisamment cotés, apporter eux-mêmes leurs propres garanties.

Au terme de la phase de construction, le Fonds, la Société de Portefeuille ou un Véhicule Intermédiaire aura attribué d'autres contrats pour l'exploitation des installations, sur une base à court terme renouvelable, à des sociétés exploitantes et non pas contractantes. Toutes déductions du revenu liées aux mauvaises performances de l'opérateur, déduites dans le cadre du contact conclu avec le secteur public, seront reportées, par arrangement contractuel, à l'opérateur. Les niveaux de fiabilité seront fixés, dans le cadre du contrat d'exploitation, à un niveau tel qu'ils ne seront pas susceptibles d'être dépassés.

Si le Fonds investit dans des Sociétés de Portefeuille actives dans le secteur immobilier, il sera indirectement exposé aux risques liés à l'investissement immobilier décrits ci-dessus.

Avertissement

14. Risques fiscaux

Un investissement dans un Compartiment implique un nombre important de considérations fiscales complexes. Les changements du droit fiscal ou de son interprétation dans l'un des pays dans lesquels un Compartiment a des investissements, ou les changements des conventions fiscales négociées par ces pays, pourraient pénaliser les rendements de ce Compartiment. Il ne peut être donné aucune assurance concernant le niveau réel des impôts appliqués au Fonds, à un Compartiment ou aux Véhicules Intermédiaires. Il est vivement recommandé aux Actionnaires et aux investisseurs potentiels de consulter leurs propres conseillers fiscaux concernant les incidences fiscales de l'investissement, la détention et la cession de Titres d'un Compartiment et, le cas échéant, de la réception de distributions au titre des Actions ou d'intérêts au titre des Obligations.

La structure et les impôts du Fonds et des Compartiments dépendent de l'application de certaines conventions de non double imposition et de l'applicabilité des directives européennes. Les impôts du Fonds et des Compartiments dépendront également de l'application et de l'interprétation des lois locales des marchés dans lesquels les Compartiments investissent et des juridictions dont les Véhicules Intermédiaires sont fiscalement résidents.

15. Absence d'historique d'exploitation

Le Fonds a été constitué récemment et ne possède pas (au même titre, par conséquent, que le Compartiment Initial) d'historique d'exploitation antérieur permettant à un investisseur de fonder ses prédictions de réussite ou d'échec futur.

16. Performance passée

La performance d'investissement passée de fonds précédents promus par l'Associé Gérant Commandité ou ses Personnes Affiliées, ou de projets ou autres investissements effectués par l'Associé Gérant Commandité ou ses Personnes Affiliées ou ces fonds, ne doit pas être entendue comme une indication des résultats futurs d'un investissement dans le Fonds ou dans un Compartiment. La stratégie d'investissement de

chaque Compartiment doit être évaluée selon le principe qu'il est impossible d'assurer que les évaluations d'actifs s'avèreront exactes ou que le Fonds atteindra son objectif d'investissement ou un rendement anticipé.

17. Risque d'insolvabilité

L'insolvabilité d'une ou plusieurs Société de Portefeuille, Véhicules Intermédiaires ou autres Investissements peut avoir un effet préjudiciable important sur les Compartiments et leurs activités, ainsi que sur leur capacité à atteindre leurs objectifs d'investissement. Bien que certaines lois relatives à l'insolvabilité des entreprises aient été promulguées dans les pays dans lesquels les Compartiments entendent investir, il n'existe pas de niveau significatif d'expérience pratique de la manière dont ces lois seront appliquées ou interprétées.

18. Blanchiment d'argent

Il existe un risque que le Fonds ou un Prestataire de Service soit tenu par une autorité publique de geler le compte d'un détenteur de Titres ou de prendre des mesures demandées par cette autorité publique. Un Actionnaire ou un Obligataire dont le compte est ainsi gelé sera tenu d'indemniser le Fonds et le(s) Compartiment(s) concerné(s) de la perte subie.

Le présent document fait référence aux parts de OCITY 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 d'OCITY, 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.

Malgré le soin apporté par OCITY à la production de ces informations, des erreurs ou omissions peuvent apparaître. OCITY 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 d'OCITY au moment de la rédaction du document en question et sont susceptibles d'être modifiées sans préavis. OCITY 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 parts d'OCITY afin de déterminer eux-mêmes l'adéquation et les conséquences de leur investissement, pour autant que ceux-ci y soient autorisés.

En effet, OCITY ne saurait être tenue 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 parts d'OCITY est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse, notamment en fonction des objectifs ou des stratégies d'investissement d'OCITY et des conditions économiques et de marché.

L'investissement dans OCITY 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 de ses objectifs d'investissement.

L'ENGAGEMENT

OCITY.

Real estate development

Exigence
Maîtrise
Performance

OCITY SCA 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 : B 233 886

ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER

OCITY Fund Management S.à.r.l.
26 Boulevard Royal L-2449 Luxembourg
RCS Luxembourg : B 24 78 87

COMPOSITION DU COMITÉ D'INVESTISSEMENT

OCITY Fund Management

Christophe Nadal / Bernd von Manteuffel / Frédéric Reichling /
Michael Reichling / Laurent Olmedo / Bernard Olmedo

Fuchs Asset Management

Timothé Fuchs / Michael Verschuure

SOCIÉTÉ DE GESTION

Fuchs Asset Management
Agréée par la CSSF
Siège : 47 - 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

AUDITEUR

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

TENEUR DE REGISTRE, AGENT PAYEUR

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



MIMCO
Capital

www.mimcocapital.com