

PATRIMOINE
03/2022

OCITY.

Real estate development



MIMCO
Capital

Disclaimer

Les informations communiquées dans ce document n'ont pour but que de présenter les compétences de MIMCO Capital dans le domaine de l'immobilier.

Elles n'ont en aucun cas pour objet :

- de constituer une offre ou une sollicitation de vente de parts ou actions du/des Fonds, par quiconque exerçant sur un quelconque territoire dans lequel une telle offre, sollicitation ou distribution serait qualifiée d'illégale ou dans lequel la personne responsable de ladite offre ou sollicitation n'est pas autorisée à le faire, ou à toute personne auprès de qui une telle offre ou sollicitation est illégale ;
- de présenter le(s) Fonds d'investissement géré(s) ou mis en place par le groupe MIMCO Capital de manière exhaustive.

Les Fonds mentionnés ne sont autorisés à une commercialisation, notamment en dehors de leur pays d'origine, que suivant de nombreuses restrictions et conditions d'éligibilité, réglementaires ou statutaires, non décrites ou simplement évoquées de façon très sommaire dans ce document, qui encadrent la souscription ou l'acquisition des actions de ces Fonds, leurs modalités de présentation et de diffusion par des intermédiaires (en fonction notamment du lieu de résidence de l'investisseur), les conditions d'éligibilité liées à l'investisseur (notamment en fonction de ses connaissances en matière financière, de sa surface financière, de leur statut réglementé ou non, de leur catégorisation variable d'un pays à l'autre...) ou au montant d'investissement minimum requis par la documentation des Fonds. La commercialisation ne peut être faite que sur la base de l'étude de la documentation complète des Fonds et par des personnes qualifiées pour en assimiler les risques.

D'une façon générale, les Fonds ne s'adressent qu'à des investisseurs professionnels.

Les risques, commissions et possibilités de placement conseillés pour les Fonds sont indiqués en détail dans la documentation d'informations des Fonds et doivent être mis à la disposition du souscripteur avant toute souscription ou acquisition. La documentation officielle n'est accessible qu'auprès de MIMCO Capital ou de partenaires expressément autorisés par MIMCO Capital.

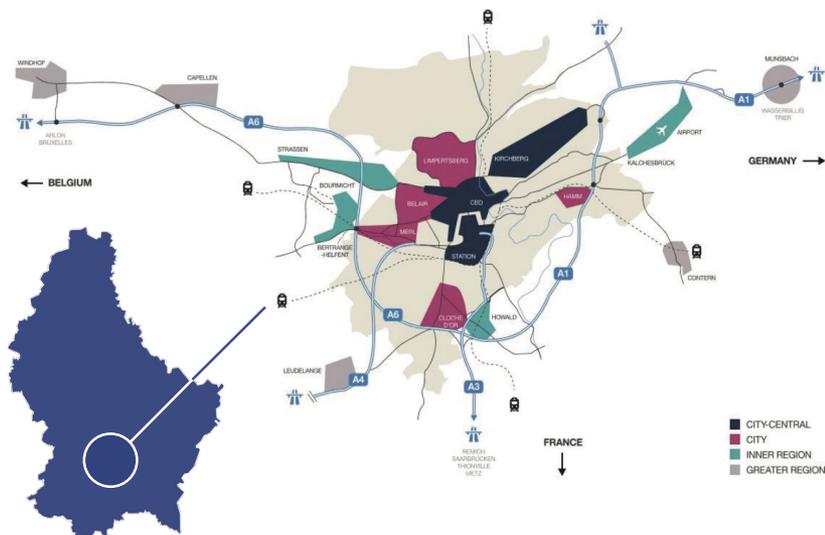
La valeur des placements de ces Fonds et les revenus en découlant peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse et ne sont en aucun cas garantis. Le montant initialement investi peut ne pas être récupéré.

Il incombe aux professionnels de la gestion de patrimoine ou de la gestion d'actifs, de connaître et de respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires en vigueur dans tout territoire concerné sur lequel ils sont autorisés à exercer.

Les informations figurant dans ce document sont protégées par le droit d'auteur et tous les droits sont réservés. Elles ne peuvent être ni reproduites, ni copiées, ni redistribuées en totalité ou en partie.

MIMCO Capital décline toute responsabilité en cas de perte ou dommage résultant de l'utilisation ou de la confiance accordée aux informations fournies, y compris, mais non exclusivement, toute perte de bénéfice ou tout autre dommage direct ou consécutif notamment en cas d'accès à la documentation sans l'accord de MIMCO Capital.

Zoom sur le marché luxembourgeois



1^{er}

Pays ayant le PIB par habitant le plus élevé au monde en 2021 (FMI)

2^e

Place mondiale dans la gestion des fonds d'investissements avec 5.859 Md € d'actifs sur la place en 2021 (CSSF)

3^e

Économie la plus résiliente du monde en 2022 (FM Global Resilience Index)

24,4%

Du PIB dette publique en 2021 (STATEC)

5,2%

Chômage de la population en décembre 2021 (STATEC)

12%

Hausse du prix des logements au m² - T4 2020 à T4 2021 (STATEC)

8.9%

Augmentation annuelle du prix de l'immobilier depuis 2015 (STATEC)

AAA

Notation du Grand-Duché de Luxembourg en 2021 (Fitch, DBRS et Standard & Poor's)

• **Localisation stratégique** en Europe, au cœur de la Grande Région.

• **Stabilité politique et économique hors du commun** avec une **notation AAA** délivrée par les plus grandes agences de notations financières : Fitch, DBRS et Moody's.

• Présence d'infrastructures de premier plan ainsi que d'une **main d'œuvre très qualifiée**, polyglotte et mobile.

• **Croissance de la population unique en Europe** avec l'arrivée de 10 667 nouveaux résidents en 2021 soit un accroissement de sa population de 1,7% (STATEC)

• **Le développement de nouveaux logements au Luxembourg ne suit pas le rythme d'augmentation naturel de la population, proche de 2 % / an.** Selon le STATEC, approximativement 3.000 logements sont livrés chaque année, alors que la demande s'établit à plus du double.



SANDWEILER



Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif  Résidentiel haut de gamme / Bureaux / Commerces

Surface utile de l'opération  **14.554,17 m²**

Unités  **117**

Total acquisition + travaux  **101.699.714,00 €**

Marge brute potentielle  **21.619.942,00 €**

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 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 verdure.

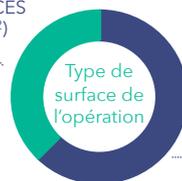
Calendrier



Potentiel de valorisation

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

41%
BUREAUX/
COMMERCES
(5.676m²)



59%
RÉSIDENTIEL
(8.578,17 m²)

Potentiel de valorisation après travaux 

123.123.910,00 €

Prix / m² à la cession 

9.800,00 €

LUXEMBOURG - MÜHLENBACH

Chiffres clés de l'opération



Catégorie d'actif



Résidentiel

Surface utile
de l'opération



871,11 m²

Unités



15

Total acquisition
+ travaux



9.380.802,28 €

Marge brute
potentielle



1.987.210,27 €

Localisation



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

Calendrier



Acquisition
12/2020



Période
des travaux
30 mois



Livraison
T1 2025

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.



100 %
RÉSIDENTIEL
(871,11 m²)



Potentiel de
valorisation
après travaux

11.249.279,14 €



Prix / m²
à la cession
(hors parkings)

12.000,00 €

BRIDEL



Localisation



L'ensemble immobilier se trouve dans un quartier résidentiel de 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 troisième trimestre 2021 avec une autorisation de bâtir, la commercialisation du programme a pu démarrer dès l'acquisition du foncier. Durant le deuxième 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 quatrième trimestre 2023.

Calendrier



Acquisition
06/2021



Période
des travaux
24 mois



Livraison
T4 2023



100 %
RÉSIDENTIEL
(3.462,44 m²)

Chiffres clés de l'opération

Catégorie d'actif



Résidentiel

Surface utile
de l'opération



3.462,44 m²

Unités



38

Total acquisition
+ travaux



27.846.165,49 €

Marge brute
potentielle



6.032.885,57 €



Potentiel de
valorisation
après travaux

33.879.051,06 €



Prix / m²
à la cession
(hors parkings)

9.200,00 €

OCITY SICAV-FIAR : Patrimoine global

Vision du portefeuille

Le fonds « OCITY SICAV-FIAR », 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, Mühlenbach et Bridel :

- La 1^{ère} opération mixte se situe dans un emplacement exceptionnel à l'est de Luxembourg-Ville, plus précisément entre 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^e opération se trouve au nord de Luxembourg-Ville et projette la construction de 15 appartements de très haut standing.
- La 3^e opération développe 38 appartements sur +3.000 m², répartie en 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.

100 % VALUE-ADDED*



*VALUE-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 2037

Chiffres clés des opérations



Nombre d'opérations
3



Surface utile des opérations
18.277,91 m²



Collecte equity au 31/03/2022
44.827.292,00 €



Moyenne de prix au m² à l'acquisition + travaux
7.574,23 €



Valorisation des participations (acquisitions + travaux)
138.441.050,86 €



Valorisation des participations à la cession
166.929.208,14 €



70,3%

Résidentiel

12.859,58 m²



29,7%

Bureaux
Commerces

5.418,33 m²

OCITY SICAV-FIAR

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

SOCIÉTÉ DE GESTION

Fuchs Asset Management

Siège: 47-49 Boulevard Prince Henri,
L-1724 Luxembourg
Agréée par la CSSF au titre de la directive AIFM
Tél : +352 26 26 49 1

ASSOCIÉ COMMANDITÉ / GENERAL PARTNER

OCITY Fund Management S.à r.l

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