



**PRIME PROPERTIES**  
your real estate investment

Real Estate Investment Fund



# 2021<sup>↗</sup>

## Rapport Annuel



# SOMMAIRE

**01**

Le message de Prime Properties

**02**

Notre activité 2021 en un clin d'oeil

**03**

Les compartiments & leurs actifs  
Rapport financier

**04**

Gouvernance & Structure juridique

**05**

L'équipe Prime Properties

**06**

Contact



White Shade, Les Jardins de Luxembourg - Luxembourg Merl - Luxembourg



# 01 Le message de Prime Properties



Au coeur des Jardins de Luxembourg, Luxembourg - Merl, Luxembourg

Prime Properties / 2021 / Rapport Annuel / Le message



# The message

## PRIME PROPERTIES

Luxembourg - Août 2022.

Prime Properties vous présente son rapport d'activité pour l'exercice 2021.

Il se veut avant tout clair & exhaustif sur l'ensemble de nos activités. Nous vous présenterons nos compartiments, leurs actifs, leur santé économique.

Notre leitmotiv est de sécuriser vos investissements et tout simplement, de mériter votre confiance pour les années à venir.

2020: Covid 19, confinement(s), incertitudes, interrogations et ... attentisme.

2021: Covid 19, incertitudes, dose(s) de vaccin, contaminations en baisse, retour progressif "à la normale".

Après une année 2020 marquée par une crise économique mondiale d'une ampleur sans précédent, 2021 s'est caractérisée par une reprise économique. Le retour de la croissance s'est déroulé de manière progressive et hétérogène dans les différentes régions du monde.

La Zone Euro est ainsi sortie de la récession à partir du deuxième trimestre 2021 et a connu une reprise, certes moins forte qu'aux Etats-Unis.

La poursuite des politiques économiques conjoncturelles tant budgétaires que monétaires semblent avoir permis de réduire les effets de la crise économique liés à la situation sanitaire.

D'un point de vue politique budgétaire, les Etats-Unis, la France et d'autres pays européens ont lancé de grands plans de relance (emploi, investissement...). Qui dit soutien, dit accroissement de la dette. Le niveau des dettes publiques nationales a atteint des records et devrait rester à un niveau tel au cours des 5 prochaines années. 2022 voit une hausse des taux d'intérêts significative redistribuant complètement les cartes du jeu.

L'inflation fait son grand retour ce qui pousse la FED et la Banque Centrale Européenne à restreindre leur politique monétaire et à augmenter leurs taux directeurs.



# ”The best is yet to come”

Le principal facteur explicatif du retour de l'inflation en Europe est l'augmentation des prix de l'énergie (pétrole, gaz, électricité).

Les hostilités ukraino-russes ne font qu'accentuer ce phénomène.

Toutes considérations faites, 2021 a vu une relance de court terme s'instaurer, cependant qu'en sera-t-il du long terme? Il est très difficile de pouvoir l'estimer tant les facteurs extérieurs, notamment géo-politiques sur lesquels nous n'avons aucune vision sont nombreux.

Malgré ces incertitudes, la stratégie à long terme de Prime Properties est de continuer à investir de façon raisonnée et principalement dans celui répondant à des besoins primaires tel que l'immobilier de santé (hôpitaux, maisons de retraite, maisons médicalisées) et résidentiel au sens large, pour bénéficier de loyers garantis à long terme.

L'immobilier de santé, au vu de la croissance et des besoins de la population vieillissante, a de beaux jours devant lui. Sur un horizon de 10 ans, il est prévu une augmentation de 17% de la population de + de 65 ans et de 21% de la population de plus de 80 ans.

En 2021, Prime Properties a acquis 5 nouveaux actifs dans l'immobilier de santé : San Remo - Italie, Anvers - Belgique, Luxembourg Ville - Grand Duché de Luxembourg, Suresnes (Paris) - France et Elchesheim - Illingen - Allemagne.

Ces nouveaux établissements de soins de santé, situés dans des zones dites "Prime", sont pour la plupart récents, de grande qualité, et situés dans des villes attractives.

De plus, ces établissements sont facilement reconvertibles, c'est-à-dire que suivant la conjoncture (impossibilité de trouver un exploitant), il sera possible de changer leur affectation sans de trop grandes difficultés et de les transformer en appartements résidentiels.



De manière générale, l'activité de Prime Properties a prospéré sur l'année écoulée.

Au 31/12/2021, notre portefeuille composé de 32 actifs de haute qualité (Immobilier de santé, Terrains, Bureaux/Commerces, résidentiel, bureaux, santé) est implanté majoritairement dans des centres-villes européens à forte valeur ajoutée.

Notre portefeuille totalise plus de 165,000 m<sup>2</sup> de surfaces pour atteindre un montant de plus de 534 millions € (Valeur des actifs immobiliers sous gestion).

Notre nouveau compartiment "DRE 2.0 - Defensive Residential Europe" qui comme son nom l'indique est dédié à l'immobilier résidentiel au sens large (appartement, logement étudiant, coliving,...) continue de chercher et d'analyser des projets de promotion résidentielle. Des pistes très intéressantes sont à l'étude et pourraient déboucher sur de belles réalisations de logements. Pour rappel, le concept est le suivant: développer et gérer des résidences de logements (maximum 40,000 m<sup>2</sup>) dans des villes de minimum 50,000 habitants situées majoritairement dans un rayon de 350 km autour du Grand-Duché de Luxembourg et qui ne font pas l'objet de fortes spéculations sur les prix.

Au moment où nous écrivons ces lignes, malgré la guerre en Ukraine, la remontée des taux d'intérêts, l'augmentation des coûts de l'énergie ainsi que les problèmes rencontrés en France par le groupe ORPEA, nous maintenons le cap en 2022.

L'approche pérenne et non opportuniste de Prime Properties lui permet de surmonter les chocs extérieurs et de continuer à faire prospérer vos investissements et à en proposer d'autres.

Notre vision repose avant tout sur le long terme et la viabilité de nos actifs.

Positifs et confiants dans l'avenir nous le restons.

Yes, the best is yet to come.



# 02 Notre activité 2021 en un clin d'oeil



Trilogy, Les Jardins de Luxembourg, Luxembourg - Merl, Luxembourg



# LE PORTEFEUILLE PRIME PROPERTIES

Au 31 décembre 2021, le portefeuille de Prime Properties se compose de 5 compartiments:

## **Residential Western Europe (Luxembourg)**

~ Immobilier de bureaux et surfaces de commerce de proximité situées au Luxembourg.

## **Defensive Properties Europe (Luxembourg)**

~ Détention de terrains en vue de développer de l'immobilier résidentiel.

## **Long Term Property Development Europe (Belgique, France, Luxembourg) - en cours d'investissement**

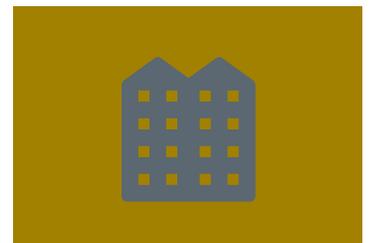
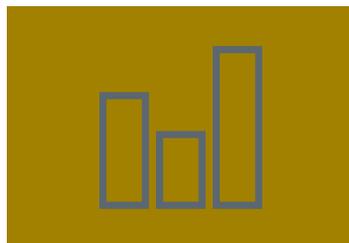
~ Immobilier de bureaux et détention de terrains en vue de développer de l'immobilier mixte.

## **Healthcare Europe (Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Suisse) - en cours d'investissement**

~ Immobilier de santé

## **Assisted Living Core - (Allemagne, France) - en cours d'investissement**

~ Immobilier de santé





# NOTRE ACTIVITE 2021 EN UN CLIN D'OEIL

# 5

compartiments

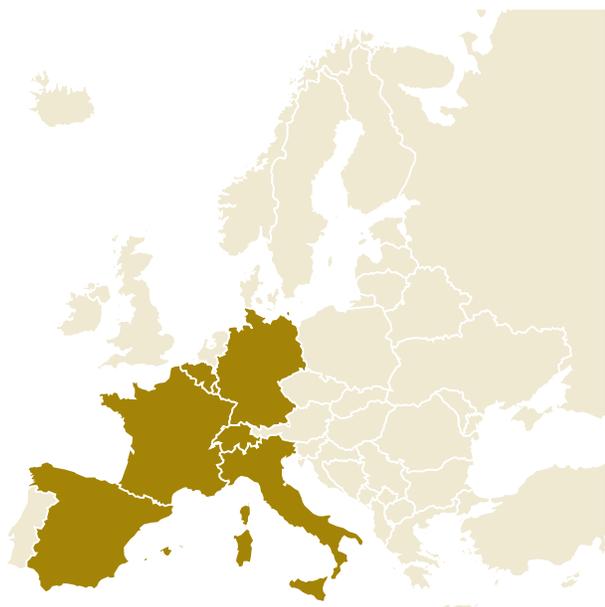
# EXISTANTS

# 32

## #Actifs

Nombre d'actifs dans  
le portefeuille

Zone Euro & Suisse



Belgique



4 actifs

Espagne



1 actif

France



8 actifs

Luxembourg



15 actifs

Suisse



2 actifs

Allemagne



1 actif

Italie

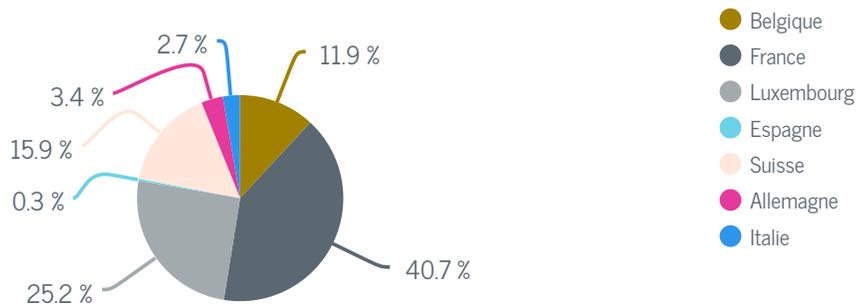


1 actif



# NOTRE ACTIVITE 2021 EN UN CLIN D'OEIL

Répartition Géographique des actifs sous gestion



Répartition des actifs

79 %



**Immobilier de Santé**

10 %



**Terrains**

11 %



**Bureaux/Commerces**



# NOTRE ACTIVITE 2021 EN UN CLIN D'OEIL

# 98.6 %

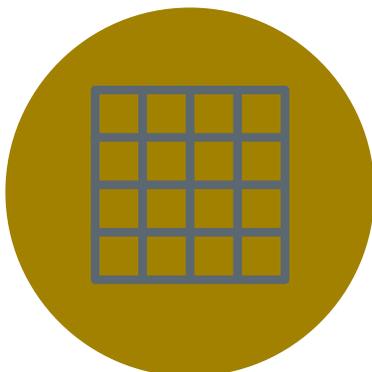
## Taux d'occupation

moyen du portefeuille



# 534,629,450 €

Valeur des actifs  
immobiliers  
sous gestion



# 165,522 m<sup>2</sup>

Superficie Totale  
des actifs



# TOTAL BILANTAIRE



<b>MONTANT TOTAL DES ACTIFS (€) IMMOBILIERS + FINANCIERS</b>	<b>661,748,512.19 €</b>
RWE	69,372,636.61 €
DPE	25,866,032.25 €
LTPDE	99,319,591.09 €
HCE	401,986,155.45 €
ALC	65,204,096.79 €



# 03 Les compartiments et leurs actifs



Immeuble de bureaux - WOC, Windhof - Luxembourg



# COMPARTIMENT 'HCE'

## 03 Healthcare Europe



Maison de repos, Paris - France



# COMPARTIMENT HEALTHCARE EUROPE

## DOMAINE D'INVESTISSEMENT

Le compartiment HEALTHCARE EUROPE ("HCE") se concentre principalement sur l'acquisition, le développement, le financement et la gestion et vente d'actifs immobiliers du secteur de la santé et des services tels que les maisons de soins, maisons de repos, cliniques de rééducation pour personnes âgées, cliniques, etc.

Les actifs de HCE sont loués sur base de contrats à long terme par un des leaders mondiaux dans le secteur de la santé des personnes âgées.

## INFORMATIONS CLES

Au 31 décembre 2021, le nombre d'actifs du compartiment s'élève à 12 unités. Ils sont répartis sur six pays: Luxembourg, Belgique, France, Suisse, Italie et Espagne. Un actif type terrain est situé en Espagne. 2 actifs type immobilier de santé sont situés en Suisse, 6 actifs type immobilier de santé sont situés en France. En 2021, le compartiment a accueilli trois nouveaux actifs, à Anvers en Belgique, à San Remo en Italie et enfin à Luxembourg-Merl au Grand-Duché de Luxembourg.

Le taux d'occupation du compartiment (hors terrain sis en Espagne) est de 100%.

Healthcare Europe est le compartiment qui représente le plus grand nombre d'actifs au sein de Prime Properties et par conséquent la plus grande valeur des actifs immobiliers sous gestion dont le montant s'élève au 31/12/2021 à 378,550,000 €.

Le compartiment est actuellement dans une phase d'investissement. L'objectif est de détenir, dans les prochaines années, un portefeuille de biens immobiliers d'environ 400 M €.



# COMPARTIMENT HEALTHCARE EUROPE

## Le secteur de l'immobilier de santé

Pourquoi investir dans l'immobilier de santé?

- Le vieillissement de la population européenne crée une demande plus forte d'assistance à la dépendance et renforce le besoin de résidences médicalisées.
- La probabilité de dépendance augmente rapidement à partir de 80 ans et atteint un seuil critique à 85 ans.
- Le besoin de chambres supplémentaires en maison de repos médicalisée est estimée à 721,000 lits/an d'ici 2030 dans les pays européens où la demande en infrastructures de santé est la plus élevée.
- Un volume d'investissement en constante progression (dans le secteur) depuis 5 ans, qui pour autant ne couvre pas les besoins de la population.
- En 2021, la classe d'actifs de santé a drainé 12.6 Mds € au niveau européen (+1,4 % de plus qu'en 2020). L'Allemagne domine le marché avec plus de 3.7 Mds € d'investissements.



# HEALTHCARE EUROPE



#Actifs dans le compartiment

12



Valeur des Actifs immobiliers sous gestion

378,550,000 €

## Localisation des actifs

Espagne



1 actif

France



6 actifs

Suisse



2 actifs

Italie



1 actif

Luxembourg

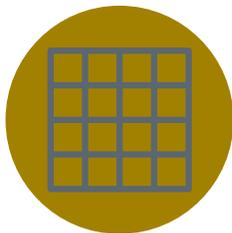


1 actif

Belgique



1 actif



Superficie Totale des Actifs

77,398 m<sup>2</sup>

100 %

Taux d'occupation

du portefeuille

Prime Properties / 2021 / Rapport Annuel / HCE



# ACTIF JULIA

L'actif Julia est une résidence pour personnes âgées et situé en Italie, dans la charmante ville balnéaire de San Remo et offre une vue imprenable sur la mer. La résidence est composée de 120 lits et a été livrée en mars 2020. Julia est le premier actif du fonds situé en Italie.



**IMMOBILIER DE SANTE**  
5,096.00 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

Italie



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
15 années



# ACTIF RECITAL

L'actif Recital est une maison de repos et de soins située au Grand-Duché de Luxembourg. Il est composé de 123 lits répartis dans 110 chambres luxueuses. Recital est situé à Luxembourg-Merl dans le quartier Les Jardins de Luxembourg (compartiment RWE). L'actif a été livré en décembre 2021.



**IMMOBILIER DE SANTE**  
10,462.00 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Luxembourg



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
19 années



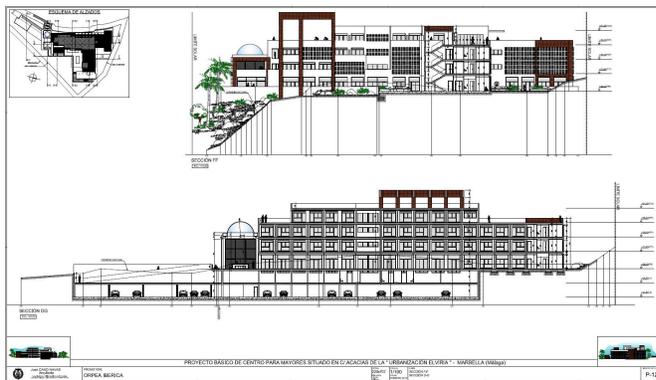
**DETTE**  
50,000,000.00 €



# ACTIF ROTUMA

L'actif ROTUMA est un actif situé en Espagne. C'est un TERRAIN d'une surface de 12,482.30 m<sup>2</sup> situé à 12 km de la ville de Marbella, dans la province de Malaga en Andalousie (Région). Marbella et ses environs sont considérés comme la zone la plus luxueuse de la Costa del Sol. Le terrain est idéalement situé près des hôtels les plus prestigieux, d'un golf et de commerces.

Nous avons pour projet d'y développer une maison de repos d'une capacité d'environ 100 lits.



**TERRAIN**  
12,482.30 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Marbella, Espagne





# ACTIFS

Bois Bougy (2)

## BOIS BOUGY LA METAIRIE

L'actif BOIS BOUGY se compose de deux cliniques de soins: la clinique BOIS BOUGY (centre de traitement et réadaptation) et la clinique LA METAIRIE, établissement hospitalier de standing (psychiatrie et psychothérapie). Les deux actifs sont situés côte à côte sur les rives du lac Léman, à Nyon, en Suisse.



CLINIQUE LA METAIRIE



**IMMOBILIER DE SANTE**  
12,719 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Nyon, Suisse



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
17.5 années



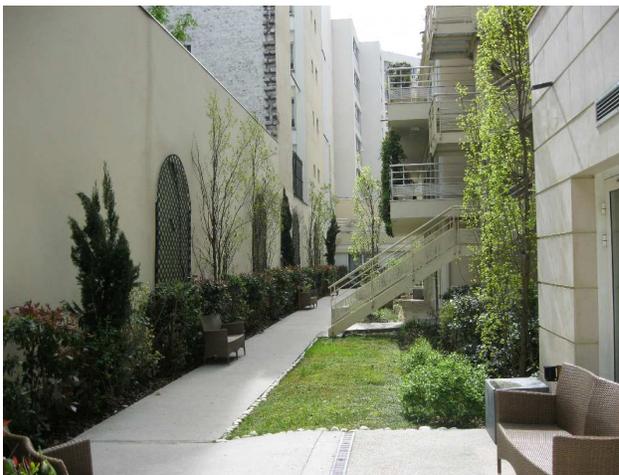
**DETTE**  
43,587,271 €



# ACTIF HF1

## LA JONCQUIERE

L'actif LA JONCQUIERE est un actif situé à Paris, dans le 17ème arrondissement, en France. La clinique LA JONCQUIERE est composée de 100 lits et accueille des patients en service de gériatrie et de cancérologie.



**IMMOBILIER DE SANTE**  
3,588.06 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Paris, France



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
15 années



**DETTE**  
16,822,000 €



# ACTIF HF2

## LES BORDS DE SEINE

L'actif LES BORDS DE SEINE est situé à Neuilly-sur-Seine (France) au coeur d'un quartier résidentiel de prestige.

C'est un établissement de type résidence de retraite médicalisée. Il est composé de 121 chambres à occupation simple ou double.



**IMMOBILIER DE SANTE**  
7,261 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Neuilly-sur-Seine, France



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
15 années



**DETTE**  
29,270,800 €



# ACTIF HF3 PORT ROYAL

L'actif PORT ROYAL est un centre de rééducation fonctionnelle situé à Paris dans le 14ème arrondissement.

La clinique compte 104 lits en hospitalisation complète.



**IMMOBILIER DE SANTE**  
5,065 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Paris (14), France



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
15 années



**DETTE**  
23,627,000 €



# ACTIF AZUR

## LE CANNET

L'actif LES JARDINS DE PAULINE est un actif situé à Le Cannet, à quelques kilomètres de la célèbre ville de Cannes. Les Jardins de Pauline est une maison de retraite médicalisée. Elle est composée d'une centaine de lits.



**IMMOBILIER DE SANTE**  
4,960 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Le Cannet, France



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
15 années



**DETTE**  
13,608,571 €



# ACTIF CARDIO IMMO

## PUILBOREAU

L'actif PUILBOREAU ou la clinique Cardiocéan est un établissement de soins de suite et de réadaptation spécialisés en Réadaptation Cardio-Vasculaire. Il est situé à Puilboreau dans l'agglomération de La Rochelle. Cardiocéan est composée de 75 lits d'hospitalisation et de 10 places d'hospitalisation de jour.



**IMMOBILIER DE SANTE**  
6,076 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Puilboreau, France



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
15 années



# ACTIF FREJUS

## HELIADES SANTE

L'actif HELIADES SANTE est une clinique de soins de suite et de réadaptation situé à Fréjus, à 300 mètres de la mer. Il es composé de 97 lits et de 10 places de d'hôpital de jour.



**IMMOBILIER DE SANTE**  
2,856 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Fréjus, France



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
15 années



**DETTE**  
12,866,286 €



# ACTIF TEN BERCH

L'actif Ten Berch est une maison de repos et de soins située à Anvers. Il est composé de 108 lits. C'est le dernier actif arrivé dans le portefeuille, en mars 2021. La maison de repos est une construction neuve située à proximité du centre d'Anvers.



**IMMOBILIER DE SANTE**  
6,833 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Belgique



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
19 années



**DETTE**  
10,644,975 €



# INFORMATIONS FINANCIERES

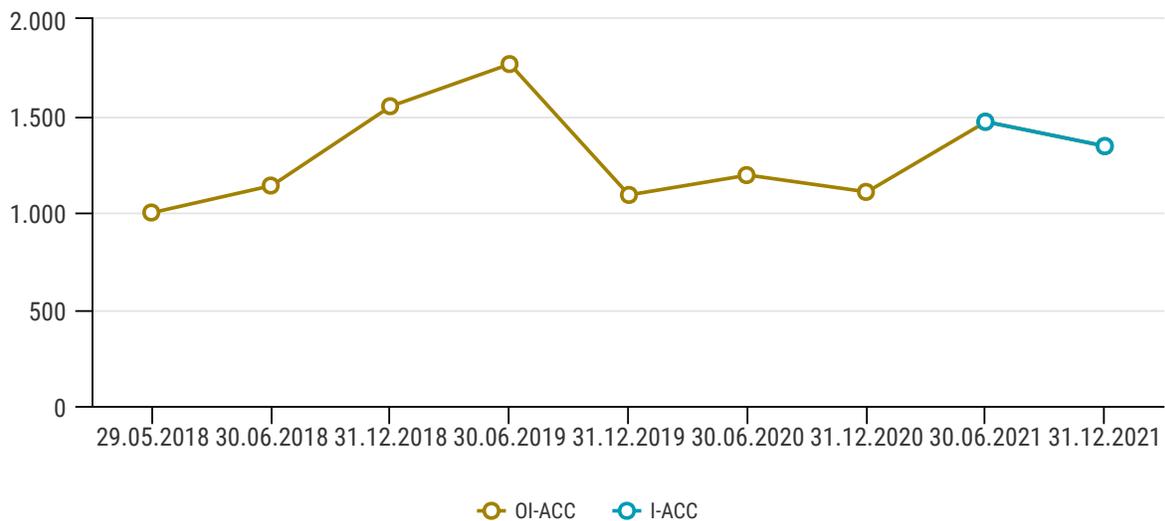


	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Trésorerie (€)	9,003,938.82	5,847,886.03	17,745,664.51
Total Bilantaire (€)	269,872,058.26	282,813,838.07	401,986,155.45
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT) (€)	253,531,485.00	256,708,477.10	378,550,000
Capitaux propres élargis (€)	105,922,450.14	111,509,621.29	127,807,124.44
Solvabilité (%)	39.25%	39.42%	31.79%
Revenu Annuel/ Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)	4.87 %	4.93 %	3.30 %
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)/ Total Bilantaire HCE (%)	93.95 %	90.77 %	94.17%
Nombre de m <sup>2</sup> sous gestion	55,007.36	55,007.36	77,398.36
Taux d'occupation (%)	100 %	100 %	100%
Durée moyenne des Baux en cours (années)	11.83	16.79	15.77



# VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (par type de part)

	LU 1731872385	LU1731872112
DATE	OI - ACC	I-ACC
29.05.2018	1,000.00	
30.06.2018	1,139.27	
31.12.2018	1,549.50	
30.06.2019	1,767.28	
31.12.2019	1,090.84	
30.06.2020	1,193.34	
31.12.2020	1,106.52	
30.06.2021	1,468.97	1,468.97
31.12.2021	1,343.35	1,343.35





# INFORMATIONS FINANCIERES



Le résultat d'exploitation de l'année qui correspond à un gain de 5,1 M€ s'explique principalement par la réévaluation des investissements détenus par le compartiment Healthcare Europe. (+12 M €) et sont compensés par une provision de 7 M € dues aux incertitudes qui règnent actuellement dans l'environnement sanitaire en France.

HCE détient à travers des filiales locales un portefeuille immobilier composé de maisons de retraite et de cliniques situées en France (6), en Suisse (2), en Belgique (1)\*, en Espagne (1 terrain à développer), au Luxembourg\* (1) et en Italie\* (1).

\* Le compartiment a acquis ces trois actifs en 2021.

Courant 2021, le financement des actifs a été réorganisé par la levée d'options de crédit-bail sur 5 actifs situés en France.

Le compartiment a vendu l'actif de Puilboreau en mai 2022, pour 24,360,800 €.

En 2022, la durée d'investissement du compartiment a été modifiée afin de durer aussi longtemps que le compartiment existera.

Le compartiment est toujours à la recherche de nouvelles opportunités d'investissement à concrétiser en 2022.

## Historique des souscriptions

### DÉCEMBRE 2020

Nouvelle souscription au capital : 2,125,000 €

31/12/2020 : 89,075,000 € (15 ans - 2% taux fixe)

### JUIN 2021

Nouvelle souscription au capital : 1,999,973.28 €

Nouvelle souscription obligataire : 8,000,000 € (14,5 ans - 2% taux fixe)

### DÉCEMBRE 2021

Nouvelle souscription au capital : 540,980.48 € (en attente d'attribution des actions au 31/12/2021)

Nouvelle souscription obligataire : 2,039,000 € (14 ans - 2% taux fixe)



# COMPARTIMENT 'RWE'

## 03 Residential Western Europe



Trilogy, Les Jardins de Luxembourg, Merl - Luxembourg



# COMPARTIMENT RESIDENTIAL WESTERN EUROPE

## DOMAINE D'INVESTISSEMENT

Le compartiment RESIDENTIAL WESTERN EUROPE "RWE" a été lancé en 2007 en vue d'acquiescer un projet de développement immobilier résidentiel à Luxembourg-Ville (Merl) dénommé Les Jardins de Luxembourg. Ce projet consiste dans le développement d'environ 110.000 m<sup>2</sup> répartis en appartements (+/- 700) et en surfaces dédiées aux services (commerces de proximité, bureaux, maison de repos,...), le tout représentant une valeur commerciale estimée à un peu plus de 500 millions d'euros.

## INFORMATIONS CLES

Ce projet précurseur consiste en un ensemble de plus de 23 buildings résidentiels, 1 immeuble de bureaux, 1 business centre, 1 maison de repos, des commerces et des services de proximité rassemblés autour d'un nouvel espace public. Résidents, travailleurs, étudiants et familles peuvent se réunir et profiter de tous les avantages de ce nouveau paysage urbain. Au 31/12/2021, il reste 4 appartements à vendre sur plus de 700 unités construites et 44 appartements à livrer. La surface commerciale vacante de 534 m<sup>2</sup> devrait être prise en location avant fin de l'année 2022.





# COMPARTIMENT RESIDENTIAL WESTERN EUROPE

## INFORMATIONS CLES - IMMOBILIER LUXEMBOURG

En 2021, le marché résidentiel Luxembourgeois continue d'afficher de bonnes performances, soutenu par une forte croissance démographique, une économie solide et des taux d'intérêt toujours bas. L'offre a toujours du mal à satisfaire la demande, poussant de ce fait les prix à la hausse.

Les prix moyens des appartements au T3 2021 étaient de 651,875 € (T3 2020: 583,072 €), ce qui correspond à une hausse de 11.8% par rapport à l'année précédente. Cela correspond à un prix de 8,166 €/m<sup>2</sup>.

La croissance a été portée majoritairement par les ventes d'appartements existants (+15.5% par rapport à l'année précédente) plutôt que par les nouvelles constructions (+6.2% par rapport à l'année précédente). Le nombre de transactions a augmenté cette année, les déplacements ayant été facilités et les restrictions assouplies. Les loyers ont connu une appréciation plus modérée par rapport aux prix.

Sur la Ville de Luxembourg, le prix moyen des transactions pour les appartements existants sont de 10,900 €/m<sup>2</sup>, soit une augmentation d'environ 1,000 €/m<sup>2</sup> par rapport à l'année précédente. Le niveau de prix le plus élevé pour les appartements existants peut dépasser les 14,000 €/m<sup>2</sup>. Les appartements neufs coûtent en moyenne 11,500 €/m<sup>2</sup>, le niveau de prix le plus élevé atteignant les 16,000 €/m<sup>2</sup>.



# RESIDENTIAL WESTERN EUROPE



#Actifs dans le compartiment

10



Valeur des Actifs immobiliers sous gestion

69,372,636 €

Localisation des actifs

Luxembourg



10 actifs

77 %

Taux d'occupation

du portefeuille mis en location



# INFORMATIONS FINANCIERES



	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Trésorerie (€)	21,189,504.53	46,531,890.41	24,285,328.29
Total bilantaire (€)	100,600,601.37	90,824,001.72	69,372,636.61
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT) (€)	12,564,138.00*	12,426,000.00*	12,813,200.00*
Capitaux propres élargis (€)	64,746,262.58	46,291,539.13	38,233,189.96
Solvabilité (%)	64.36%	50.97%	55.11 %
Revenu Annuel/ Valeur des Actifs immobiliers (BRUT) (%)	4.54%	5.48%	4.12 %
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)/ Total Bilantaire RWE (%)	12.49%	12.85%	25.10 %
Nombre de m <sup>2</sup> sous gestion	7,598.00	3,333.00	2,637.00
Taux d'occupation (%)	70%	55%	77 %
Durée moyenne des baux en cours (années)	6.85	5.35	4.37
Taux de réalisation du projet (31/12/2021)	91.16%	98.24%	99.39 %
* Hors COTP 2.0			

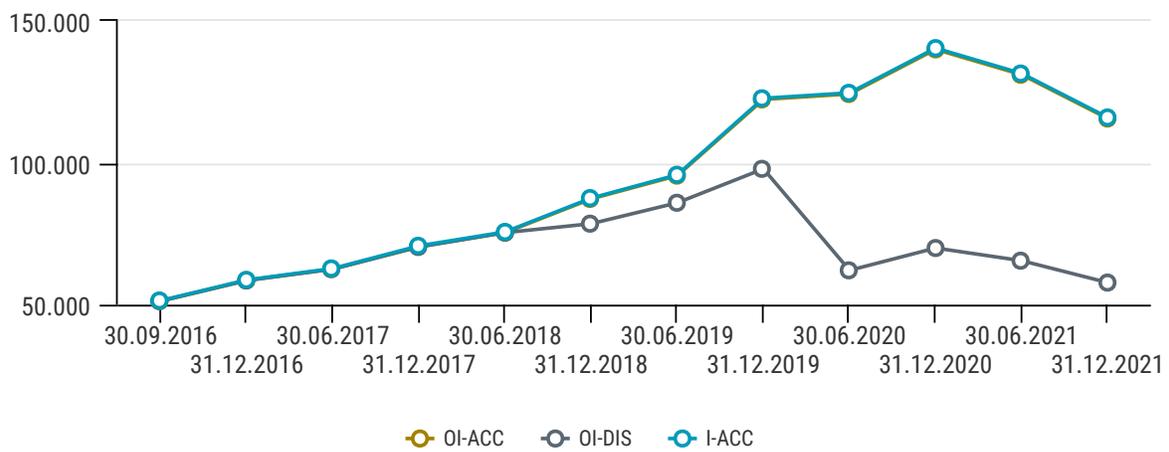


# VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (par type de part)

	LU 1505541018	LU 1505541281	LU 1504933661
DATE	OI-ACC	OI-DIS	I-ACC
30.09.2016	51,302.79	51,298.91	51,467.76
31.12.2016	58,563.60	58,559.17	58,751.92
30.06.2017	62,576.07	62,571.33	62,777.29
31.12.2017	70,537.41	70,352.07	70,764.24
30.06.2018	75,414.22	75,408.52	75,656.74
31.12.2018	87,289.90	78,554.97	87,570.60
30.06.2019	95,480.39	85,925.86	95,787.43
31.12.2019	122,332.72	97,871.79	122,729.21
30.06.2020	124,243.80	62,117.21	124,648.71
31.12.2020	139,961.07	69,975.25	140,417.20
30.06.2021	131,034.58	65,512.34	131,461.62
31.12.2021	115,596.89	57,794.08	115,973.62



# VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (par type de part)





# INFORMATIONS FINANCIERES



Le projet, d'une superficie d'environ 110,000 m<sup>2</sup> et composé de 23 bâtiments, a débuté en 2008 et devrait se terminer l'année prochaine en 2022 avec la livraison du dernier bâtiment de la phase II (environ 76,000 m<sup>2</sup>).

Au 31 décembre 2021, il reste un penthouse à vendre. Il est en en voie d'acquisition avant la fin de l'année 2022.

En raison d'une divergence de vue avec l'administration des contributions directes, la société a dû, par prudence passer des provisions en conséquence. Une procédure de réclamation est actuellement en cours auprès des autorités fiscales luxembourgeoises.

## Contexte du rachat des parts

### DÉCEMBRE 2018 - 06/12

Rachat de 4,928,260.07 € qui correspond à 75,656.74 € par action I-ACC et 75,414.22 € par action OI-ACC.

### NOVEMBRE 2019 - 28/11

Rachat de 6,233,826.98 € qui correspond à 95,787.43 € par action I-ACC et 95,480.39 € par action OI-ACC.

### AVRIL 2020 - 23/04

Rachat de 23,992,054.55 € qui correspond à 122,729.20 € par action I-ACC et 122,332.72 € par action OI-ACC.

## Contexte de la distribution des dividendes

### DÉCEMBRE 2018 - 06/12

Distribution : 60,326.82 € : 7,540.85 € / action

### NOVEMBRE 2019 - 28/11

Distribution : 76,302.16 € : 9,537.77€ / action

### AVRIL 2020 - 23/04

Distribution : 293,693.68 € : 36,711.71€ / action

Au 31/12/2021, le fonds a distribué aux actionnaires d'OI - DIS un montant total de 53.790,33 € de dividende par action.



# COMPARTIMENT 'DPE'

## 03 Defensive Properties Europe



Vue aérienne de Steinfort - Luxembourg



# COMPARTIMENT DEFENSIVE PROPERTIES EUROPE

## DOMAINE D'INVESTISSEMENT

Le compartiment DEFENSIVE PROPERTIES EUROPE 'DPE' est actif depuis 2018 et a pour politique d'investissement l'acquisition de terrains afin d'y réaliser ultérieurement des développements immobiliers (résidentiel, bureau, commerce et logistique). Ce compartiment est actuellement en phase d'acquisition de terrains.

## INFORMATIONS CLES - 1/2

Le Luxembourg, depuis les années 80, connaît une croissance supérieure à la moyenne européenne. D'abord hub industriel, ensuite centre bancaire mondial, elle est devenue le berceau de l'industrie mondiale des fonds d'investissement. Elle est classée au rang n°1 en Europe et n°2 dans le monde totalisant plus de 5,000 milliards d'actifs sous gestion\*.

En 1981, la population luxembourgeoise s'élevait à 364,602 habitants. En janvier 2022, elle s'établit à 645,397 habitants. Soit 77% de croissance en plus de 20 ans.

Selon le Statec, les prévisions de croissance de la population en 2060 varient entre 1 million et 1.2 million suivant le niveau de croissance du PIB (entre 0 et 4.5%).

\*Luxembourg For Finance

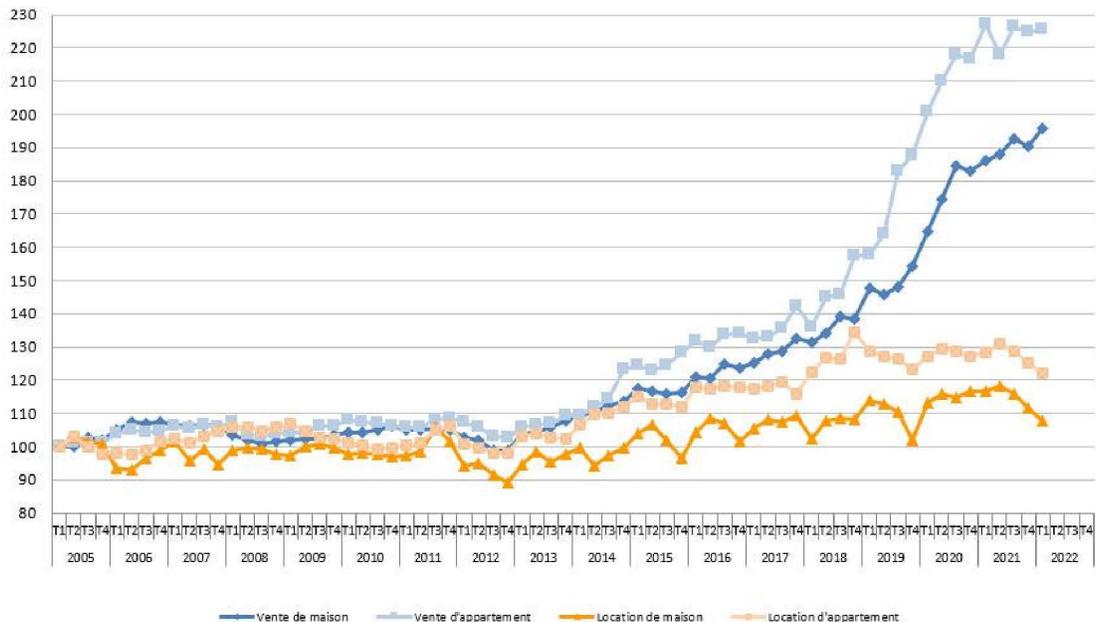


# COMPARTIMENT DEFENSIVE PROPERTIES EUROPE

## INFORMATIONS CLES 2/2

Cet afflux de population a bien sûr influencé les prix du logement ces dix dernières années comme on peut le constater sur ce tableau récapitulatif.

**Indicateur des prix annoncés en € constants - Tableau Statec  
(Base 100 au 1er trimestre) - 2005 - Mars 2022.**



Nul doute que le flux de la population, en demande de logement, maintiendra les prix à la hausse en sachant qu'à l'heure actuelle un déficit annuel d'environ 6,000 logements est pointé. Les prix continueront à augmenter mais dans une moindre mesure que ces dix dernières années où nous avons pu voir les prix doubler.



# DEFENSIVE PROPERTIES EUROPE



#Actif dans le compartiment

2



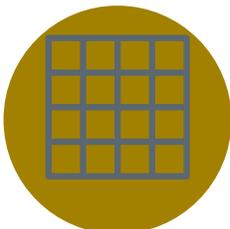
Valeur de l'Actif immobilier sous gestion

12,414,700 M €

## Localisation des Actifs

Luxembourg

2 actifs



Superficie Totale des Actifs

24,888 m<sup>2</sup>



# ACTIF PP STEIN

L'actif PP STEIN est un terrain à construire d'une surface de 23,474 m<sup>2</sup> situé dans la commune de Steinfort, à quelques pas de la frontière belgo-luxembourgeoise. Le projet repose sur la construction de 64 maisons de type unifamilial. A ce stade, nous sommes en attente du nouveau PAG de la commune.

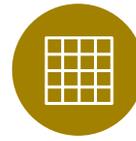
L'attrait pour la commune de Steinfort a évolué ces dernières années, sa population a de fait considérablement augmenté (+29%)\*.

Steinfort offre les avantages de la qualité de vie de la campagne tout en profitant des services qu'une ville peut offrir. De plus, Steinfort se trouve à 15 min via l'autoroute de Luxembourg Ville. De nombreux projets résidentiels type appartements y voient le jour. Ce projet de maisons répondra à une demande existante.

(Prix moyen d'une maison: 1,474,128 € /

Prix/m<sup>2</sup>: 6,972 €\*).

\*Statec - Observatoire de l'habitat - 2022 - Prix année 2021



**TERRAIN**  
23,474 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Steinfort, Luxembourg



**PROJET 62 UNITES**  
**MAISONS UNIFAMILIALES**





# ACTIF

## PP V

L'actif PP V (B) est un terrain à construire d'une surface de 1,414 m<sup>2</sup> situé dans la commune de Steinfort, à quelques pas de la frontière belgo-luxembourgeoise. Il est situé dans le périmètre du terrain de PP STEIN (A). Le projet repose sur la construction de maisons de type unifamilial . A ce stade, nous sommes en attente du nouveau PAG de la commune.

L'attrait pour la commune de Steinfort a évolué ces dernières années, sa population a de fait considérablement augmenté (+29%)\*.

Steinfort offre les avantages de la qualité de vie de la campagne tout en profitant des services qu'une ville peut offrir. De plus, Steinfort se trouve à 15 min via l'autoroute de Luxembourg Ville. De nombreux projets résidentiels type appartements y voient le jour. Ce projet de maisons répondra à une demande existante.

(Prix moyen d'une maison 1,474,128 € /  
Prix/m<sup>2</sup>: 6,972 €\*).

\*Statec - Observatoire de l'habitat

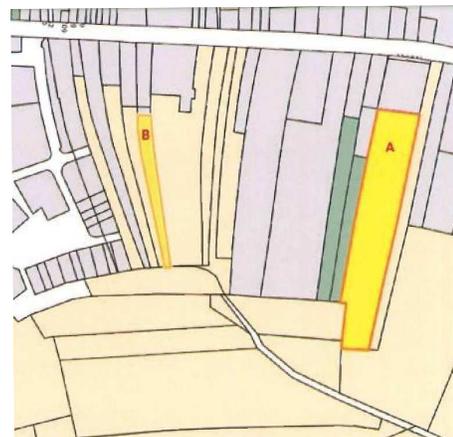


**TERRAIN**  
1,414 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Steinfort, Luxembourg



**PROJET ANNEXE PP STEIN**  
**MAISONS UNIFAMILIALES**  
(Nombre à définir)





# INFORMATIONS FINANCIERES

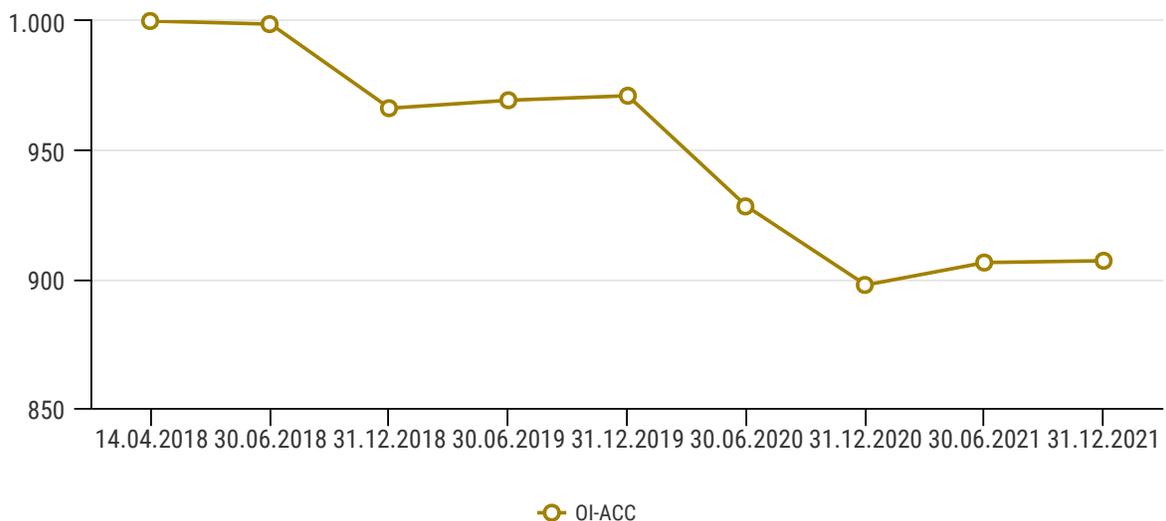


	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Trésorerie (€)	1,376,612.00	1,165,481.46	144,436.71
Total Bilantaire (€)	25,411,311.86	25,550,585.31	25,866,032.25
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT) (€)	7,814,000.00	10,688,400.00	11,466,100.00
Capitaux propres élargis (€)	4,855,149.56	4,488,359.86	9,840,055.39
Solvabilité (%)	19.11%	17.57%	38.04 %
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)/ Total Bilantaire DPE (%)	30.75%	41.83 %	44.33 %
Nombre de m <sup>2</sup> sous gestion	23,474.00	23,474.00	24,888.00



# VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (par type de part)

	LU 1731871908
DATE	OI-ACC
14.04.2018	1,000.00
30.06.2018	998.80
31.12.2018	966.20
30.06.2019	969.28
31.12.2019	971.03
30.06.2020	928.13
31.12.2020	897.67
30.06.2021	906.36
31.12.2021	907.05





# INFORMATIONS FINANCIERES



DEFENSIVE PROPERTIES EUROPE reçu sa première souscription le 14/06/2018, et a réalisé ses premières acquisitions le 19/12/2018 avec un terrain de 13,474 m<sup>2</sup>. En 2021, elle a acquis un complément de parcelle située dans le même périmètre sis à Steinfort.

## Historique des souscriptions

### DÉCEMBRE 2020

Souscription au nouveau capital : 5,249,996.06 €

En juin 2022, afin de permettre au compartiment DPE de continuer à procéder à des acquisitions et à se développer dans les prochaines années, la durée de sa période d'investissement a été modifiée et durera aussi longtemps que le compartiment existera.



# COMPARTIMENT 'LTPDE'

## 03 Long Term Property Development Europe



WOC (Windhof Office Center), Windhof, Luxembourg



# COMPARTIMENT LONG TERM PROPERTY DEVELOPMENT EUROPE

## DOMAINE D'INVESTISSEMENT

Le compartiment LONG TERM PROPERTY DEVELOPMENT EUROPE 'LTPDE' est actif depuis le 1er décembre 2017. Il a pour politique d'investissement l'acquisition de terrains afin d'y réaliser des développements immobiliers (résidentiel, bureaux et commerce) ainsi que l'acquisition de biens immobiliers existants générant ou pouvant générer des revenus (loyers, plus-values, promotion).

Ce compartiment est actuellement en phase d'investissement et de développement. L'horizon d'investissement est de 10 à 15 ans.

## INFORMATIONS CLES

LTPDE vise à asseoir la sécurité à long terme de ces revenus en privilégiant l'acquisition d'actifs de taille moyenne, une diversification importante par le nombre d'actifs détenus, par l'affectation de ceux-ci (terrains à développer, bureaux de taille moyenne, commerce de proximité,...) et par leur situation géographique. Les actifs sont actuellement localisés en Belgique, France et Luxembourg, où le contexte financier reste globalement favorable et stable et ce malgré, comme nous l'avons vu cette année encore, la pandémie, un contexte politique et climatique international chargé.

Concernant les actifs où il existe de la vacance, les conséquences de la COVID 19 ont continué à opérer un certain attentisme. Nous remarquons des processus décisionnels plus longs et une attente de souplesse quant aux conditions locatives. (Baux de courte durée, participation aux aménagements,...)



# COMPARTIMENT

## LONG TERM PROPERTY

## DEVELOPMENT EUROPE

Force est de constater que le télétravail a également redistribué les cartes en termes de besoin d'espace de bureaux.

La taille des surfaces de bureaux a sensiblement diminué.

Pour répondre à ces nouveaux besoins de marché, nous procédons à des adaptations: nous aménageons des espaces modulables plus petits avec des conditions locatives plus souples notamment dans les immeubles Woc et Seclin.

Cela porte ses fruits: nous accueillerons dans les prochains mois un nouveau locataire dans l'actif de bureau, situé à Seclin, en France.



# LONG TERM PROPERTY DEVELOPMENT EUROPE



#Actifs dans le compartiment

7



Valeur des Actifs immobiliers sous gestion

80,701,550 M €

## Localisation des actifs

Luxembourg

3 actifs



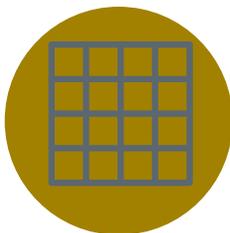
France

1 actif



Belgique

3 actifs



Superficie Totale des Actifs

138,233 m<sup>2</sup>



# ACTIF UP2

# UNIVERSALIS PARK

L'actif UP2 fait partie du projet de développement d'envergure détenu à 50 % en partenariat avec Immobilier : Universalis Park consiste dans le développement d'un nouveau quartier, au coeur de la commune d'Ixelles, dans un cadre de verdure, sur le site de la Plaine, à proximité des universités ULB et VUB. Ce projet en différentes phases se caractérisera par une grande mixité résidentielle, alliant appartements, logements étudiants et équipements de quartier. La construction est prévue pour 2025 - 2030.



**TERRAIN**  
20,000 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Bruxelles, Belgique



**DETTE**  
6,350,000 €



# ACTIF UP3

# UNIVERSALIS PARK

L'actif UP3 fait partie du projet de développement d'envergure détenu à 50 % en partenariat avec Immobil : Universalis Park consiste dans le développement d'un nouveau quartier, au coeur de la commune d'Ixelles, dans un cadre de verdure, sur le site de la Plaine, à proximité des universités ULB et VUB. Ce projet en différentes phases se caractérisera par une grande mixité résidentielle, alliant appartements, logements étudiants et équipements de quartier. La construction est prévue pour 2025 - 2030.



**TERRAIN**  
65,000 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Bruxelles, Belgique



**DETTE**  
7,965,000 €



# ACTIF WOC

L'actif WOC est un immeuble de bureaux situé à Windhof, à deux pas de la frontière Belgo-Luxembourgeoise. Il a été livré en avril 2021. La partie du bâtiment détenue est entièrement louée.

Ce bâtiment répond à une demande concrète des entreprises:

- en recherche de bureaux satellites
- désireuses de s'implanter au Luxembourg pour un budget raisonnable
- en recherche de bureaux modernes.

Au 31/12/2021, LTPDE détient la moitié de l'immeuble. En mars 2022, les 50 % restants ont été acquis par le compartiment.



**SURFACE DE BUREAUX**  
8,720.90 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

Windhof, Luxembourg



**DETTE**  
15,807,386.60€



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
11 années



# ACTIF MPT VERVIERS

L'actif MPT VERVIERS est situé à Verviers, en Belgique, en Région wallonne. L'actif comprend 2 immeubles de bureaux totalisant 11,300 m<sup>2</sup> sur 6 niveaux. Le building est entièrement occupé par le Service Public Fédéral des Finances (Régie des Bâtiments) jusqu'au 31 décembre 2031.



**SURFACE DE BUREAUX**  
11,300 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Verviers, Belgique



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
10 années



# ACTIF IMMO SECLIN

L'actif IMMO SECLIN est situé à Seclin, dans le département du Nord, en France. L'actif comprend 1 immeuble de bureaux sur 4 niveaux totalisant 3,632 m<sup>2</sup>. Le building est occupé par Maisons du Nord et Thomas & Piron France (RDC + 1er étage, soit un taux d'occupation de 51.01%). Il reste deux étages à louer.



**SURFACE DE BUREAUX**  
3,632 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Seclin, France

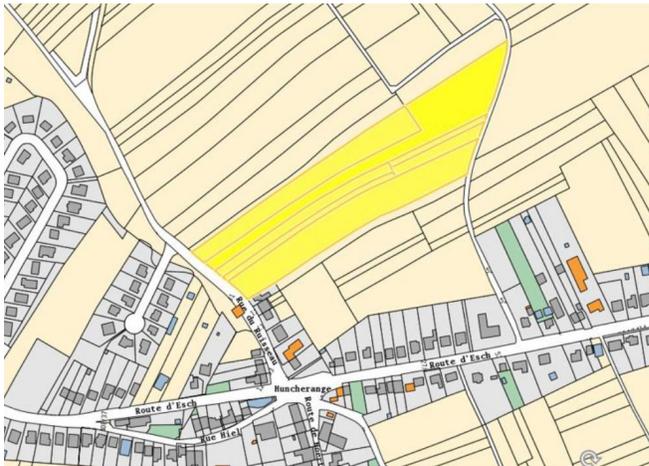


**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
11 années



# ACTIF SCHMEHLBICH

L'actif SCHMEHLBICH un terrain composé de 7 parcelles situé dans la commune de Bettembourg, dans le Sud de Luxembourg. Le terrain est classé en 'Terres labourables' dans le PAG actuel de la commune de Bettembourg et en 'zone d'aménagement différé'. Une zone d'aménagement différé est une partie du territoire communal située à l'intérieur du périmètre d'agglomération, mais temporairement interdites à toute construction et à tout autre aménagement.



**TERRAIN**  
29,330 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
Bettembourg, Luxembourg



**DETTE**  
5,550,000 €



# ACTIF TERRA BELLA

L'actif TERRA BELLA est une surface commerciale de commerce située sur la place Thorn au coeur de Merl.

La surface de 251 m<sup>2</sup> accueille l'agence immobilière Engels & Volkers, de renommée internationale. Elle a été louée le 31 août 2019 pour un bail d'une durée de 12 ans.



**COMMERCE**  
251 m<sup>2</sup>

## LOCALISATION

Luxembourg Merl, Luxembourg



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
11 années



**LOYER ANNUEL**  
0 €



# INFORMATIONS FINANCIERES

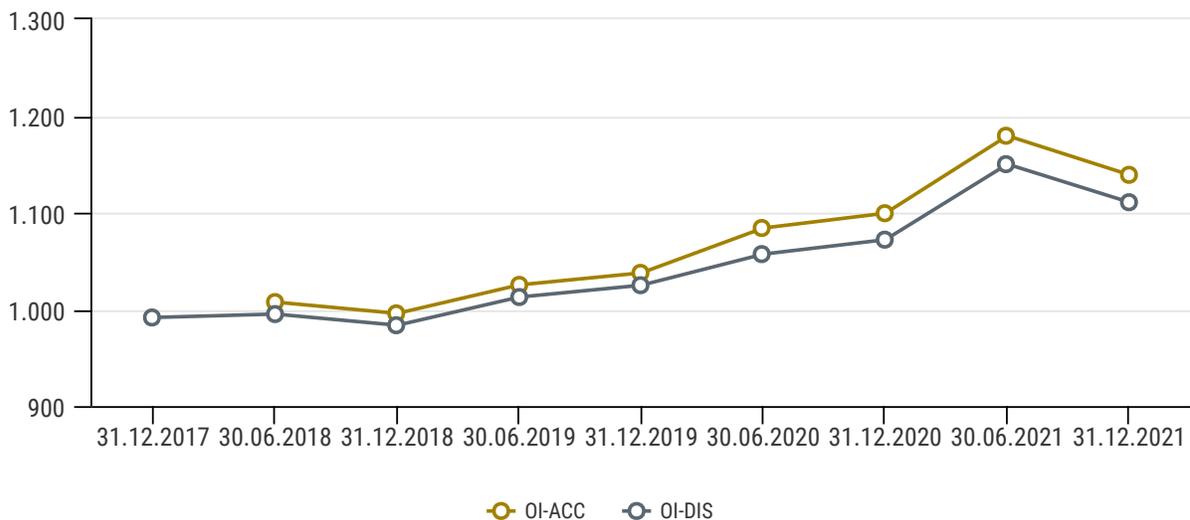


	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Trésorerie (€)	9.433.124,83	6.282.453,62	7.732.060,84
Total Bilantaire (€)	75,617,276.22	88,937,770.65	99,319,591.09
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT) (€)	66,199,932.00	81,534,6860.00	80,701,550.00
Capitaux propres élargis (€)	45,360,830.80	51,603,956.41	61,171,351.90
Solvabilité (%)	59.99%	58.02%	61.59 %
Revenu Annuel/Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)	1.50%	1.27%	3.21 %
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)/Total Bilantaire LTPDE (%)	87.55%	91.68%	81.25 %
Nombre de m <sup>2</sup> sous gestion	137,983.00	138,233.90	138,233.90
Taux d'occupation (%)	100%	74%	93 %
Durée moyenne des baux en cours	12.00	12.43	10.48



# VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (par type de part)

	LU 1639905121	LU 1639905394
DATE	OI-ACC	OI-DIS
31.12./2017		991.66
30.06.2018	1,007.59	995.21
31.12.2018	995.89	983.66
30.06.2019	1,025.39	1,012.79
31.12.2019	1,037.78	1,025.04
30.06.2020	1,084.18	1,057.20
31.12.2020	1,099.46	1,072.11
30.06.2021	1,179.54	1,150.19
31.12.2021	1,139.15	1,110.81





# INFORMATIONS FINANCIERES



Le compartiment Long Term Properties Development Europe " LTPDE " a réalisé sa première acquisition le 15/12/2017 avec un terrain de 29,330 m<sup>2</sup> pour un développement futur situé à Bettembourg (Grand-Duché de Luxembourg).

Le 20/12/2017, LTPDE a acquis 50% du projet " Universalis Park " qui consiste en un développement immobilier de 85,000 m<sup>2</sup> à Ixelles (Bruxelles, Belgique) comprenant des appartements, des maisons de retraite, des résidences de service étudiants, des bureaux et des logements à construire.

Le 12/03/2018, LTPDE a également acquis un terrain à Seclin (France) en vue d'y construire un immeuble de bureaux de 3,632 m<sup>2</sup> qui est partiellement loué par Thomas & Piron France. Le bâtiment a été livré le 28/09/2020.

Le 06/11/2018, LTPDE a acquis un autre terrain à Windhof (Grand-Duché de Luxembourg) en vue de construire un immeuble de bureaux de 8,720.90 m<sup>2</sup> qui sera loué à Thomas & Piron Groupe Luxembourg. Les travaux ont débuté en février 2019 et le bâtiment a été livré en avril 2021. LTPDE possède 50% de l'immeuble et a acquis les 50 % restants de l'immeuble en mars 2022.

Le 16/09/2019, LTPDE a acquis un immeuble de bureaux à Verviers (Belgique) d'une surface totale de 11,300 m<sup>2</sup>. Ledit immeuble est entièrement loué par l'État belge jusqu'en 2031. En mars 2020, le compartiment a acquis l'actif Terra Bella.

## Historique des souscriptions

### AVRIL 2020

Nouvelle souscription : 4,799,990.11 €.

### NOVEMBRE 2020

Nouvelle souscription : 2,999,997.60 € (en attente de l'attribution des actions au 31/12/2020).

### JUIN 2021

Nouvelle souscription au capital : 3,999,997.07 €

Une période de souscription a été ouverte en 2022.



# INFORMATIONS FINANCIERES



## Post Closing Event

En juin 2022 en vue de permettre à LTPDE de continuer à procéder à des acquisitions et à se développer dans les prochaines années, sa durée a été modifiée pour devenir indéterminée et sa période d'investissement a également été adaptée afin de durer aussi longtemps que le compartiment existera



# COMPARTIMENT 'ALC'

## 03 Assisted Living Core



Maison de soins médicalisée - Les Vignes de Suresnes, Suresnes - France



# COMPARTIMENT ASSISTED LIVING CORE

## DOMAINE D'INVESTISSEMENT

Le compartiment ASSISTED LIVING CORE 'ALC' se concentre principalement sur le financement, le développement, l'acquisition, la gestion et la vente de biens immobiliers liés aux soins de santé tels que maisons de retraite, maisons de repos pour personnes âgées, cliniques, etc. fournissant tout type de revenus locatifs.

ORPEA est co-investisseur et notre partenaire opérateur de choix pour ce compartiment. Orpea est le leader mondial de la prise en charge de la dépendance. Il compte plus de 1.100 unités dans 23 pays.

Le compartiment est autorisé à investir dans les pays de la zone euro.

Il a été créé le 27 novembre 2020.

Notre objectif pour l'année 2021 était d'acquérir 2 nouveaux actifs. Contrat rempli. Nous avons acquis un actif en France et un autre en Allemagne.

## Le secteur de l'immobilier de santé

Pourquoi investir dans l'immobilier de santé?

- Augmentation de l'espérance de vie européenne.
- De 2020 à 2030, il y aura 17% de plus (108 millions) de personnes de plus de 65 ans et 21% de personnes de plus de 80 ans (32.6 millions).
- Cette population vieillissante a besoin d'aide ou de prise en charge ne se limitant plus aux seules maisons de repos conventionnelles.
- Les montants des retraites sont les plus élevés en Europe de l'Ouest.
- Le développement des structures d'accueil ne suit pas la courbe de vieillissement de la population depuis 10 ans au sein de la Zone Euro.
- Un volume d'investissement en constante progression depuis 5 ans - 6.6 milliards d'€ en 2020 qui pour autant ne couvre pas les besoins de la population.



# COMPARTIMENT ASSISTED LIVING CORE

## Nos critères de sélection

- Programme d'investissement fermé : illimité.
- GAV ciblée de 400 M € en 2024.
- Acquisition moyenne de 4 objets par an.
- Taux de rendement annuel attendu: 5% hors +/- value.
- Bâtiments récents.
- Etablissements facilement convertibles (changement d'affectation).
- Localisation premium, au coeur ou à proximité des grandes agglomérations actives.
- Des baux de longue durée, "double net" et loyer indexé.
- Zone d'investissement diversifiée, à fort pouvoir d'achat et ratio de dépendance élevé, avec un focus sur la France, Belgique, Luxembourg, Allemagne et Italie.
- Crédit bancaire: 65 %.
- Investissement en capital: 40 %.
- Produit d'investissement: 75 % emprunt obligataire et 25 % en fonds propres.
- Emprunt obligataire: rendement de 2% annuel.
- Investisseurs institutionnels, professionnels et investisseurs avertis.
- Ticket minimum: 5M € (1.25 M € Capital + 3.75 M € Obligations).
- Période d'investissement: illimité.



# ASSISTED LIVING CORE



#Actifs dans le compartiment

2



Valeur des Actifs immobiliers sous gestion

45,550,000M €

## Localisation des actifs

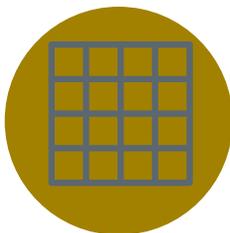
Allemagne

1 actif



France

1 actif



Superficie Totale des Actifs

11,667 m<sup>2</sup>



# ACTIF

## LES VIGNES DE SURESNES

L'actif LES VIGNES DE SURESNES est une maison de soins médicalisée d'une capacité d'une centaine de chambres dans la commune de Suresnes, proche de Paris. Nous pouvons d'ailleurs observer la tour Eiffel depuis le restaurant.



**IMMOBILIER DE SANTE**  
6,635 m<sup>2</sup>

**LOCALISATION**  
France



**BAIL FIXE (31/12/2021)**  
11 années



# ACTIF ELCHESHEIM - ILLINGEN

L'actif ELCHESHEIM-ILLINGEN est un actif situé comme son nom l'indique à Elchesheim-Illingen, à quelques centaines de mètres du centre-ville. Cet actif est une maison de retraite médicalisée, composée de 85 lits et de 16 appartements.



IMMOBILIER DE SANTE  
5,032 m<sup>2</sup>

LOCALISATION  
Allemagne



BAIL FIXE (31/12/2021)  
15 années



# INFORMATIONS FINANCIERES

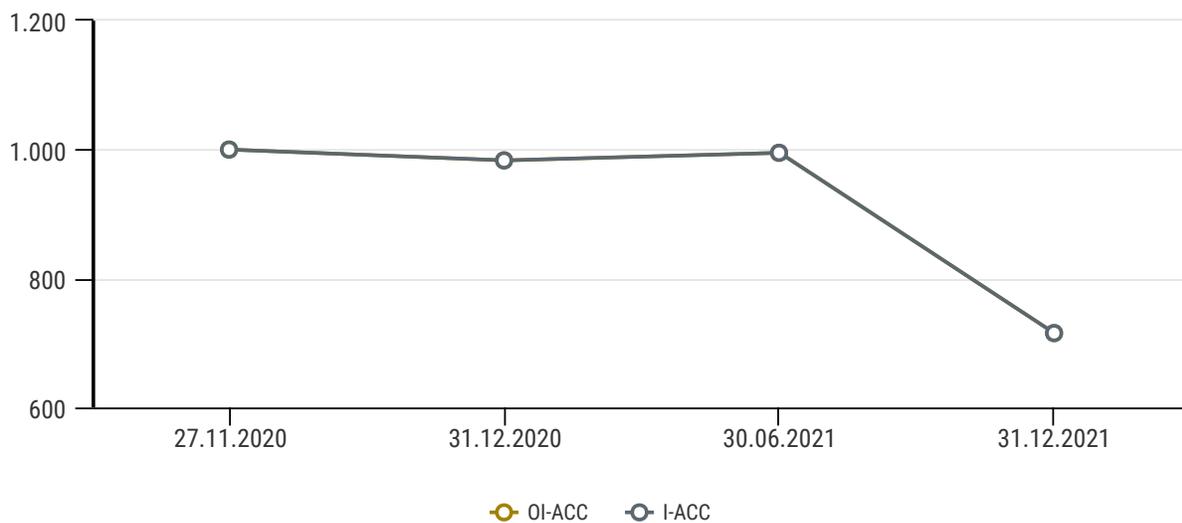


	31/12/2020	31/12/2021
Trésorerie (€)	971,893.97	4,016,570.84
Total Bilantaire (€)	26,035,021.35	65,204,096.79
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT) (€)	0	45,550,000.00
Capitaux propres élargis (€)	25,891,124.48	42,745,147.07
Solvabilité (%)	99.45 %	65.56%
Revenu Annuel/Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)	0	2.10
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)/Total Bilantaire LTPDE (%)	0	69.86 %
Nombre de m <sup>2</sup> sous gestion	0	16,332.00
Taux d'occupation (%)	N/A	100 %
Durée moyenne des baux en cours	N/A	12.61



# VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

	LU 2054530162	LU 2054529826
DATE	OI-ACC	I-ACC
27.11.2020	1,000	1,000
31.12.2020	983.25	983.25
30.06.2021	994.99	994.99
31.12.2021	715.40	715.40





# VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

Le Compartiment a été créé le 27/11/2020.

ALC recherche des actifs principalement en France, en Belgique, en Allemagne et en Italie.

L'acquisition de deux actifs en France et en Allemagne a été finalisée en 2021.

## Historique des souscriptions

### JUIN 2021

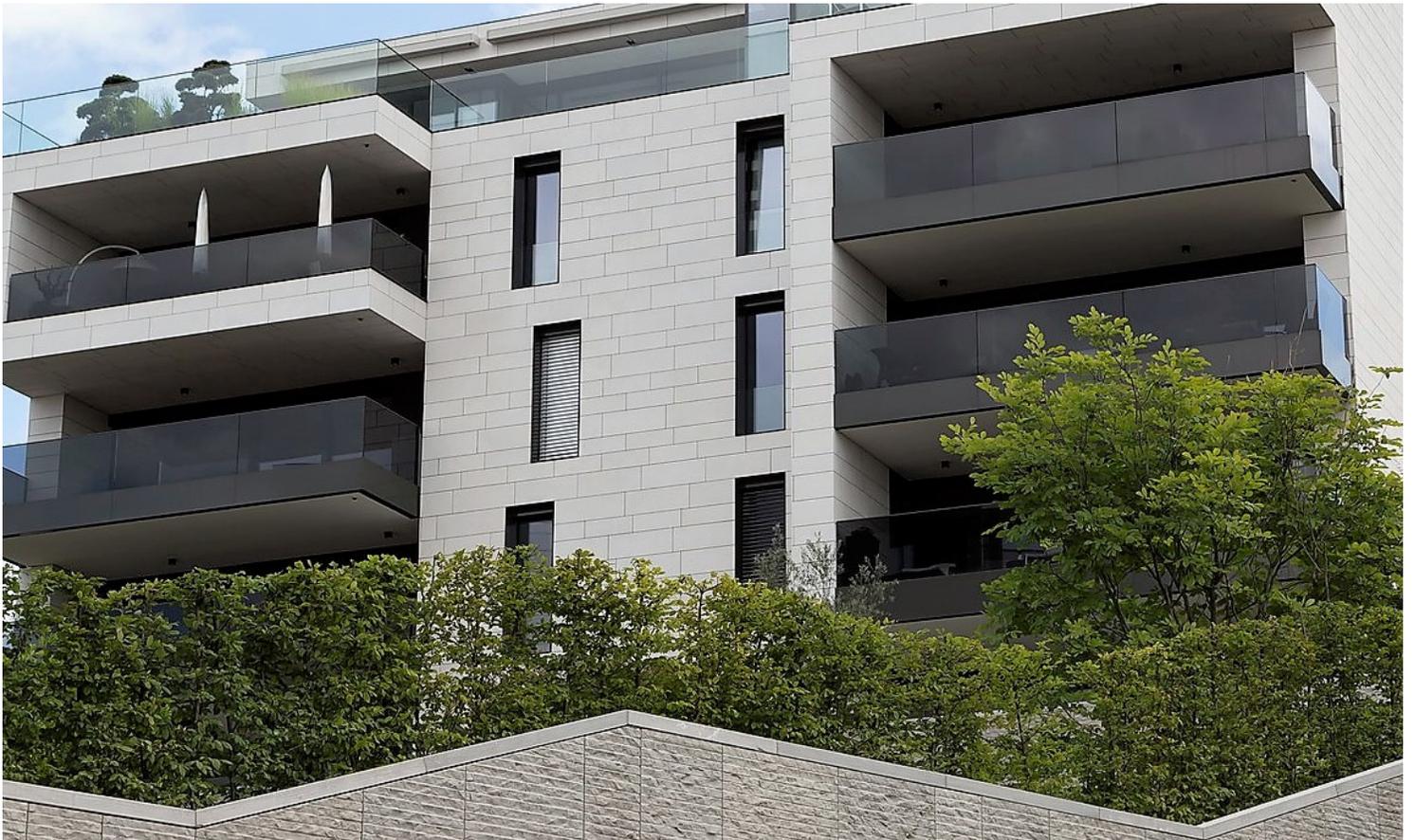
Nouvelle souscription obligataire : 15,000,000 € (15 ans - 2% taux fixe)

Nouvelle souscription au capital : 4,999,986.94 €

En mars 2022, en vue de permettre à ALC de continuer à procéder à des acquisitions et à se développer dans les prochaines années, sa durée a été modifiée pour devenir indéterminée et sa période d'investissement a également été adaptée afin de durer aussi longtemps que le compartiment existera.



# 04 Gouvernance & Structure Juridique



Les Jardins de Luxembourg, Merl - Luxembourg



# GOUVERNANCE & STRUCTURE JURIDIQUE

Prime Properties S.C.A., SICAV-SIF (le "Fonds") est une société en commandite par actions constituée, selon le droit luxembourgeois, en tant que société d'investissement à capital variable - Fonds d'Investissement Spécialisé.

Prime Properties est géré par Prime Properties Management S.A. (l'associé gérant commandité ou "GP").

Le gestionnaire du fonds d'investissement alternatif est FUCHS ASSET MANAGEMENT S.A. ("AIFM").

Un comité d'investissement a été mis en place afin de fournir des conseils au GP et à l'AIFM (propositions d'investissement / désinvestissement, due diligence, conseil sur sélection d'actifs).

Le Fonds est multi-compartiments et est réservé aux investisseurs institutionnels, aux investisseurs professionnels ainsi qu'aux investisseurs avertis au sens de la Loi de 2007.

Afin d'assurer au Fonds et à ses actionnaires un niveau élevé de services de qualité, le commandité a sélectionné des fournisseurs de services reconnus:

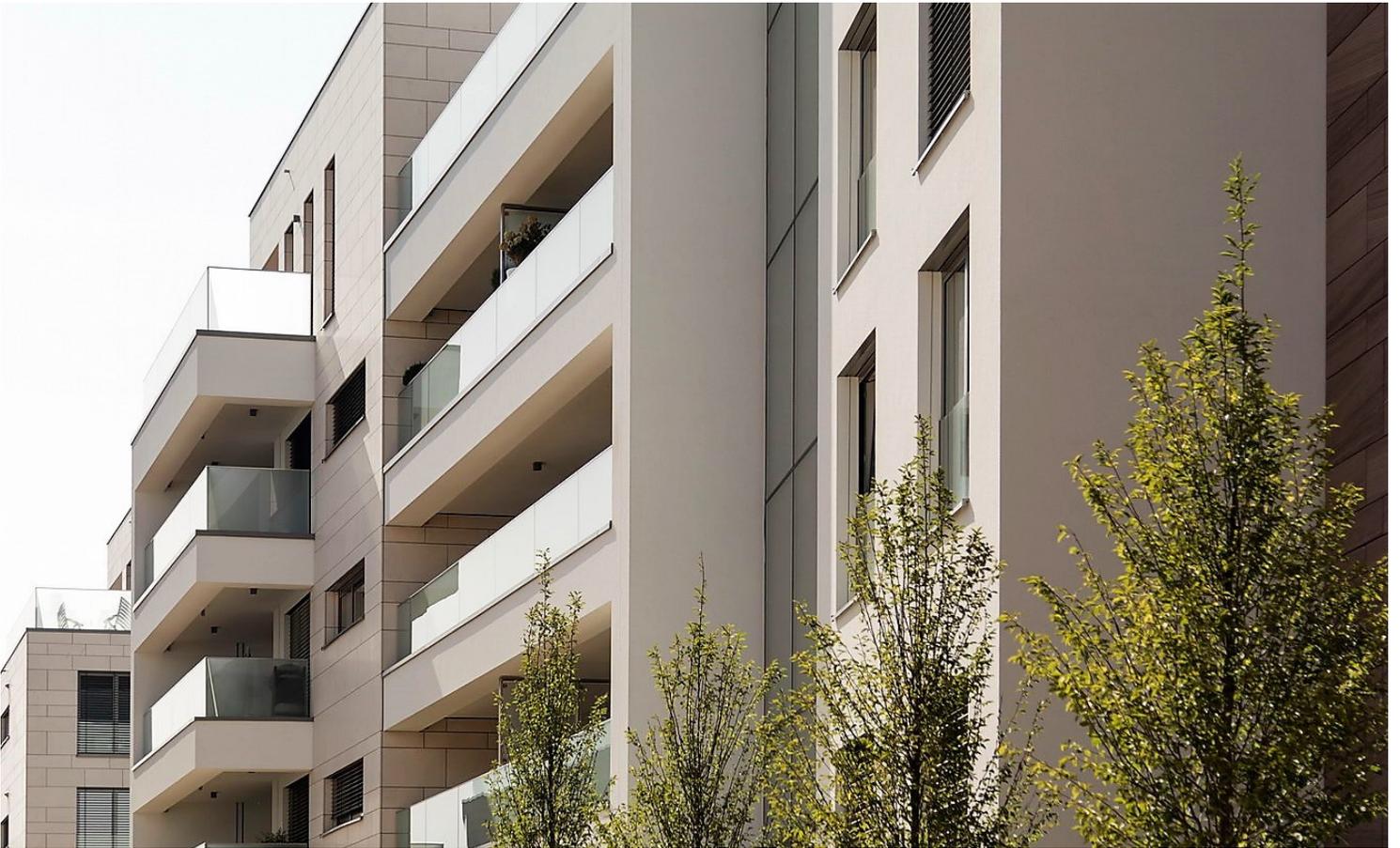
- Banque Degroof Petercam Luxembourg (Banque dépositaire)
- EY (Auditeur)
- Nautadutilh (Conseils)

## Disclaimer

Les informations contenues dans ce document ne constituent ni une offre d'achat ni un conseil en investissement. Ces informations sont fournies à titre indicatif et peuvent être partielles ; en outre, elles peuvent faire l'objet de modifications sans préavis. L'accès au Fonds peut faire l'objet de restrictions à l'égard de certaines personnes ou de certains pays. Ainsi, il ne peut notamment pas être offert ou vendu, directement ou indirectement, pour le compte ou au profit d'une " U.S. person ", telle que définie dans la " Regulation S " américaine et/ou FATCA, ou à des investisseurs autres que des investisseurs institutionnels, des investisseurs professionnels et des investisseurs au sens de la loi luxembourgeoise du 13 février 2007 sur les fonds d'investissement spécialisés, telle que modifiée ou complétée ultérieurement. Tout investissement auquel il est fait référence peut comporter des risques importants pour chaque investisseur et peut ne pas convenir à tous les investisseurs. Ces risques peuvent résulter notamment des risques de marché, de la forte volatilité, du risque de crédit, de l'illiquidité des actifs sous-jacents et du risque de taux. Aucune garantie n'est donnée que l'investissement dont il est fait référence dans cette présentation atteindra ses objectifs d'investissement. Les résultats enregistrés dans le passé ne constituent pas une garantie de rendement pour l'avenir et le Fonds et/ou l'associé commandité et/ou le gestionnaire ne peuvent être tenus responsables de la performance de ces titres dans le futur. Tout investisseur potentiel doit s'assurer qu'il comprend tous les risques associés à ces titres et ne doit décider d'investir qu'après une réflexion approfondie, avec l'aide de ses propres conseillers, sur l'adéquation de ces produits et sa situation financière particulière, en tenant compte notamment des aspects juridiques, fiscaux et comptables. Ces informations sont fournies uniquement à titre informatif sans offrir aucune garantie quant à leur exhaustivité. Tout investissement dans le Fonds comporte un risque de perte en capital. Les risques, les frais de fonctionnement et les autres dépenses sont exposés dans le prospectus du fonds. Le prospectus et d'autres documents utiles tels que les rapports annuels du Fonds sont disponibles sur ce site et sur demande auprès du Fonds, du gestionnaire ou du commandité.



# 05 L'équipe Prime Properties



Les Jardins de Luxembourg, Merl - Luxembourg



# L'EQUIPE PRIME PROPERTIES

Prime Properties se compose au niveau de sa direction de cinq figures de l'immobilier bénéficiant d'une solide expérience de financiers et de juristes opérant depuis plus de 15 ans sur le marché immobilier européen.

## VISION

Prime Properties se veut le gérant de vos investissements en immobilier selon une approche pérenne et non opportuniste.

Notre vision repose avant tout sur le long-terme et la viabilité de nos actifs.



**LOUIS-MARIE PIRON /**  
Administrateur

---



**JEAN-MARC HANIN /**  
Administrateur

---



**ARNAUD SCHREIBER /**  
Administrateur

---



**BENOIT LEJEUNE /**  
Fondé de Pouvoir

---



**FRANCOIS-XAVIER SEQUARIS /**  
Fondé de Pouvoir



# 06 Contact



Résidence de soins, Les Bords de Seine, Neuilly - France

# CONTACT



## Adresse

Prime Properties Management SA  
27b, Boulevard Marcel Cahen  
L - 1311 Luxembourg

---



## Email

[info@primeproperties.lu](mailto:info@primeproperties.lu)

---



## Site Internet

[www.primereproperties.lu](http://www.primereproperties.lu)

---



## Téléphone

+352 20 60 03 10

