



PRIME PROPERTIES
your real estate investment

RAPPORT ANNUEL

2023

#CommunicationCommerciale



Les Jardins de Luxembourg - MERL, LUXEMBOURG

SOMMAIRE

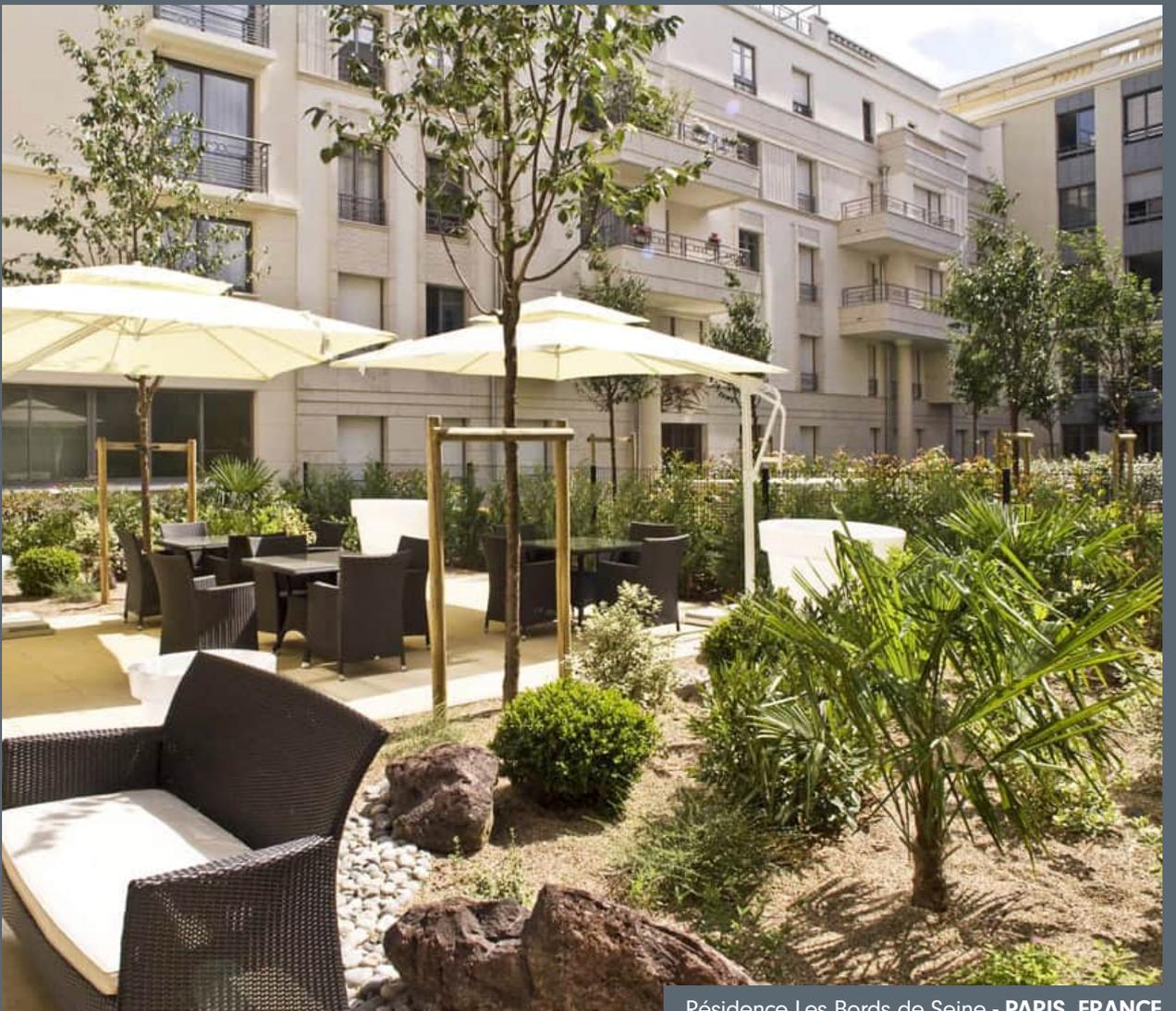


Clinique La Jonquière - PARIS, FRANCE

01	Le message de Prime Properties	3
02	Notre activité 2023 en un clin d'œil	9
03	Les compartiments et leurs actifs	13
04	Gouvernance et structure juridique	61
05	Principaux risques et clause de non-responsabilité	63
06	L'équipe Prime Properties	66
07	Contact	68

01

LE MESSAGE DE PRIME PROPERTIES



Résidence Les Bords de Seine - PARIS, FRANCE

1.1

INTRODUCTION PRIME PROPERTIES

Luxembourg, Mai 2024

Par le biais de ce document, nous vous présenterons l'ensemble de nos activités, nos compartiments, leurs actifs, leur santé économique et les événements majeurs intervenus en 2023.

Notre leitmotiv reste inchangé : sécuriser vos investissements, faire croître leur valeur et conserver votre confiance pour les années à venir.

2023 en quelques mots

Après une année 2020 marquée par la pandémie liée au Covid 19, 2021 s'était caractérisée par une reprise économique et un retour de la croissance, ce qui avait permis à la zone euro de sortir de la récession au cours du deuxième trimestre 2021.

Durant le premier semestre 2022, le nombre des transactions et des investissements en immobilier est reparti à la hausse dans la foulée de la reprise des marchés. Malheureusement, la forte augmentation des coûts de financements et le durcissement des conditions d'accès au crédit ont sérieusement ralenti cette reprise pour en arriver, fin d'année 2022, à une baisse des niveaux d'investissement globaux sur l'ensemble du vieux continent.

Les tendances du marché immobilier européen en 2023 peuvent se résumer comme suit :

Ralentissement du marché

Après plusieurs années de croissance, le marché immobilier européen a connu un ralentissement en 2023. Le nombre de transactions a diminué significativement, tout comme les prix dans certains pays.

Hausse des taux d'intérêt

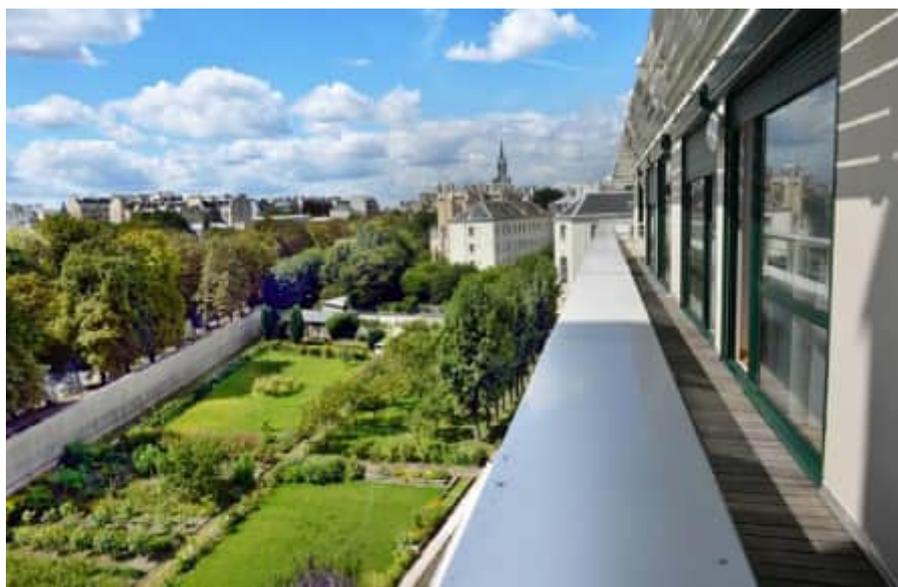
L'augmentation des taux directeurs par la Banque centrale européenne (BCE) a rendu le crédit immobilier beaucoup plus cher, ce qui a freiné la demande, notamment pour les immeubles résidentiels.

Inflation

L'inflation a également eu un impact négatif sur le marché immobilier résidentiel, en réduisant le pouvoir d'achat des ménages.

CRF Port RoyalParis
France**Diversification des marchés**

La performance des marchés immobiliers européens a été très hétérogène en 2023. Certains pays, comme l'Allemagne, le Luxembourg et la France, ont connu une baisse des prix, tandis que d'autres, comme le Portugal et la Bulgarie, ont continué à afficher de la croissance.

**Les tendances par segment ont été les suivantes en 2023**

Pour le marché de l'**immobilier résidentiel**, la demande est restée forte mais la hausse des taux d'intérêt, les restrictions à l'accès au crédit et l'inflation ont entraîné une baisse du nombre des transactions plus ou moins forte en fonction des pays, ce qui a également eu pour effet de freiner la croissance des prix, voire d'initier une baisse de ceux-ci dans certaines régions. Dans plusieurs États, la baisse du nombre de transactions a engendré une pression haussière sur le marché locatif, notamment au Luxembourg.

En ce qui concerne l'**immobilier commercial**, celui-ci a été plus touché par le ralentissement économique, avec une baisse de la demande pour les bureaux et les espaces de vente au détail, alors que l'essor du commerce électronique a continué à soutenir la demande pour l'immobilier logistique. La hausse des taux d'intérêts et la baisse des prix dans certains pays où Prime Properties a investi, n'ont cependant impacté les actifs de l'entreprise que dans une moindre mesure, les raisons étant les suivantes :

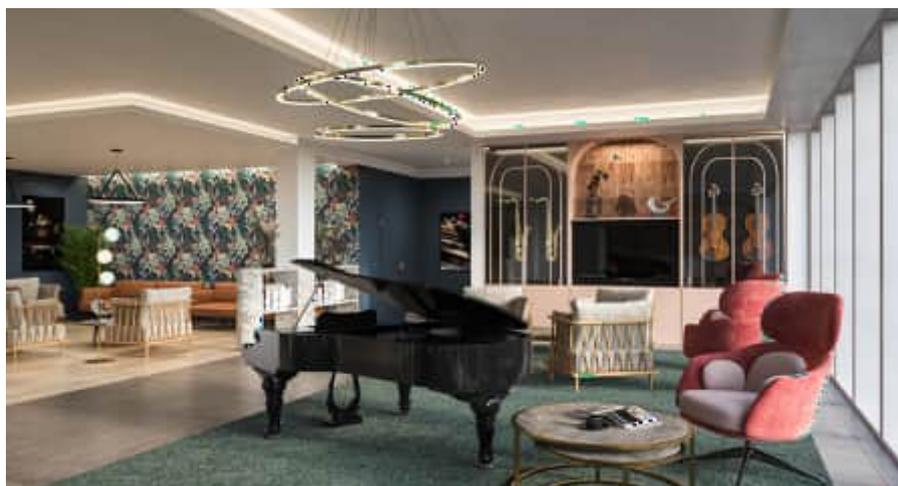
Des actifs situés dans des localisations attrayantes pour les acheteurs, les locataires ou les investisseurs. De ce fait, l'augmentation des *yields* (donc la baisse des valeurs) a été moins marquée que dans d'autres zones.

Par ailleurs, nous conservons une approche prudente en matière de prix d'acquisition, en gardant à l'esprit le risque d'un ralentissement du marché ou d'une baisse des prix, comme c'est le cas actuellement à Luxembourg.

Résidence Récital

Merl
Luxembourg

Des actifs de qualité : que nos immeubles soient proposés à la vente ou à la location, nous privilégions le haut de gamme en matière de construction, en offrant ainsi des prestations qui sont généralement appréciées par les acquéreurs ou les locataires. Pour les actifs en détention comme nos cliniques et maisons de repos, nous veillons par ailleurs à ce qu'ils soient correctement et régulièrement entretenus et maintenons à cet égard le dialogue avec nos locataires, avec lesquels nous privilégions les baux longs. Ainsi, au sein du compartiment Healthcare Europe, par exemple, la durée résiduelle moyenne des baux était de 11,57 ans fixes au 31 décembre 2023.



Le recours à des financements bancaires structurés de façon prudente : avec une *loan to value* entre 50 et 60 % (pas d'effet de levier optimisé à l'extrême), des amortissements laissant une marge de manœuvre suffisante au niveau du service de la dette et la négociation de dispositions permettant de nous retourner en cas de problème sont autant de mesures qui limitent les risques de défaut potentiel dans les crédits bancaires.

Un risque de taux maîtrisé : nous couvrons habituellement 50 % de nos crédits bancaires au minimum et surveillons l'évolution des tendances économiques en général et des taux d'intérêts en particulier, pour pouvoir adapter notre politique de couverture en temps et en heure. Ainsi, au 31 décembre 2023, les crédits bancaires pour nos actifs du secteur de la santé étaient couverts à 77 % pour une durée résiduelle de 3,5 ans et avec un taux de financement moyen de 2,75 % (Euribor + marge bancaire incluse).

Du reste, le fait que l'économie européenne est plus résiliente que prévu et que la BCE ait décidé une première baisse des taux en juin 2024, devrait permettre d'entrevoir des perspectives plus positives pour l'immobilier en général.

Notre stratégie à long terme, qui est d'investir de façon raisonnée majoritairement dans des secteurs immobiliers répondant à des besoins primaires, tels que l'immobilier de santé (hôpitaux, maisons de retraite,

maisons médicalisées) et l'immobilier résidentiel au sens large, nous apparaît des plus opportunes au vu de la conjoncture décrite ci-dessus. En effet, ce type d'actifs bénéficie souvent de loyers à long terme, indexés et d'une protection naturelle contre la délocalisation et la dématérialisation.

Les projections pour le secteur des maisons de repos restent inchangées, la demande en immobilier de santé continuera de croître dans les prochaines décennies en raison de l'allongement de l'espérance de vie et du vieillissement de la population européenne. Au niveau des exploitants, la consolidation du marché devrait continuer de s'opérer.

Dans ce secteur, la politique d'investissement de Prime Properties continue d'être pensée en fonction des grandes tendances à venir, telles que la diversification des services (les maisons de repos devraient être amenées à proposer une gamme de services plus large et plus diversifiée pour répondre aux besoins des résidents), le développement de nouveaux modèles d'hébergement (comme les résidences services et les colocations intergénérationnelles qui pourraient se développer à l'avenir) et le rôle accru des technologies (celles-ci sont appelées à jouer un rôle de plus en plus important dans le fonctionnement des maisons de repos).

Prime Properties S.C.A. SICAV-SIF (le « Fonds ») a proposé aux actionnaires du compartiment Assisted Living Core (« ALC ») de le fusionner avec le compartiment Healthcare Europe dans un objectif de rationalisation économique et financière. En effet, ALC, initié au second semestre 2020, peinait à acquérir de nouveaux actifs pour atteindre sa masse critique. Votée à l'unanimité, cette fusion offre notamment l'avantage d'une plus grande diversification du portefeuille, donc une meilleure répartition des risques, en plus d'économies d'échelle.

Le Fonds a également poursuivi sa stratégie de développement durant l'année écoulée. Ainsi, l'acquisition d'une maison de repos en Allemagne a été finalisée en octobre 2023 et deux terrains SIS à Luxembourg (commune de Strassen) ont été acquis en décembre 2023 en vue d'y réaliser des développements majoritairement résidentiels pour environ 47 000 m² bruts.

Malgré un environnement incertain et complexe, ainsi qu'un marché peu porteur, Prime Properties a conservé une approche prudente et non opportuniste lui permettant de surmonter les chocs extérieurs. ■

SOURCES D'INFORMATION

Emerging Trends in Real Estate® : Europe 2023 - PwC France :
<https://www.pwc.fr/fr/publications/immobilier/emerging-trends-in-real-estate-europe-2023.html>

Marché de l'immobilier : analyse de l'année 2023 et prévisions pour 2024 - Toutva-Biens :
<https://toutvabiens.com/marche-de-limmobilier-analyse-de-lannee-2023-et-previsions-pour-2024/>

Bilan 2023 : le marché immobilier européen - Solutions immobilières BPCE :
<https://solutionsimmobilières.bpce.fr/actualites/bilan-2023-le-marche-immobilier-europeen/>

Yes, the best is yet to come.

1.2

ASPECTS ESG

En l'état actuel, le Fonds a opté pour le régime de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement Européen et du Conseil du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (« SFDR »), ce qui implique qu'il peut investir dans des entreprises et des secteurs qui ne sont pas conformes aux critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (« ESG ») ; ce n'est pas pour autant que ces critères ne sont pas pris en considération, bien au contraire.

Une grande partie du patrimoine du Fonds est constitué 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. Cette classe d'actif, par essence, a une contribution sociale forte. Le Fonds a également été un précurseur dans le développement du quartier les Jardins de Luxembourg en ne se contentant pas d'y développer des logements efficaces sur le plan énergétique, mais également en y intégrant des espaces publics (place, parc) et des commerces de proximité en vue de créer un véritable environnement urbain ayant un impact positif sur la vie des personnes.

Les immeubles acquis récemment répondent aux attentes de durabilité et d'efficacité énergétique. Les immeubles plus anciens feront l'objet, dans les prochains mois, d'analyses spécifiques afin d'établir un programme de rénovation qui intégrera, en fonction de chaque immeuble, des critères ESG.

Le Fonds a notamment décidé de se doter d'une charte ESG interne (en cours de rédaction), d'intégrer progressivement des critères ESG dans son processus d'investissement et de gestion des actifs et de mener une analyse de son portefeuille.

En temps opportun, un rapport spécifique dédié aux aspects ESG sera établi par le Fonds. ■

02

NOTRE ACTIVITÉ 2023 EN UN CLIN D'ŒIL



2.1

LE PORTEFEUILLE PRIME PROPERTIES

Au 31 décembre 2023, le portefeuille de Prime Properties se compose de 3 compartiments actifs et de 1 compartiment en liquidation :

Residential Western Europe (Luxembourg) - « RWE » (en liquidation)

Projet de développement immobilier résidentiel situé au Luxembourg.

Defensive Properties Europe (Luxembourg) - « DPE » - en cours d'investissement

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

Long Term Property Development Europe (Belgique, France, Luxembourg) - « LTPDE » - en cours d'investissement

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

Healthcare Europe (Allemagne, Belgique, Espagne, France, Italie, Luxembourg, Suisse) - « HCE » - en cours d'investissement

Immobilier de santé.

REMARQUE

En date du 12 juin 2023, l'assemblée générale des actionnaires du compartiment Assisted Living Core (« ALC ») a décidé de fusionner ALC avec le compartiment HCE avec effet au 1^{er} juillet 2023. ALC, initié au second semestre 2020, peinait à acquérir de nouveaux actifs pour atteindre une masse critique dans un marché qui rencontrait des difficultés.

Résidence Les Vignes de Suresnes

Suresnes
France

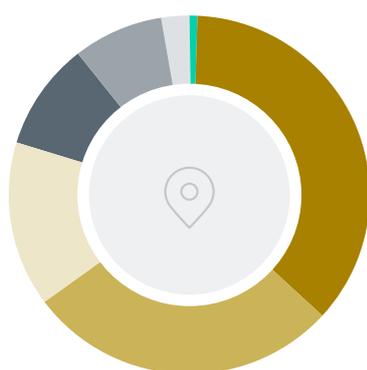
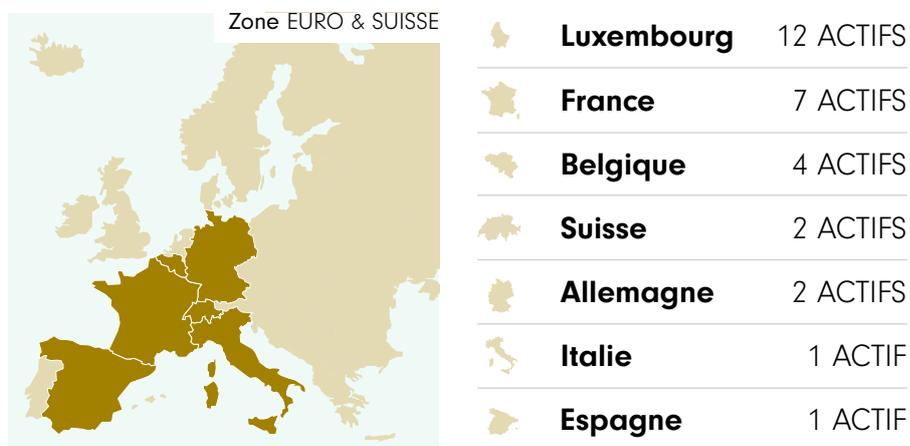


2.2

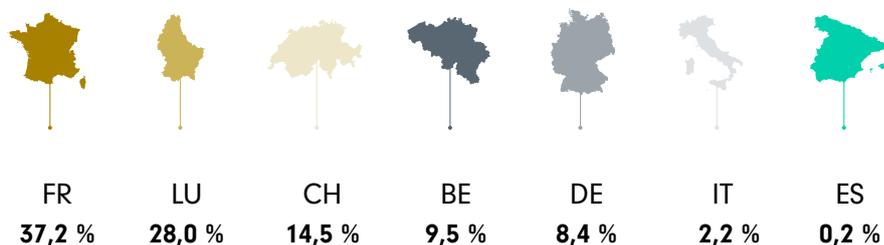
NOTRE ACTIVITÉ 2023 EN UN CLIN D'ŒIL

3 compartiments
ACTIFS

29 actifs
EN PORTEFEUILLE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
DES ACTIFS SOUS GESTION





66 %

**Immobilier
de santé**



22 %

Terrains



12 %

**Bureaux &
Commerces**

96,2 %

**TAUX D'OCCUPATION
MOYEN DU
PORTEFEUILLE**

302 448 m²

**SUPERFICIE TOTALE
DES ACTIFS IMMOBILIERS**

749 989 550 €

**VALEUR DES ACTIFS
SOUS GESTION**

2.3

**TOTAL
BILANTAIRE**

MONTANT TOTAL DES ACTIFS (€) IMMOBILIERS + FINANCIERS	749 989 550
Residential Western Europe	11 922 889
Defensive Properties Europe	10 780 313
Long Term Properties Development Europe	259 409 012
HealthCare Europe	467 877 336

03

LES COMPARTIMENTS ET LEURS ACTIFS



3.1

COMPARTIMENT HEALTHCARE EUROPE

■ DOMAINES D'INVESTISSEMENTS

Le compartiment HEALTHCARE EUROPE (« HCE ») se concentre principalement sur l'acquisition, le développement, le financement, la gestion et la 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 la base de contrats à long terme par un des leaders mondiaux dans le secteur de la prise en charge des personnes âgées.

Ce compartiment a une durée de vie illimitée et il peut procéder à des investissements tout au long de son existence.

Le compartiment n'est pas géré en fonction d'un indice de référence.

■ INFORMATIONS CLÉS

Au 31 décembre 2023, le nombre d'actifs du compartiment s'élève à 14 unités. Ils sont répartis sur sept pays : 2 actifs sont situés en Suisse, 6 actifs en France, 2 actifs sont situés en Allemagne, 1 au Luxembourg, 1 en Belgique, 1 en Italie, et 1 actif (terrain à développer) est situé en Espagne.

En raison de la décision de l'assemblée générale des actionnaires du compartiment Assisted Living Core prise le 12 juin 2023, HCE a repris l'ensemble des actifs et passifs du compartiment ALC, avec effet au 1^{er} juillet 2023.

À la suite de cette opération, son patrimoine s'est enrichi de deux actifs, l'un à Suresnes, France, et l'autre à Elchesheim-Iltingen, Allemagne.

En octobre 2023, HCE a également finalisé l'acquisition d'un second actif situé en Allemagne, à Weingarten.

Hormis le terrain en Espagne, ces actifs sont loués à 100 %.

HCE est le compartiment qui représente le plus grand nombre d'actifs au sein de Prime Properties et, par conséquent, la plus grande valeur d'actifs immobiliers sous gestion dont le montant s'élève au 31 décembre 2023 à 442 655 000 €.

Le compartiment est constamment à la recherche d'opportunités d'investissement.

L'objectif est de continuer à faire croître le portefeuille de biens immobiliers dans les prochaines années.

■ LE SECTEUR DE L'IMMOBILIER DE SANTÉ

Pourquoi investir dans l'immobilier de santé ?

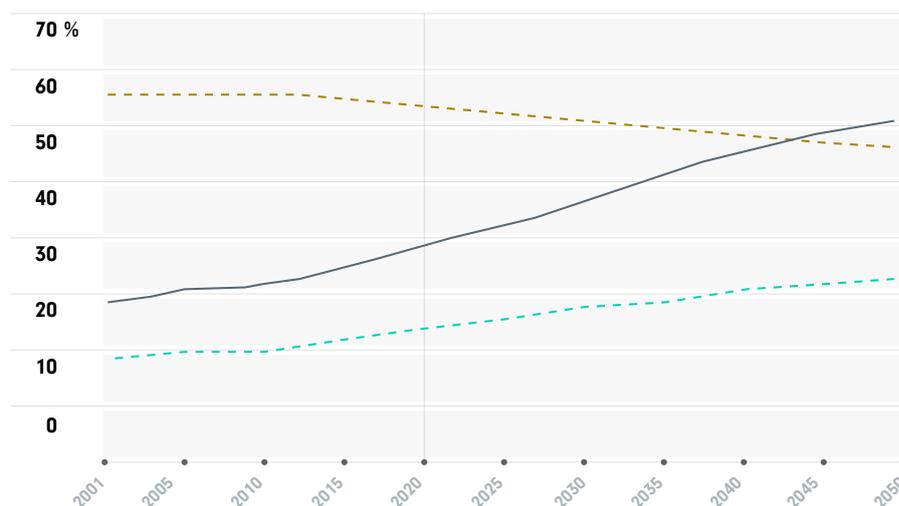
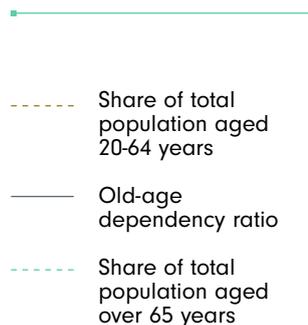
Le vieillissement de la population européenne (les personnes âgées de plus de 65 ans représenteront environ 30 % de la population de l'UE d'ici 2050) crée une demande grandissante d'assistance à la dépendance et renforce le besoin de résidences médicalisées.

La probabilité de dépendance augmente rapidement à partir de 80 ans et atteint un seuil critique à 85 ans. Le segment des personnes âgées de 75 à 84 ans devrait augmenter de plus de 50 % d'ici 2050.

Le besoin de chambres supplémentaires en maisons de repos médicalisées est estimé 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 et qui, pour autant, ne couvre pas les besoins de la population.

L'immobilier de santé constitue donc une opportunité majeure de diversification dans le segment de l'immobilier alternatif.



Note : le ratio de dépendance de personnes âgées est calculé comme le nombre de personnes âgées ≥ 65 ans divisé par le nombre de personnes âgées de 20-64 ans, exprimé en pourcentage.

2008, 2010-2012, 2014-2015 et 2017 : ruptures de série 2018 et 2019 provisoires
 2020-2050 : population selon les projections 2019, variante de base (EUROPOP2019)
 La ligne verticale marque la séparation entre les données historiques officielles et les projections de population d'EUROPOP2019.

Source : Eurostat (online data codes : demo_pjanind et proj_19ndbi)

■ LOCALISATION DES ACTIFS HEALTHCARE EUROPE

14

**Actifs dans le compartiment
HEALTHCARE EUROPE**

	France	6 ACTIFS		Italie	1 ACTIF
	Suisse	2 ACTIFS		Espagne	1 ACTIF
	Allemagne	2 ACTIFS		Belgique	1 ACTIF
	Luxembourg	1 ACTIF			

100 %

**TAUX D'OCCUPATION
MOYEN DU
PORTEFEUILLE**

91 893 m²

**SUPERFICIE TOTALE
DES ACTIFS**

442 655 000 €

**VALEUR DES ACTIFS
IMMOBILIERS SOUS GESTION**



Residenza Julia - **SANREMO, ITALIE**



IMMOBILIER DE SANTÉ

12 719 m²

LOCALISATION

Nyon

Suisse

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX AU 31/12/2023

5,5 années

avec option de renouvellement
de minimum 5 ans.

ACTIFS

CLINIQUE PRIVÉE

LA MÉTAIRIE

ET CLINIQUE

BOIS-BOUGY

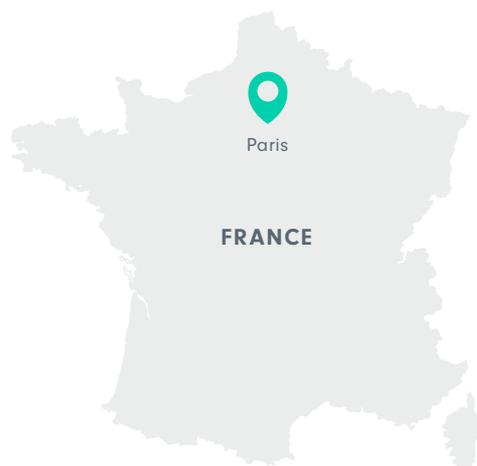
L'actif se compose de deux cliniques de soins : la clinique **BOIS-BOUGY** (centre de traitement et réadaptation) et la clinique **LA MÉTAIRIE**, établissement hospitalier de standing (psychiatrie et psychothérapie). Les deux actifs sont situés côte à côte sur les rives du Lac Léman à Nyon, en Suisse.



Clinique **BOIS-BOUGY**, Nyon, Suisse



Clinique privée **LA MÉTAIRIE**



ACTIF CLINIQUE LA JONQUIÈRE

L'actif est situé dans le 17^{ème} arrondissement de Paris, en France. La Clinique **LA JONQUIÈRE** est composée de 100 lits et accueille des patients en service de gériatrie et de cancérologie.

IMMOBILIER DE SANTÉ

3 588 m²

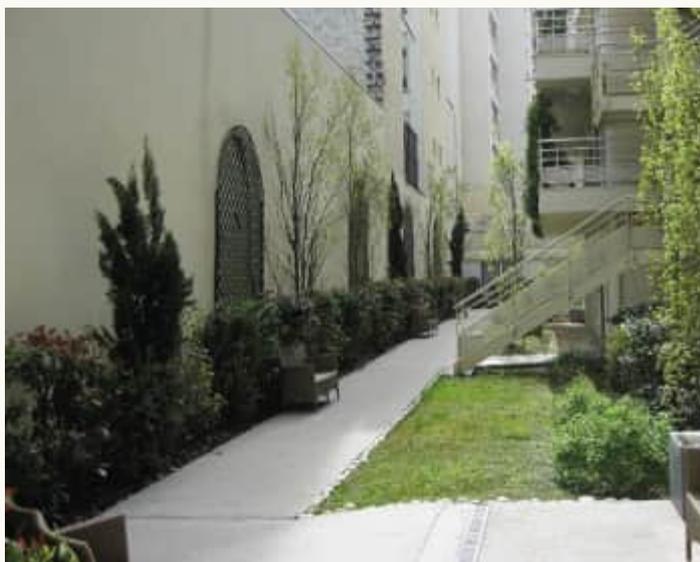
LOCALISATION

Paris 17^{ème}

France

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

13 années





IMMOBILIER DE SANTÉ

7 261 m²

LOCALISATION

Neuilly-sur-Seine

France

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

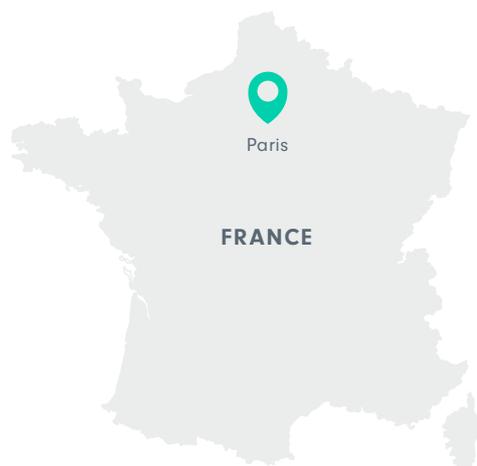
13 années

ACTIF RÉSIDENCE LES BORDS DE SEINE

RÉSIDENCE LES BORDS DE SEINE est située à Neuilly-sur-Seine (France) au cœur d'un quartier résidentiel de prestige.

C'est un établissement de type maison de retraite médicalisée. Elle est composée de 121 chambres à occupation simple ou double.





ACTIF

CRF PORT ROYAL

CRF PORT ROYAL est un centre de rééducation fonctionnelle situé à Paris dans le 14^{ème} arrondissement.

La clinique compte 104 lits en hospitalisation complète.

IMMOBILIER DE SANTÉ

5 065 m²

LOCALISATION

Paris 14^{ème}

France

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

13 années





ACTIF

LES JARDINS DE PAULINE

LES JARDINS DE PAULINE est une maison de retraite médicalisée située à Le Cannet, à quelques kilomètres de Cannes.

Elle est composée de 110 lits et d'un accueil de jour de 10 places.

IMMOBILIER DE SANTÉ

4 960 m²

LOCALISATION

Le Cannet

France

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

13 années





ACTIF CLINIQUE HÉLIADES SANTÉ

CLINIQUE HÉLIADES SANTÉ est une clinique de soins de suite et de réadaptation située à Fréjus, à 300 mètres de la mer. Il est composé de 97 lits et de 10 places d'hôpital de jour.

IMMOBILIER DE SANTÉ

3 032 m²

LOCALISATION

Fréjus
France

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

13 années





ACTIF

RÉSIDENCE LES VIGNES DE SURESNES

RÉSIDENCE LES VIGNES DE SURESNES est une maison 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 panoramique.

IMMOBILIER DE SANTÉ

6 635 m²

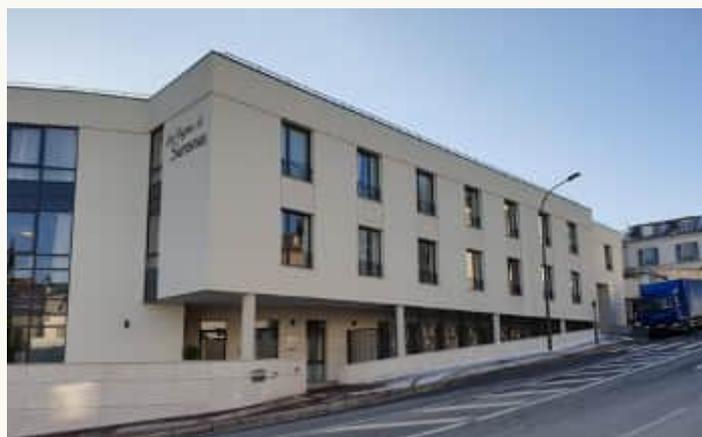
LOCALISATION

Suresnes

France

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

10 années





ACTIF HAUS EDELBERG SENIOR- ZENTRUM WEINGARTEN

L'actif est situé au cœur de la commune de Weingarten, à quelques minutes en voiture de Karlsruhe dans le Land de Bade-Wurtemberg, en Allemagne. Il a été construit en 2020 et se compose d'une maison de retraite médicalisée de 90 lits et d'une résidence-services de 49 appartements.

IMMOBILIER DE SANTÉ

8 900 m²

LOCALISATION

Weingarten (Baden)

Allemagne

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

16 années





ACTIF HAUS EDELBERG SENIOREN- ZENTRUM ELCHESHEIM- ILLINGEN

L'actif est situé au cœur de la commune de Elchesheim-Illingen, elle-même située dans le Land de Bade-Wurtemberg, en Allemagne. Il s'agit d'une maison de retraite médicalisée avec résidence-services intégrée, composée de 85 lits et de 16 appartements.

IMMOBILIER DE SANTÉ

5 032 m²

LOCALISATION

Elchesheim-Illingen

Allemagne

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

14 années





ACTIF TEN BERCH

TEN BERCH est une maison de repos et de soins située à Anvers et construite en 2019. Elle est composée de 115 lits.

IMMOBILIER DE SANTÉ

6 833 m²

LOCALISATION

Anvers
Belgique

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

17 années





IMMOBILIER DE SANTÉ

10 462 m²

LOCALISATION

Merl

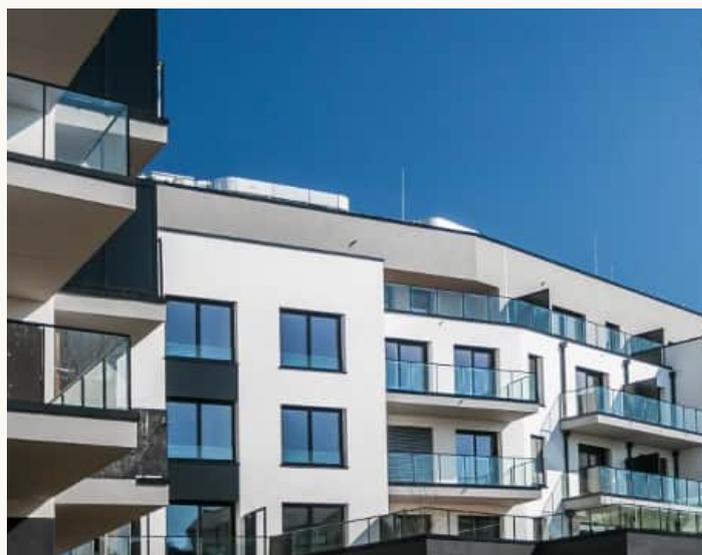
Luxembourg

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

13 années

ACTIF RÉCITAL

RÉCITAL est situé à Luxembourg dans le quartier de Merl. La résidence Récital est constituée d'une maison de repos et de soins de 123 lits et d'une résidence-services de 23 appartements. L'actif a été livré en février 2022.





ACTIF

RESIDENZA JULIA

RESIDENZA JULIA est une résidence pour personnes âgées, située en Italie, dans la charmante ville balnéaire de Sanremo avec une vue imprenable sur la mer. La résidence est composée de 120 lits et a été livrée en mars 2020.

IMMOBILIER DE SANTÉ

6 042 m²

LOCALISATION

Sanremo

Italie

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

13 années





TERRAIN

12 482 m²

LOCALISATION

Marbella

Espagne

ACTIF ROTUMA

L'actif **ROTUMA** est situé en Espagne.

C'est un terrain d'une surface de 12 482,30 m² situé à 12 km de la ville de Marbella, dans la province de Malaga en Andalousie. 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 à terme une maison de repos d'une capacité d'environ 100 lits.

INFORMATIONS FINANCIÈRES

	31/12/2022	31/12/2023
Trésorerie (€)	12 472 812	16 453 080
Total Bilantaire (€)	385 464 671	467 877 336
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT) (€)	363 200 000	442 655 000
Capitaux propres (€)	39 877 596	56 894 521
Solvabilité (%)	10,35 %	12,16 %
Loyers réalisés sur la valeur des actifs loués	4,51 %	4,73 %
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)/Total Bilantaire (%)	94,22 %	94,61 %
Nombre de m ² sous gestion	71 322	91 893
Taux d'occupation (%)	100 %	100 %
Durée moyenne des baux en cours	12,24	11,57
LTV du compartiment (%)	53,56 %	52,44 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

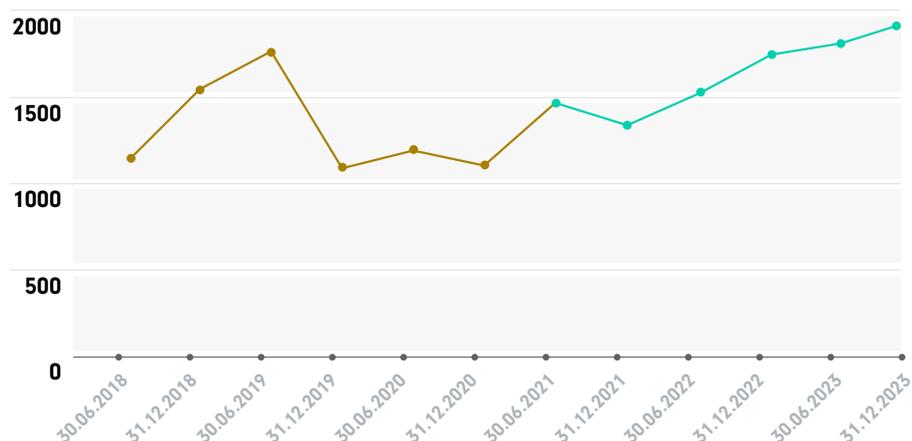
VALEURS NETTES D'INVENTAIRE

PAR TYPE DE PART

	LU 1731872385	LU 1731872112
DATE	OI-ACC	I-ACC
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
30/06/2022	1 499,59	1 499,59
31/12/2022	1 681,06	1 681,10
30/06/2023	1 758,24	1 758,28
31/12/2023	1 824,16	1 824,20

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

— OI-ACC
— I-ACC



INFORMATIONS FINANCIÈRES

Le résultat net de l'année correspond à un gain de 3,9 M€ qui s'explique principalement par l'indexation des loyers et les couvertures de taux qui permettent d'atténuer considérablement le coût de l'augmentation des taux d'intérêts sur l'année. La légère diminution de la valeur des actifs immobiliers du compartiment sur l'année a été contrebalancée par des reprises de provisions.

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 Allemagne (2)* en Belgique (1), en Espagne (1 terrain à développer), au Luxembourg (1) et en Italie (1).

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

* Le compartiment a désormais acquis un nouvel actif en France et deux actifs en Allemagne, suite à la fusion opérée avec le compartiment Assisted Living Core.

■ HISTORIQUE DES SOUSCRIPTIONS ET DES RACHATS (3 DERNIÈRES ANNÉES)

DÉCEMBRE 2020

Souscription au capital : **2 125 000 €**

JUIN 2021

Souscription au capital : **1 999 973,28 €**

DÉCEMBRE 2021

Souscription au capital : **540 980,48 €**

JUIN 2022

Rachat pour un montant de **356 842,44 €**

JUIN 2023

Rachat pour un montant de **1 019 421,53 €**

3.2

COMPARTIMENT RESIDENTIAL WESTERN EUROPE

■ DOMAINES D'INVESTISSEMENTS

Le compartiment RESIDENTIAL WESTERN EUROPE (« RWE ») a été lancé en 2007 en vue d'acquérir 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 m² 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.

Le compartiment n'est pas géré en fonction d'un indice de référence.

Par décision de l'assemblée générale de ses actionnaires, le projet étant arrivé à son terme, la liquidation du compartiment RWE a été ouverte en date du 15 septembre 2023. Cette liquidation devrait se clôturer en 2024.

■ INFORMATIONS CLÉS

Ce projet précurseur, qui a été un véritable succès, a consisté au développement d'un ensemble de plus de 23 buildings résidentiels, 1 immeuble de bureaux, 1 business center, 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 quartier urbain. Au 31 décembre 2023, il restait 1 appartement à livrer à son acquéreur sur plus de 700 unités construites.

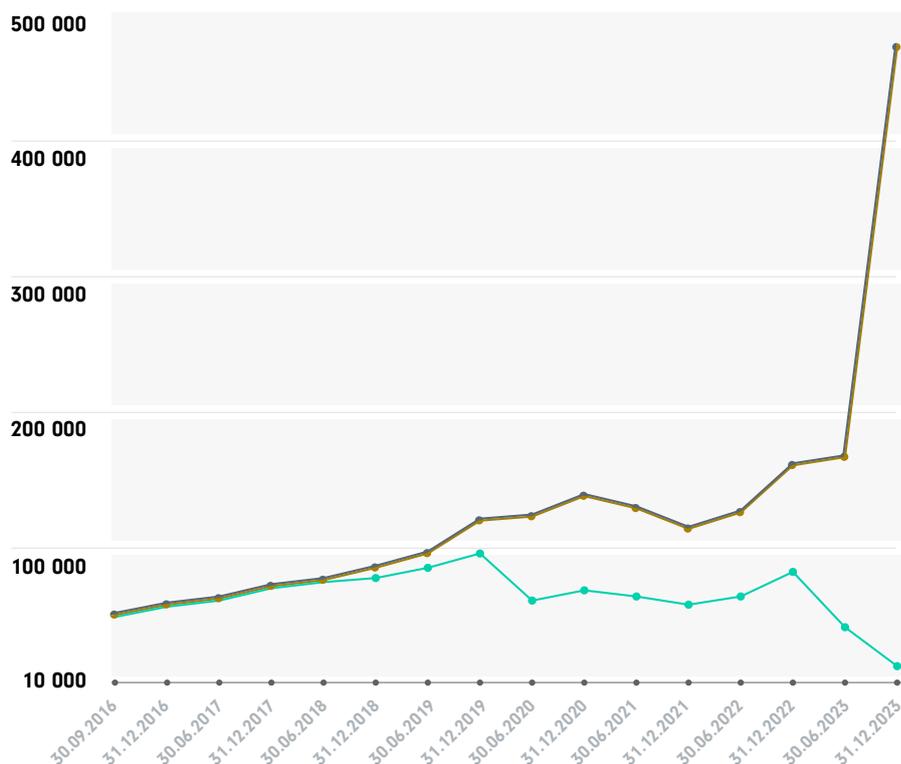
VALEURS NETTES D'INVENTAIRE

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	70 532,07	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
30/06/2022	127 844,92	63 917,63	128 261,57
31/12/2022	164 765,10	82 376,33	165 302,07
30/06/2023	168 976,00	42 240,81	169 534,84
31/12/2023	478 710,04	11 940,25	479 641,03

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

- OI-ACC
- OI-DIS
- I-ACC



INFORMATIONS FINANCIÈRES

Ce projet dont le dernier logement a été livré en avril 2024, a débuté en 2007 et a consisté dans le développement de 23 bâtiments, d'une place et d'un parc public. Il a permis la reconversion d'une friche industrielle au cœur de Merl et a contribué à redynamiser l'ensemble du quartier.

■ CONTEXTE DU RACHAT DES PARTS

DÉCEMBRE 2018

Rachat pour un montant 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

Rachat pour un montant 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

Rachat pour un montant de 23 992 054,55 € qui correspond à 122 729,20 € par action I-ACC et 122 332,72 € par action OI-ACC.

OCTOBRE 2022

Rachat pour un montant de 3 078 277,68 € qui correspond à 128 261,57 € par action I-ACC et de 511 379,68 € qui correspond à 127 844,92 € par action OI-ACC.

AVRIL 2023

Rachat pour un montant de 24 605 844,78 € qui correspond à 165 302,07 € par action I-ACC et 164 765,10 € par action OI-ACC.

OCTOBRE 2023

Rachat pour un montant de 22 713 678,78 € qui correspond à 169 534,84 € par action I-ACC et 168 976 € par action OI-ACC.

■ CONTEXTE DE LA DISTRIBUTION DES DIVIDENDES

DÉCEMBRE 2018

Distribution d'un montant de 60 326,82 € qui correspond à 7 540,85 € par action OI-DIS.

NOVEMBRE 2019

Distribution d'un montant de 76 302,16 € qui correspond à 9 537,77 € par action OI-DIS.

AVRIL 2020

Distribution d'un montant de 293 693,68 € qui correspond à 36 711,71 € par action OI-DIS.

AVRIL 2023

Distribution d'un montant de 329 505,32 € qui correspond à 41 188,17 € par action OI-DIS.

OCTOBRE 2023

Distribution d'un montant de 304 133,84 € qui correspond à 38 016,73 € par action OI-DIS

3.3

COMPARTIMENT DEFENSIVE PROPERTIES EUROPE

Luxembourg,
le berceau de l'industrie
mondiale des fonds
d'investissement :
Numéro 1 - Europe
Numéro 2 - Monde

*Luxembourg For Finance

** STATEC

■ DOMAINES D'INVESTISSEMENTS

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.

La durée de ce compartiment est indéterminée et il peut procéder à des investissements tout au long de son existence.

Le compartiment n'est pas géré en fonction d'un indice de référence.

■ INFORMATIONS CLÉS

Depuis les années 80, le Luxembourg connaît une croissance supérieure à la moyenne européenne. D'abord hub industriel, puis centre bancaire international, il est devenu le berceau de l'industrie mondiale des fonds d'investissement. Il est classé 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. Au 1er janvier 2023, le Luxembourg comptait 660 809 habitants, soit 15 412 de plus qu'en 2022 (+2,4 %). Depuis 1981, la population du Luxembourg a augmenté de 81 %**.

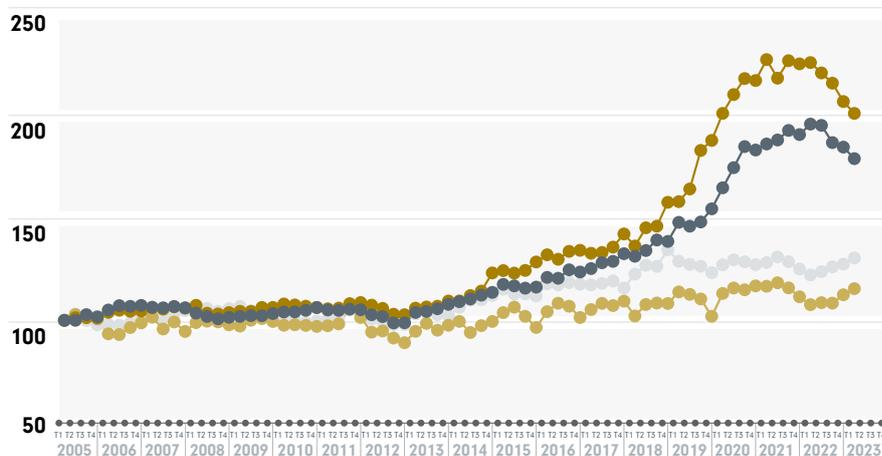
Selon le Statec, les prévisions de croissance de la population en 2060 varient entre 1 million et 1,2 million suivant le niveau de croissance du PIB (entre 0 et 4,5 %).

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

Même si, en 2023, le nombre des transactions sur le marché immobilier résidentiel à Luxembourg a connu un important ralentissement, celui-ci est principalement dû à la hausse des taux de financement et aux conditions plus strictes d'accès au crédit imposées par les banques et non pas à une baisse de la demande. Le besoin en logements neufs reste très important et ce ralentissement ne fait qu'accroître la carence.

- Vente d'appartements
- Vente de maisons
- Location d'appartements
- Location de maisons

■ INDICATEUR DES PRIX ANNONCÉS EN € CONSTANTS BASE 100 AU 1^{ER} TRIMESTRE 2005 - MARS 2023



Source : data.public.lu

Nul doute que le flux de la population maintiendra la demande de logements à la hausse en sachant qu'à l'heure actuelle, un déficit annuel d'environ 6 000 logements est pointé.

■ LOCALISATION DES ACTIFS DEFENSIVE PROPERTIES EUROPE

2 Actifs dans le compartiment DEFENSIVE PROPERTIES EUROPE



Luxembourg

2 ACTIFS

24 888 m²

SUPERFICIE TOTALE DES ACTIFS

10 237 190 €

VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS SOUS GESTION



TERRAIN

23 474 m²

LOCALISATION

Steinfort

Luxembourg

ACTIF PP STEIN

L'actif **PP STEIN** (« A » sur le plan repris page suivante) est un terrain à développer d'une surface de 23 474 m² 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. À ce stade, le PAG et le PAP ont été approuvés par le conseil communal lors de la séance du 16 mars 2023. Le site sur lequel est situé ce terrain est repris en zone prioritaire d'urbanisation dans le Plan directeur sectoriel du logement.

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

Prix moyen d'une maison : 1 350 144 €*

Prix/m² : 6 828 €*



PROJET 62 UNITES MAISONS UNIFAMILIALES

* Statec - Observatoire de l'habitat - 2022 - Prix année 2022. Pas de données disponibles pour 2023.



TERRAIN

1 414 m²

LOCALISATION

Steinfort

Luxembourg

ACTIF PP V

L'actif **PP V** (« B » sur le plan repris ci-dessous) est un terrain à construire d'une surface de 1 414 m² 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 » sur le plan repris ci-dessous). Le projet repose sur la construction de maisons unifamiliales. À ce stade, le PAG et le PAP ont été approuvés par le Conseil Communal le 16 mars 2023. Le site sur lequel est situé ce terrain est repris en zone prioritaire d'urbanisation dans le Plan directeur sectoriel du logement.

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

Prix moyen d'une maison : 1 350 144 €*

Prix/m² : 6 828 €*



EXTRAIT DU CADASTRE DE **STEINFORT**

* Statec
Observatoire de l'habitat
- 2022 - Prix année 2022.
Pas de données
disponibles pour 2023.

INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

	31/12/2022	31/12/2023
Trésorerie (€)	194 882	644 539
Total Bilantaire (€)	26 716 461	10 780 312
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT) (€)	15 593 778	10 237 190
Capitaux propres (€)	10 337 325	10 493 433
Solvabilité (%)	38,69 %	97,34 %
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)/Total Bilantaire DPE (%)	58,37 %	94,96 %
Nombre de m ² sous gestion	24 888	24 888



Vue aérienne de Steinfort - **STEINFORT, LUXEMBOURG**

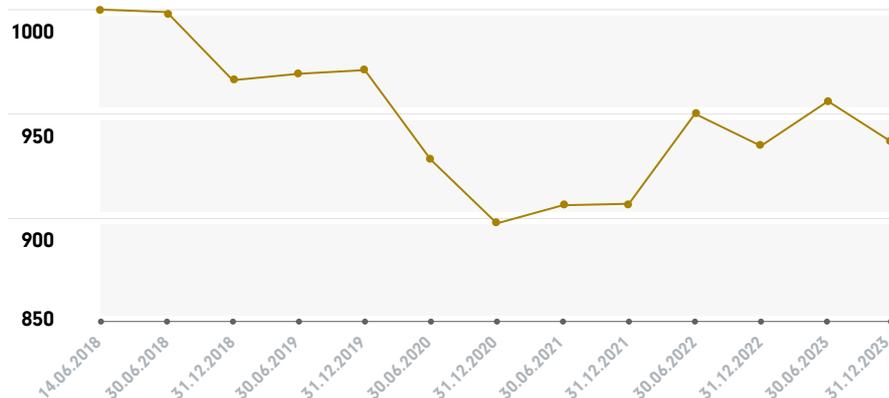
VALEURS NETTES D'INVENTAIRE

PAR TYPE DE PART

LU 1731872385	
DATE	OI-ACC
14/06/2018	1000,00
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
30/06/2022	950,11
31/12/2022	934,75
30/06/2023	960,15
31/12/2023	931,32

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

—●— OI-ACC



INFORMATIONS FINANCIÈRES

DEFENSIVE PROPERTIES EUROPE a reçu sa première souscription le 14 juin 2018, et a réalisé ses premières acquisitions le 19 décembre 2018 par un terrain de 13 474 m². En 2021, il a acquis un complément de parcelle située dans le même périmètre à Steinfort.

■ HISTORIQUE DES SOUSCRIPTIONS

DÉCEMBRE 2020

Souscription au capital : 5 249 996,06 €

JUIN 2022

Souscription au capital : 199 998,16 €

JUIN 2023

Souscription au capital : 199 999,25 €

Une période de souscription a été ouverte en 2024.

3.4

COMPARTIMENT LONG TERM PROPERTY DEVELOPMENT EUROPE

■ DOMAINES D'INVESTISSEMENTS

Le compartiment LONG TERM PROPERTY DEVELOPMENT EUROPE (« LTPDE ») est actif depuis le 1^{er} décembre 2017. Il a pour politique d'investissement l'acquisition de terrains afin d'y réaliser des développements immobiliers (résidentiels, bureaux et commerces), ainsi que l'acquisition de biens immobiliers existants générant des revenus récurrents (loyers).

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

Le compartiment a une durée de vie indéterminée et il peut procéder à des investissements tout au long de son existence.

Le compartiment n'est pas géré en fonction d'un indice de référence.

■ INFORMATIONS CLÉS

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

En décembre 2023, LTPDE a fait l'acquisition de deux terrains situés à Strassen, Grand-Duché de Luxembourg en vue d'y développer des actifs immobiliers, principalement résidentiels, pour un total estimé à 47 000 m² bruts.

Concernant les actifs présentant du vide locatif, nous observons un certain attentisme depuis la pandémie. Nous remarquons en effet des processus décisionnels plus longs qu'avant et davantage de demandes d'assouplissements des conditions locatives (baux de courte durée, participation du bailleur aux aménagements...).

Force est de constater que le télétravail a également redistribué les cartes en termes de besoin d'espaces de bureaux. La taille des surfaces de bureaux recherchées a sensiblement diminué.

Pour répondre à ces nouvelles attentes du marché, nous nous adaptons : nous aménageons des espaces modulables plus petits avec des conditions locatives plus souples, notamment dans les immeubles de bureaux Windhof Office Center « WOC » et dans l'actif situé à Seclin. Cela porte ses fruits, le taux d'occupation de l'immeuble de bureaux SIS au Luxembourg a progressé significativement ces derniers mois, pour atteindre 90,28 % au 31 décembre 2023.

■ LOCALISATION DES ACTIFS LONG TERM PROPERTY DEVELOPMENT EUROPE

13

Actifs dans le compartiment
LONG TERM PROPERTY DEVELOPMENT EUROPE

	Luxembourg	9 ACTIFS
	Belgique	3 ACTIFS
	France	1 ACTIF

185 666,90 m²

SUPERFICIE TOTALE DES ACTIFS

219 034 250 €

VALEUR DES ACTIFS
IMMOBILIERS SOUS GESTION



ACTIF

MPT VERVIERS

L'actif est situé à Verviers, en Région wallonne, Belgique. L'actif comprend 2 immeubles de bureaux totalisant 11 300 m² sur 6 niveaux. Le site est entièrement occupé par le Service Public Fédéral des Finances jusqu'au 31 décembre 2031.

BUREAUX

11 300 m²

LOCALISATION

Verviers

Belgique

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

9 années





SURFACES CONSTRUCTIBLES ESTIMÉES

47 000 m² (bruts)

LOCALISATION

Ixelles (Bruxelles)

Belgique

ACTIF UP2 UNIVERSALIS PARK 2

L'actif **UP2**, détenu à 50 % en partenariat avec Immobil, fait partie du projet de développement d'envergure Universalis Park au cœur de la commune d'Ixelles, dans un cadre de verdure sur le site du Campus de la Plaine et à proximité des universités ULB et VUB. Ce projet développé en différentes phases se caractérisera par une grande mixité résidentielle, alliant appartements, logements étudiants et équipements de quartier.

Les travaux et la commercialisation devraient débuter au second semestre 2024.





SURFACES CONSTRUCTIBLES ESTIMÉES

65 000 m² (bruts)

LOCALISATION

Ixelles (Bruxelles)

Belgique

ACTIF UP3 UNIVERSALIS PARK 3

L'actif **UP3**, détenu à 50 % en partenariat avec Immobilbel, fait partie du projet de développement d'envergure Universalis Park au cœur de la commune d'Ixelles, dans un cadre de verdure sur le site du Campus de la Plaine et à proximité des universités ULB et VUB. Ce projet développé en différentes phases se caractérisera par une grande mixité résidentielle, alliant appartements, logements étudiants et équipements de quartier.

La construction est prévue pour 2027 - 2032.





BUREAUX

8 721 m²

LOCALISATION

Windhof
Luxembourg

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX AU 31/12/2023

8,7 années

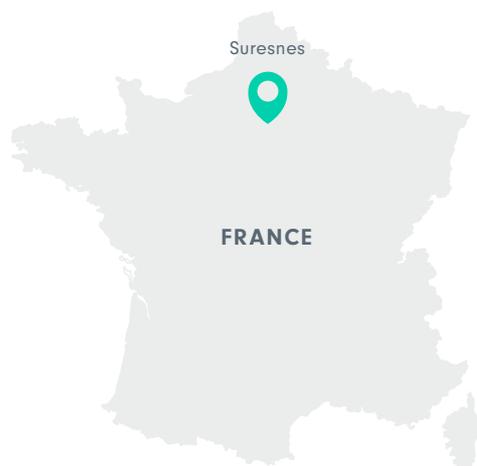
ACTIF WINDHOF OFFICE CENTER « WOC »

WOC est un immeuble de bureaux situé à Windhof, à deux pas de la frontière belgo-luxembourgeoise. Il a été livré en avril 2021. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation de l'immeuble est de 90,28 %.

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.





ACTIF

IMMO SECLIN

L'actif est situé à Seclin, dans le département du Nord, en France. L'actif comprend 1 immeuble de bureaux sur 4 niveaux totalisant 3 632 m².

Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation est de 58 %.

BUREAUX
3 632 m²

LOCALISATION
Seclin
France

**DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE
DES BAUX AU 31/12/2023**
9 années





TERRAIN

29 330 m²

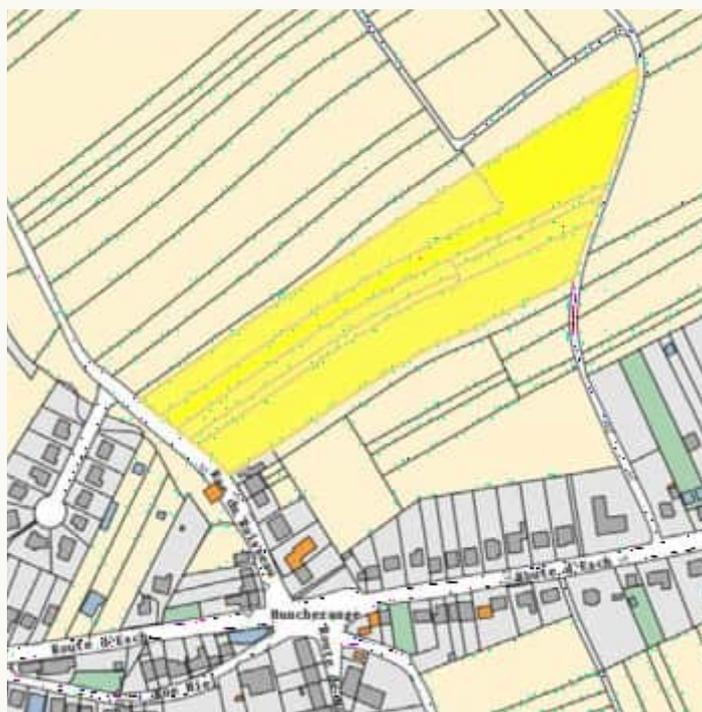
LOCALISATION

Bettembourg

Luxembourg

ACTIF SCHMEHLBICH

L'actif **SCHMEHLBICH** est 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 interdite à toute construction et à tout autre aménagement.



EXTRAIT CADASTRAL DE LA COMMUNE DE **BETTEMBOURG**



COMMERCE

251 m²

LOCALISATION

Merl

Luxembourg

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

9 années

ACTIF TERRA BELLA 3

L'actif **TERRA BELLA 3** est une surface commerciale située sur la place Thorn, au coeur de Merl (Luxembourg).

La surface de 251 m² accueille l'agence immobilière de renommée internationale Engel & Völkers. Elle a été louée le 31 août 2019 pour une durée de 12 ans.





COMMERCE

278 m²

LOCALISATION

Merl

Luxembourg

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

7 années

LTPDE a une participation de 49,06 % dans un produit d'investissement qui possède T3 RDC, T3 R, Business Center Les Jardins de Luxembourg et TERRA BELLA 2.

ACTIF TERRA BELLA 2

L'actif **TERRA BELLA 2** est une surface commerciale située sur la Place Thorn, au coeur de Merl, Luxembourg.

La surface de 278 m² accueille le traiteur Cocottes, ainsi que la vintothèque Wine Not?.





BUREAUX OU COMMERCES

557 m²

LOCALISATION

Merl

Luxembourg

DURÉE RÉSIDUELLE DES BAUX AU 31/12/2023

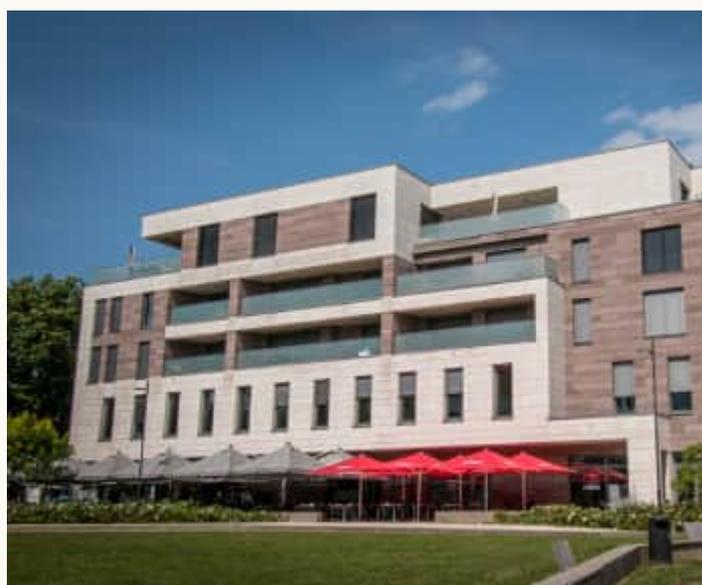
Disponible à la location

LTPDE a une participation de 49,06 % dans un produit d'investissement qui possède T3 RDC, T3 R, Business Center Les Jardins de Luxembourg et TERRA BELLA 2.

ACTIF T3 RDC

Il s'agit d'un espace de bureaux au rez-de-chaussée de l'immeuble « Acqua Viva », situé en bordure du parc public SIS au boulevard Marcel Cahen à Merl, Luxembourg, d'une superficie de 557 m².

Ce bien est actuellement disponible à la location pour des espaces de bureaux.





BUREAUX

892 m²

LOCALISATION

Merl

Luxembourg

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE DES BAUX AU 31/12/2023

5,5 années

LTPDE a une participation de 49,06 % dans un produit d'investissement qui possède T3 RDC, T3 R, Business Center Les Jardins de Luxembourg et TERRA BELLA 2.

ACTIF BUSINESS CENTER LES JARDINS DE LUXEMBOURG

Espaces de bureaux d'une superficie de 892 m² situés au 1^{er} étage de l'immeuble « Acqua Viva » à Merl, Luxembourg.

Au 31 décembre 2023, cet espace est entièrement loué.





COMMERCES

647 m²

LOCALISATION

Merl

Luxembourg

DURÉE RÉSIDUELLE DU BAIL AU 31/12/2023

3 années

LTPDE a une participation de 49,06 % dans un produit d'investissement qui possède T3 RDC, T3 R, Business Center Les Jardins de Luxembourg et TERRA BELLA 2.

ACTIF T3 R

Surface destinée à l'exploitation d'un restaurant d'une superficie de 647 m², située au rez-de-chaussée de l'immeuble « Acqua Viva » à Merl, Luxembourg. Cet espace jouit d'une superbe terrasse en bordure d'un parc public.

Il est entièrement loué par La Brasserie des Jardins.



INFORMATIONS FINANCIÈRES

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**Universalis Park 2 et 3 détenus à 50 %. T3 R, T3 RDC, Business Center Les Jardins de Luxembourg et Terra Bella 2 détenus à 49,06 %.

	31/12/2022	31/12/2023
Trésorerie (€)	9 843 332	7 302 832
Total Bilantaire (€)**	142 755 299	259 409 011
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT) (€)**	116 558 986	219 034 250
Capitaux propres (€)	77 292 731	74 918 510
Solvabilité (%)	54,14 %	28,88 %
Valeur des Actifs immobiliers (BRUT)/Total Bilantaire LTPDE (%)	81,65 %	84,43 %
Nombre de m ² sous gestion	140 608	185 667
Taux d'occupation (%)	74 %	88 %
Durée moyenne des baux en cours	7,73	8,22
Loyers réalisés sur la valeur des actifs loués	4,27 %	4,55 %
LTV du compartiment	46,91 %	56,38 %

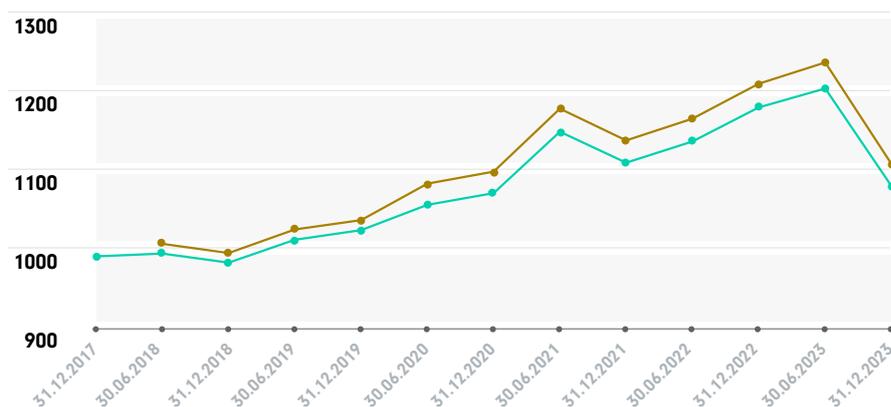
VALEURS NETTES D'INVENTAIRE

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	1037,78	1025,04
30/06/2020	1084,18	1057,20
31/12/2020	1099,46	1072,11
30/06/2021	1179,54	1150,19
31/12/2021	1139,15	1110,81
30/06/2022	1166,82	1137,79
31/12/2022	1211,26	1181,12
30/06/2023	1 232,00	1 201,34
31/12/2023	1 106,49	1 078,96

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

— OI-ACC
— OI-DIS



INFORMATIONS FINANCIÈRES

Le compartiment Long Term Properties Development Europe « LTPDE » a réalisé sa première acquisition le 15 décembre 2017 avec un terrain de 29 330 m² pour un développement futur situé à Bettembourg, Grand-Duché de Luxembourg.

Le 20 décembre 2017, LTPDE a acquis 50 % de UP 2 et de UP3, qui détiennent en grande partie le projet « Universalis Park », lequel consiste en un développement immobilier à Ixelles, Bruxelles, Belgique, comprenant des appartements, des résidences pour étudiants et des bureaux.

Le 12 mars 2018, LTPDE a également acquis un terrain à Seclin (France) en vue d'y construire un immeuble de bureaux de 3 632 m². Le bâtiment a été livré le 28 septembre 2020. Il est à ce jour partiellement loué à hauteur de 58 %.

Le 6 novembre 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 m². Les travaux ont débuté en février 2019 et le bâtiment a été livré en avril 2021. Au 31 décembre 2023, il est loué à 90,28 %.

Le 16 septembre 2019, LTPDE a acquis un immeuble de bureaux à Verviers, Belgique, d'une surface totale de 11 300 m². Ledit immeuble est entièrement loué par l'État belge jusqu'en 2031.

En mars 2020, le compartiment a acquis une cellule commerciale à Merl, Luxembourg.

Le 30 juin 2022, LTPDE a acquis une participation de 49,06 % dans JDLR S.A., société qui détient directement ou indirectement différentes surfaces de bureaux et de commerces de proximité à Merl, Luxembourg.

Le 20 décembre 2023, LTPDE a fait l'acquisition de deux terrains situés à Strassen, Grand-Duché du Luxembourg en vue d'y développer des immeubles, principalement résidentiels, pour une surface brute estimée de 47 000 m².

■ HISTORIQUE DES SOUSCRIPTIONS

AVRIL 2020

Souscription au capital : 4 799 990,11 €

NOVEMBRE 2020

Souscription au capital : 2 999 997,60 €

JUIN 2021

Souscription au capital : 3 999 997,07 €

JUIN 2022

Souscription au capital : 11 799 992,32 €

JUIN 2023

Souscription au capital : 4 800 005,20 €

Une période de souscription a été ouverte au Q2 2024.



Universalis Park - IXELLES, BELGIQUE

04

GOVERNANCE ET STRUCTURE JURIDIQUE



Résidence Les Bords de Seine - PARIS, FRANCE

4

GOVERNANCE ET STRUCTURE JURIDIQUE

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. (« GP »).

FUNDS AVENUE S.A. (anciennement FUCHS ASSET MANAGEMENT S.A.) a été mandaté comme gestionnaire de fonds d'investissement alternatifs (« GFIA » ou « AIFM ») du Fonds.

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 du 13 février 2007 sur les fonds d'investissement spécialisés telle que modifiée.

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

- **Banque Degroof Petercam Luxembourg**
Banque dépositaire
- **EY**
Auditeur
- **Kleyr Grasso**
Conseils

■ MODIFICATIONS DU PROSPECTUS EN 2023

JUIN 2023

Précisions apportées sur certains principes d'évaluation comptable

Suppression du compartiment DRE 2.0. car il n'a pas récolté de souscription

Modification du conseil juridique du Fonds (remplacement de Nautadutilh par Kleyr Grasso)

05

PRINCIPAUX RISQUES ET CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ



Les Jardins de Luxembourg - MERL, LUXEMBOURG

5

PRINCIPAUX RISQUES ET CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

■ PRINCIPAUX RISQUES

Un investissement dans un compartiment implique certains risques que les investisseurs doivent évaluer de manière indépendante avant de prendre la décision d'y investir. Ce qui suit est une brève synthèse de certains risques à considérer par l'investisseur. Il ne s'agit pas d'un relevé exhaustif de tous les risques liés à l'investissement dans un compartiment.

Ni le capital, ni le rendement ne sont garantis, la valeur de votre investissement dans ce produit peut varier à la hausse comme à la baisse et l'investisseur peut perdre tout ou partie de sa mise. De mauvaises conditions de marché sont susceptibles de réduire la valeur de l'investissement.

Si l'investisseur place une demande de vente (rachat) d'actions à un moment où le produit a reçu de nombreuses autres demandes de vente, le traitement de l'ordre peut être retardé, ce qui peut affecter le prix qui sera payé pour les actions soumises au rachat.

Les modifications législatives et fiscales peuvent avoir un effet négatif sur le rendement de l'investissement.

Le Fonds et ses investissements peuvent être exposés aux principaux risques, tels que le risque de perte de change, la faible liquidité du sous-jacent, la diversification limitée, le risque de financement, d'endettement, d'évaluation du portefeuille, liés aux sûretés ou à la levée de capitaux, de distribution, législatifs, juridiques (contentieux), fiscaux, ainsi qu'à des risques inhérents à tout investissement en immobilier, tels que les risques opérationnels, sectoriels, géographiques, géopolitiques, environnementaux, d'exploitation, de terrorisme, de catastrophe naturelle, les risques liés aux prestataires en cas de développement ou de promotion, les risques liés aux occupants en cas de location, les conditions de marchés (difficultés à acquérir des actifs ou à en céder).

Outre les risques généraux susmentionnés inhérents à tout investissement, il peut exister des risques spécifiques liés aux objectifs et à la stratégie d'investissement de chaque compartiment.

Des conditions de marché inhabituelles ou des événements imprévisibles de grande ampleur peuvent amplifier les risques pour ce type de produit.

Une description plus détaillée des risques figure dans le Prospectus.

■ CLAUSE DE NON-RESPONSABILITÉ

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.

L'investissement dans les compartiments implique l'acquisition d'actions du Fonds et n'est donc pas directement réalisé dans les actifs sous-jacents dans lesquels le Fonds investit. Ces derniers sont donc la propriété du Fonds.

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 GFIA 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 de 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, de l'AIFM ou du GP.

Une synthèse des droits exerçables par les investisseurs est disponible sur le site www.primeproperties.lu.

Aucune garantie n'est donnée que l'investissement dont il est fait référence dans cette présentation atteindra ses objectifs d'investissement.

06

L'ÉQUIPE PRIME PROPERTIES



Résidence Récital - MERL, LUXEMBOURG

6

L'ÉQUIPE PRIME PROPERTIES

La direction de Prime Properties se compose de quatre figures de l'immobilier bénéficiant d'une solide expérience de plus de 15 ans sur le marché immobilier européen.

■ VISION

Prime Properties vous propose des investissements immobiliers selon une approche pérenne et non opportuniste. Notre vision repose avant tout sur le long terme et la viabilité de nos actifs.

■ ADMINISTRATEURS



Louis-Marie
PIRON



Jean-Marc
HANIN



Arnaud
SCHREIBER

■ FONDÉ DE POUVOIR



Benoit
LEJEUNE

07

CONTACT



Clinique la Métairie - NYON, SUISSE

CONTACT NOS COORDONNÉES

ADRESSE

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



EMAIL

info@primeproperties.lu



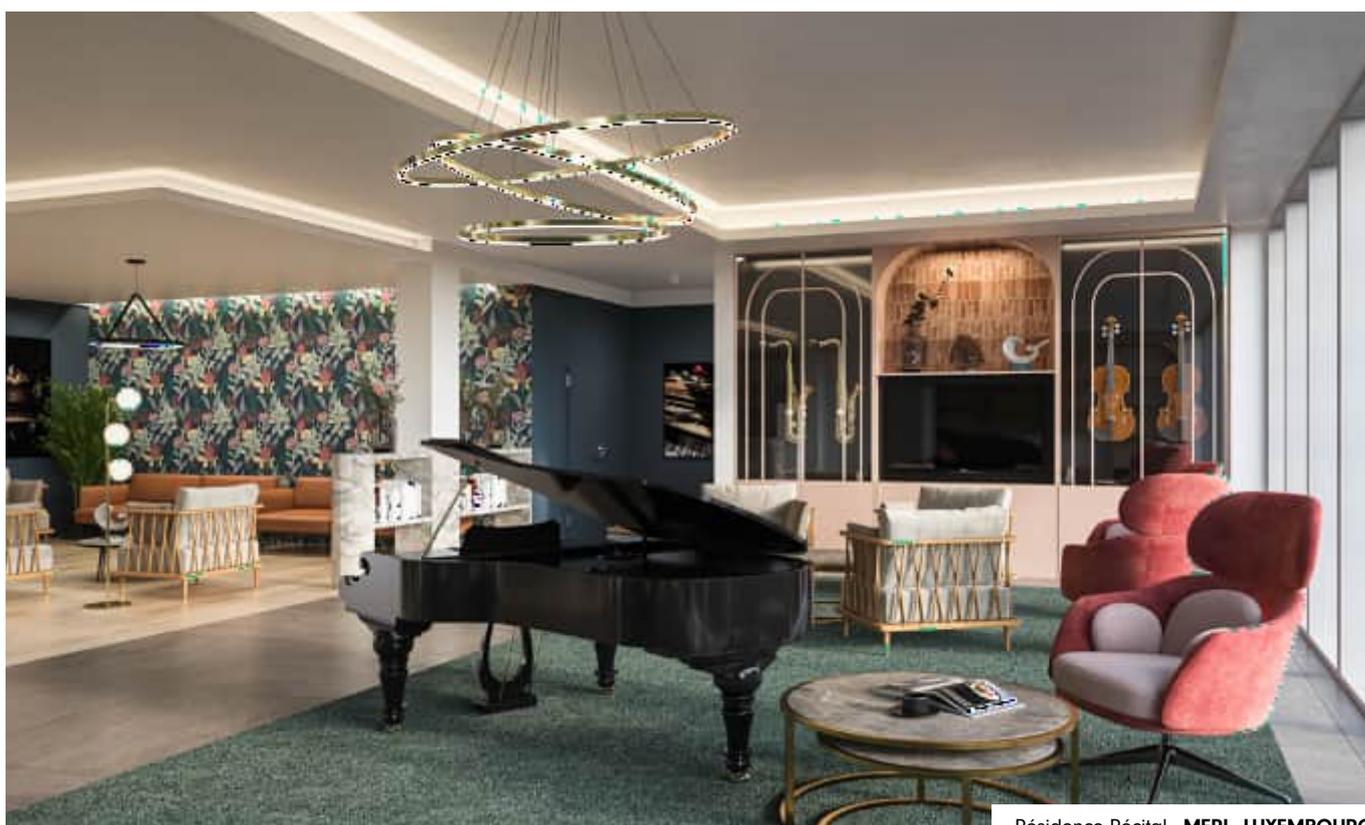
SITE INTERNET

www.primereproperties.lu



TÉLÉPHONE

+352 20 60 03 10



Résidence Récital - MERL, LUXEMBOURG