«I WANT SOMETHING NOT JUST TO INVEST IN. I WANT SOMETHING TO BELIEVE IN.»
ANITA RODDICK
Ream
REAL ESTATE & ASSET MANAGEMENT

PRÉSENTATION DU FONDS

REAM EU Balanced Real Estate Fund est un fonds d'investissement immobilier de droit luxembourgeois, sous l'autorité de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), vous permettant d'**investir dans la Grande Région** de façon diversifiée dans l'immobilier de type résidentiel, commercial et bureau.

Notre objectif est de construire un portefeuille immobilier équilibré, composé d'un volet locatif offrant un rendement prévisible et d'un volet promotion de nouveaux projets destinés à la vente.

AU 31/12/2019

VALEUR TOTALE DES ACTIFS :
16.222.000 €

RENDEMENT 2019 :
7,85 %

MATURITÉ MOYENNE
des investissements :
7 à 10 ans

TAUX D'OCCUPATION 2019
du portefeuille locatif :
99 %

CLASSE DE RISQUE

Risque **plus faible** — Risque **plus élevé**

1 — 2 — 3 — **4** — 5 — 6 — 7

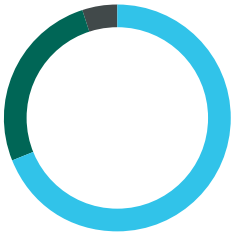
Rendement potentiellement plus faible — Rendement potentiellement plus élevé

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

RÉPARTITION BE/LU

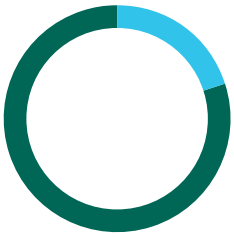
- Luxembourg 68 %
- Belgique 32 %

RÉPARTITION SECTORIELLE



- Résidentiel 69 %
- Bureaux 26 %
- Commercial 5 %

RÉPARTITION PROJETS DE PROMOTION/ PORTEFEUILLE LOCATIF



- Promotion 20 %
- Locatif 80 %

Les rendements annoncés sont le fruit d'évaluations réalisées et certifiées de manière indépendante par des évaluateurs et réviseurs externes.

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

La performance du fonds REAM pour l'exercice se terminant au 31/12/2019 est de 7,85% nets de frais de gestion.

Cette performance n'est pas spéculative ; elle est essentiellement due à la qualité de notre portefeuille locatif et à la performance des projets de promotion vendus.

Le portefeuille locatif a généré 641.000€ de loyers bruts pour un taux d'occupation de 99%. Il est à noter que notre stratégie d'investissement dans le secteur du coliving, avec notre marque Flexiroom, se révèle très efficace et correspond à une très forte demande du marché. L'ouverture, en novembre, de notre troisième résidence luxembourgeoise en coliving, constitue un des événements majeurs du Fonds en 2019.

Pour le volet « promotion », le fonds a été positivement impacté par la fin de la commercialisation de la résidence Le Lorrain à Arlon, dont les 32 unités seront livrées aux acquéreurs en Mars 2020. La reconnaissance du bénéfice en fin de projet est en effet toujours plus significative que dans les premières années de commercialisation.

En résumé, le portefeuille locatif influence aujourd'hui la performance 2019 pour 56%, la réévaluation des actifs pour 24%, et les projets de promotion pour 20%.

A noter que si le ratio entre portefeuille de rendement et projets de promotion est actuellement de 80/20, la volonté du Fonds est de parvenir à un équilibre de 50/50 entre ses deux pôles d'activité.

Et l'avenir ....

Sans nul doute, nous restons convaincu qu'un risque balancé entre locatif et projets destinés à la vente offre un couple rendements/risques optimal en matière immobilière.

Nous poursuivons nos investissements dans des études de nouveaux projets. Nous souhaitons développer deux résidences idéalement situées en plein cœur de ville, la première à Bastogne pour un total de 41 appartements et la seconde à Namur, pour un total de 32 appartements et commerces. Nous développons également des projets à Arlon, Marbehan et Marche-en-Famenne qui impacteront les exercices à partir de 2021.

En matière locative, nous voulons élargir notre offre Flexiroom, à Luxembourg ville, bien sûr, où nous pensons que la demande ne trouve pas toujours l'offre souhaitée mais également en dehors du Grand-Duché et par exemple à Bruxelles où la diversité économique, notre connaissance du marché et la forte demande nous séduisent.

Nous restons opportunistes dans nos autres segments locatifs comme les commerces de proximité (nous avons loué nos trois commerces au sein de la résidence Le Lorrain très rapidement) ainsi que dans les bureaux de taille moyenne tel que ceux déjà présents dans le Fonds (bâtiment Pagosa à Strassen).

Les opportunités d'investissements sont nombreuses mais le marché, dominé par les vendeurs, reste difficile en matière de bonnes affaires et plus que jamais nous resterons attentifs à respecter nos contraintes d'investissements très restrictives et exigeantes en matière de rendements.

Très bonne année 2020 à tous,

Jean-Marc Dame

Gérant

LE GESTIONNAIRE

Le fondateur, Jean-Marc Dame, est l'investisseur majoritaire du fonds REAM.

Entrepreneur depuis 20 ans au Grand-Duché de Luxembourg Jean-Marc Dame a créé, développé et revendu à de grands groupes internationaux plusieurs cabinets de conseil spécialisés dans le secteur financier. Jean-Marc Dame était l'associé de Trimmo, société belge de développement de projets de réhabilitation de bâtiments résidentiels, et de gestion d'un portefeuille locatif diversifié - retail de proximité, résidentiel, semi-industriel. Convaincu de la nécessité d'adapter l'offre à des contextes de vie et de travail en pleines mutations, il a également cofondé Silversquare, le pionnier du coworking (racheté en 2018 par Befimmo).

En 2015 il obtient un Executive MBA en immobilier de la Management School Solvay à Bruxelles et fonde REAM avec l'ambition de mettre ses connaissances du marché financier luxembourgeois et sa passion de l'immobilier au service de l'investissement.

NOTRE DÉMARCHE

Notre démarche est une démarche d'exigence. Les objectifs de rendement, au-dessus des pratiques du marché, résultent d'une analyse rigoureuse, d'une implication commerciale forte et d'une grande sélectivité. En moyenne, moins de 5 % des dossiers étudiés sont retenus et acquis.

Notre équipe pluridisciplinaire offre un large éventail de **compétences complémentaires**. Nos collaborateurs ont jusqu'à **20 ans d'expérience** dans leur domaine d'expertise. **Nous assumons en interne les fonctions commerciales, d'analyse financière, de pilotage des investissements, de gestion locative et de maintenance technique.**

STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

STRATÉGIE DOUBLE

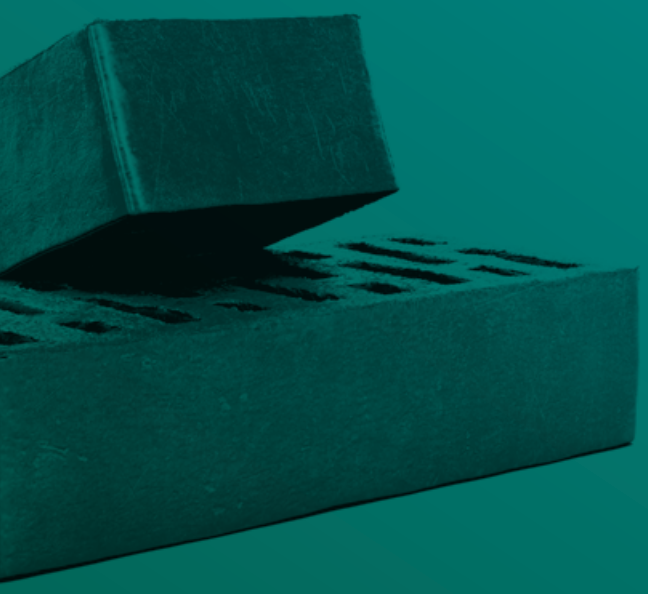
Notre stratégie d'investissement est basée sur 2 axes complémentaires afin de combiner plusieurs avantages, obtenir des sources attractives de rendement grâce à des investissements à moyen/long terme et optimiser le couple rendement-risque.

PÔLE PROMOTION :
Volet de développement de nouveaux projets destinés à la vente.

Nos projets cibles sont des projets de 20 à 30 unités (logements et commerces) générant un rendement sur le capital investi de **plus de 20 % (IRR) sur une durée moyenne de 4 à 5 ans**. Nous assurons **en interne** la commercialisation des appartements et commerces. Ce volet de l'immobilier est plus rarement accessible aux non-professionnels car il nécessite des ressources techniques et financières importantes.

PÔLE INVESTISSEMENT :
La location immobilière.

Grâce à un taux de remplissage locatif élevé et à l'attractivité des biens, le portefeuille de rendement, stable et régulier, génère les liquidités suffisantes au remboursement des leviers de dettes et aux dépenses de maintenance. En sus d'un **rendement brut locatif de 7%**, ce volet permet de créer de la valeur à long terme.



QUALITÉ DES ACTIFS

Les biens que nous recherchons sont ceux qui répondent à des critères d'exigence en matière de localisation, de rendement et de qualité.

Nous favorisons le « **Prime location** » (emplacement de choix): centre-ville, proche périphérie ou zone d'activités stratégique, c'est-à-dire les zones attractives, accessibles et proches des services et infrastructures.

Ex.: RÉSIDENCE WALLIS, au cœur de Luxembourg-Ville, à proximité de la Gare et de nombreuses institutions financières.

Nos constructions et rénovations sont effectuées selon les normes Qualité et Environnement **les plus exigeantes du marché**. Nous avons ainsi choisi la norme anglo-saxonne **BREEAM**, reconnue et utilisée dans le monde entier.
Nous souhaitons également nous intégrer dans une démarche dite d'**économie circulaire**. Nous étudions nos projets sous le jour novateur de **l'écoconception, l'évolutivité et la reconversion** possible des biens dans le paysage urbain.

Construire «**comme pour soi**» est notre mot d'ordre. C'est la qualité de nos bâtiments qui en garantit le succès: **taux de remplissage locatif proche des 100 %, ventes rapides et rendements élevés**.

La stabilité et la profitabilité de l'investissement sont assurées par **une exigence de rendement minimum** pour tous les dossiers étudiés par nos équipes.

Ex.: RÉSIDENCE LE LORRAIN Projet de 32 unités conçu selon les recommandations BREEAM Design et conçu pour évoluer avec les modes de vie de ses occupants (recharges pour voitures électriques, services additionnels type BringMe,..).

INVESTIR DANS LA GRANDE RÉGION

Investir dans la Grande Région présente de nombreux avantages :

L'ANCRAGE LOCAL

L'ancrage local, la proximité et la connaissance du marché nous permettent de maîtriser au mieux la croissance et les risques de l'environnement socio-économique.

L'ATTRACTIVITÉ LUXEMBOURGEOISE

Le Luxembourg, à travers son économie dynamique ainsi que la stabilité et l'accessibilité des pouvoirs politiques, offre un climat propice aux investissements. Son marché immobilier, dopé par la croissance économique et la balance démographique très positives, est en croissance constante.

LE DYNAMISME BELGE

Les villes dans lesquelles nous investissons, notamment en Belgique, sont des métropoles dynamiques jouant un rôle central dans l'économie de leur région.

Ex. : RÉSIDENCE CARDINAL MERCIER 15 unités locatives dans l'une des rues les plus prestigieuses de la ville de Namur, agglomération de plus de 100.000 habitants, offrant une position géographique clé, centrale et capitale de la région wallonne. Namur est également une des plus importantes villes étudiantes de Wallonie.

ZONE D'INTÉRÊTS D'INVESTISSEMENTS

STRATÉGIE DITE « ADDED VALUE STRATEGY »

La stratégie du fonds REAM est une stratégie basée sur la création de valeur ajoutée.

BUY-RENOVATE-HOLD ET BUILD-HOLD

Ces deux stratégies sont basées sur le même principe : prendre en charge la phase de **rénovation ou de construction d'un bâtiment avant d'en gérer l'exploitation** dans le cadre du portefeuille locatif. Cette approche de « **vases communicants** » entre le pôle Développement de Nouveaux Projets et le pôle Investissement permet de **maximiser les marges d'exploitation**. Nous avons ainsi acquis les commerces et bureaux de la résidence Le Lorrain à Arlon, leur mise en location générant un rendement prévisionnel de 8,13 %.

CO-WORKING & CO-LIVING

Nous avons la volonté d'offrir un service différenciant répondant aux attentes des **nouveaux modes de vie et de travail** : mobilité, engagement sur des contrats flexibles, modernité et confort, mise à disposition d'espaces offrant des services complémentaires (ménage, blanchisserie, espaces de détente, salle de sport, BBQ, etc.). C'est dans ce cadre que nous avons développé la marque **Flexiroom**. Elle offre des logements de standing, meublés, équipés et avec services. Cette démarche permet de proposer une **alternative qualitative au marché locatif traditionnel tout en générant des revenus optimisés**.

Ex. : RÉSIDENCE BELAIR, colocation de standing avec services.

POURQUOI INVESTIR ?

L'« Immobilier papier », c'est-à-dire l'investissement dans un fonds dédié à l'immobilier, présente de nombreux avantages par rapport à l'« immobilier réel », géré en direct :

- **Liquidité** par la facilité de retirer ses investissements, sans dépendre d'une vente d'un bien.
- **Pas de contraintes** techniques de gestion locative ni de maintenance au quotidien.
- **Immobilier non côté** : la valeur du fonds représente la valeur réelle des biens et non une valeur spéculative d'un marché boursier.
- REAM EU Balanced Real Estate Fund est un moyen d'**investir de manière diversifiée pour un montant limité** : 125.000 € permettent déjà d'être investi dans toute la Grande Région, sur rendement locatif et du développement de nouveaux projets, dans du commerce, du bureau et du résidentiel.

FACT SHEET

Structure	SCA
Stratégie	Value Added
Types d'assets	Immobilier
Zone géographique	BeLux
Date de création	Avril 2018
Souscription minimum	125.000 €
Durée d'investissement recommandée	7 à 10 ans
IRR cible	20 %
Frais de gestion maximum	1,5 %
Suivi investisseurs	Lettre aux investisseurs trimestrielle et rapport complet annuel
Réviseur/Auditeur	Akene
Evaluateur	Altus Group
Expert-Comptable	Ecofi

Performance annuelle	Performance fee
<5 %	0 %
5 %<..<7 %	15 %
7 %<..<10 %	25 %
10 %<..<15 %	35 %
>15 %	50 %

En dessous du seuil de performance minimum de 5 %, aucun performance fee n'est applicable.

Période de sortie	Frais de sortie
< 2 ans	10 %
3 ans	8 %
4 ans	6 %
5 ans	5 %
6 ans	2 %
> 6 ans	0 %

La maturité moyenne de ce type d'investissement étant de 7 ans, aucun de frais de sortie ne s'applique après une période de 6 ans

Avertissement légal :
REAM EU Balanced Real Estate Fund est un fonds d'investissement de droit Luxembourgeois pour lequel REAM General Partner Sàrl a été nommé en tant que gestionnaire. Il est de la responsabilité de tout intéressé potentiel de s'assurer de l'adéquation entre ses investissements et sa situation particulière et qu'il comprend tous les risques liés à ses investissements.

153-155 rue du Kiem
L-8030 Strassen
Luxembourg

www.ream.lu

Jean-Marc Dame
Gérant

jmd@ream.lu
+352 691 110 222

Mandela Gaye Verdeau
Investment Manager

mgu@ream.lu
+352 691 164 111