



«I WANT
SOMETHING
NOT JUST TO
INVEST IN.
I WANT
SOMETHING TO
BELIEVE IN.»

ANITA RODDICK

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 31/12/2018



VALEUR TOTALE DES ACTIFS:
15.000.000 €



RENDEMENT 2018 (ANNÉE 1):
5,49%



MATURITÉ MOYENNE
des investissements:
7 à 10 ans



TAUX D'OCCUPATION 2018
du portefeuille locatif:
98%

CLASSE DE RISQUE

Risque **plus faible**

Risque **plus élevé**

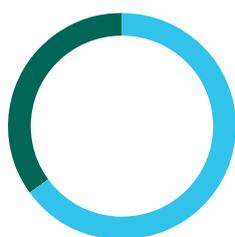


Rendement potentiellement plus faible

Rendement potentiellement plus élevé

COMPOSITION DU PORTEFEUILLE

RÉPARTITION BE/LU



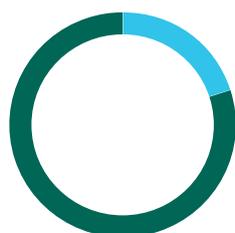
■ Luxembourg 65%
■ Belgique 35%

RÉPARTITION SECTORIELLE



■ Résidentiel 60%
■ Bureaux 30%
■ Commercial 10%

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.

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.

LE MOT DU GESTIONNAIRE

Nous sommes fiers d'annoncer que le fonds REAM EU Balanced Real Estate a réalisé, pour son premier exercice, une performance de 5,49%. Dans un contexte 2018 où les marchés financiers ont subi de lourdes pertes, cette performance permet de rappeler l'importance de la diversification en matière de placement ainsi que la stabilité des performances d'un portefeuille immobilier.

Nous sommes satisfaits de nos performances, compte tenu du fait qu'en première année d'exploitation ce type de fonds génère des frais importants et que l'équilibre entre portefeuille locatif et projets de promotion prend du temps à se mettre en place. Considérant certaines zones comme surévaluées, nous nous assurons d'une marge de sécurité à l'achat en resserrant nos critères de sélection et nos estimations

de valorisation. Nous analysons beaucoup de dossiers et n'investissons que dans très peu d'entre eux, moins de 5% des dossiers entrants.

Nous tenons à souligner que notre stratégie n'est pas spéculative: la performance du fonds est essentiellement due aux revenus locatifs (98% de taux de remplissage) ainsi qu'à la performance des projets de promotion vendus, et non à une correction à la hausse de la valeur des actifs.

Nous pensons que 2019 sera également une bonne année pour l'immobilier dans un contexte où les taux d'intérêt devraient rester bas. Mais nous surveillerons tout particulièrement l'évolution du taux de chômage, des salaires et des revenus disponibles, critères principaux, selon nous, d'appréciation de la valeur du marché immobilier.

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:

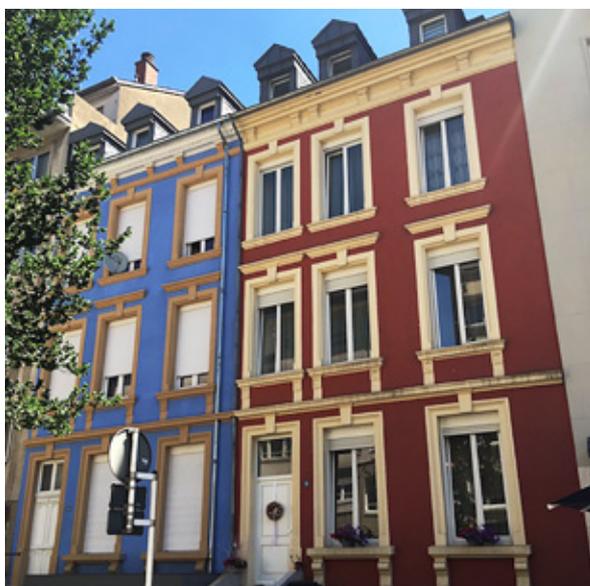
La location immobilière.

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.



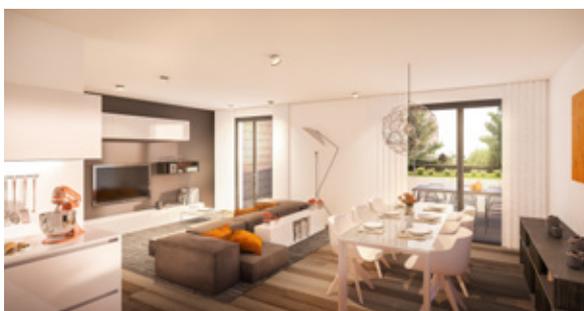
Ex. : **RÉSIDENCE WALLIS**, au cœur de Luxembourg-Ville, à proximité de la Gare et de nombreuses institutions financières.

🏠 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 re-conversion** 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 rentabilité 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 côtelé** : 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