

AVENIR REAL ESTATE

Offering Attractive ROI

INVESTISSEMENT IMMOBILIER AUX UAE

UN NOUVEAU MARCHÉ EN PLEINE CROISSANCE

UNE PRÉSENTATION INFORMATIVE DE L'ENVIRONNEMENT ET SES OPPORTUNITÉS

SITUATION & INFORMATIONS

- Pays créé en 1971 dans le principe des USA
- La taille de 2 provinces de Belgique
- + ou – Même population
- Uniquement 12% de locaux/85% d'expatriés résidents
- Plus haute tour du monde
- Infrastructures avant-gardistes (Hyperloop,...)
- 6h de vol direct de BXL
- Augmentation du trafic touristique et escales. (EU/Asie)
- Pays ouvert à l'expatriation





Detroit, Michigan, USA

- Cash or Payment Plan
- Monthly/Annual Rent: 850/10 200 \$
- Monthly/Annual Property Tax: 110/1 320\$
- Net Profitability before taxes: 13.98%
- Number of Rooms: 3
- Number of Bathrooms: 1
- Living Space: 119 m² to 132 m²
- Plot Area: 401 m² to 489 m²
- With Basement and Parking



EXAMPLE I SIMULATION INVESTMENT



NAO

- **The Park, London**
- **Hoxton, London**
- **Manor House, London**
- **Farringdon, London**

Minimum investment of £10,000
with fixed return of 8.25% per annum paid
quarterly in £ to your account.

*The Coworking Sector that continuously
growing in Europe and soon in Asia.*



EXAMPLE 2 NAO COWORKING SPACES



Nest - Guaranteed 50% returns

Country: UAE

Location: Sharjah

Unit Types: 1, 2, 3 Bedrooms

Starting Prices: 314,000 AED

Down Payment: 20%

Payment Terms: 3 years

Delivery Date: 2021

*The Middle East's premier student
community complex.*



EXAMPLE 3 NEST



EXEMPLE 4 MEYDAN

EXEMPLE 4: CHIFFRES & FAITS



GOVERNMENT OF DUBAI

Date 20 / 01 / 2019 التاریخ
AVE-D-1058 الرقم

دائمة الأراضي والأملاك
Land Department



عَهْدَةِ إِيجَارٍ

TENANCY CONTRACT

Property Usage	<input checked="" type="radio"/> صناعي Industrial	<input type="radio"/> تجاري Commercial	<input type="radio"/> سكني Residential	استخدام الوحدة
Owner Name	Ali Hassan Ali Ahmad (Passport Number: EN920544)			اسم المالك
Landlord Name	Ali Hassan Ali Ahmad (Passport Number: EN920544)			اسم المؤجر
Tenant Name	Francesca Di Caro (Passport Number: YA7653430)			اسم المستأجر
Tenant Email	dicarof@gmail.com	البريد الإلكتروني للمستأجر	Landlord Email	hassan8742@hotmail.com
Tenant Phone	0509533229	هاتف المستأجر	Landlord Phone	0525524157
Building Name	Building 1	اسم المبنى	Location	Sobha Hartland Greens, Phase 1
Property Size (SM)	79.31	مساحة الوحدة (متر مربع)	Property Type	One Bedroom نوع الوحدة
Premises No (DEWA)	347001751	رقم العقار (ديوا)	Plot No.	290 رقم الأرض
Contract Period	To 13/02/2020	إلى	From 14/02/2019	فترة الإيجار من
Annual Rent	AED 75,000			إيجار سنوي
Contract Value	AED 75,000			قيمة العقد
Security Deposit Amount	AED 3,750	مبلغ التأمين	Mode of Payment	2 Cheques طريقة السداد

- Appartement acheté sur plan nouveau quartier montant (potentiel de + value très intéressant)
- Plan de paiement en 9 tranches sur 4 ans
- Les loyers sont payé par an et anticipativement
- Prix d'achat 4036 EUR /M2

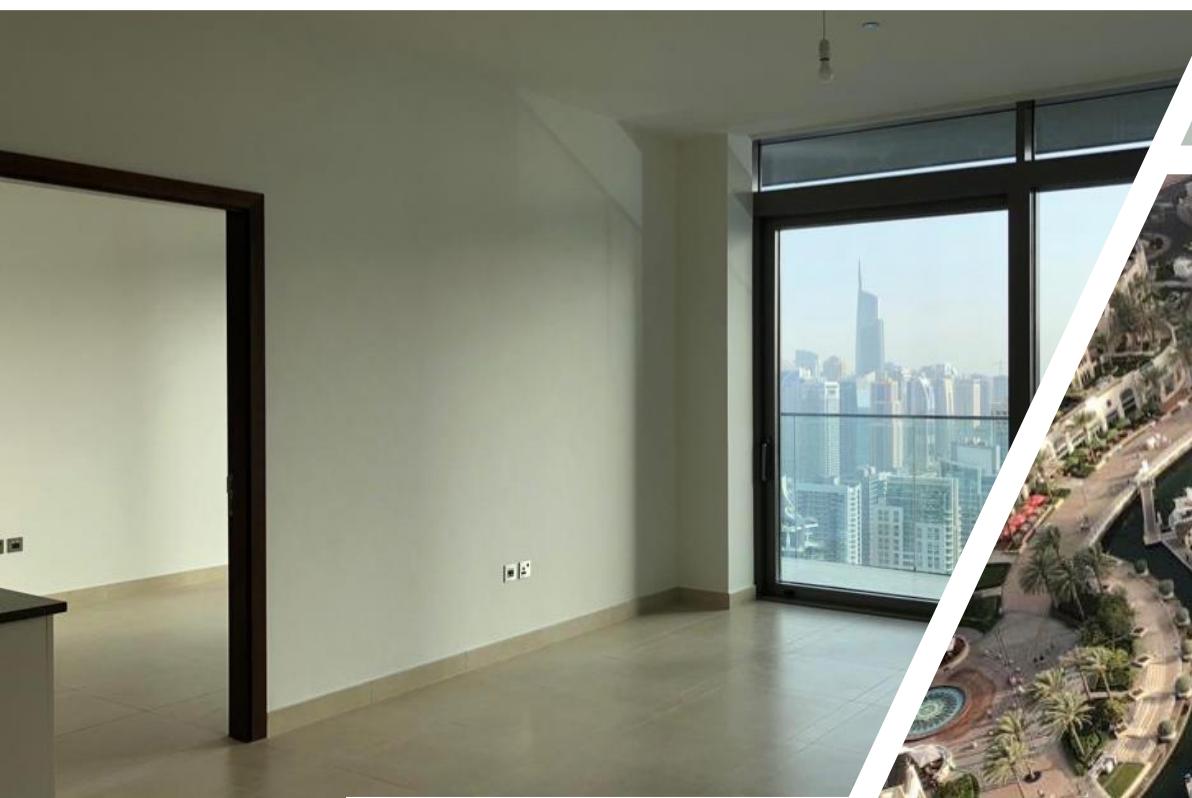
Tous frais et charges déduites

ROI	75.000	RENT
	1,236,000 + 50,520 + 14,697.52	PP+4%+SC
75.000		
	0.60 × 100	6%
	1.328.217,52	



EXAMPLE 5: DUBAI MARINA





EXEMPLE 5: CHIFFRES & FAITS



Date 06 / 02 / 2019 التاریخ
No. AVE-D-1028 الرقم

عَهْدَةِ إِيَّاجٍ TENANCY CONTRACT



Property Usage	<input type="radio"/> صناعي Industrial	<input type="radio"/> تجاري Commercial	<input checked="" type="radio"/> سكني Residential	استخدام الوحدة	
Owner Name	Romain Thys			اسم المالك	
Landlord Name	Romain Thys			اسم المؤجر	
Tenant Name	Jon Norvald Haugen			اسم المستأجر	
Tenant Email	jon.haugen@dlh.de	البريد الإلكتروني للمستأجر	Landlord Email	romain@htdled.com	البريد الإلكتروني للمؤجر
Tenant Phone	+971564168179	هاتف المستأجر	Landlord Phone	+971525524157	هاتف المؤجر
Building Name	Marina Gate 1			المنطقة	
Property Size (S.M)	81.32 مساحة الوحدة (متر مربع)	Property Type	Apartment نوع الوحدة	Property No.	3703 رقم الوحدة
Premises No (DEWA)	392378639 رقم العقار (ديوا)	Plot No.		Plot No.	رقم الأرض
Contract Period	To 08/04/2020	إلى	From 09/04/2019	فترة الإيجار من	الإيجار السنوي
Annual Rent	AED 150,000				قيمة العقد
Contract Value	AED 150,000				
Security Deposit Amount	AED 7,500	مبلغ التأمين	Mode of Payment	1 Cheque	طريقة السداد

- Appartement acheté sur plan pour 2 079 268DHS (+/- 500K €)
 - Plan de paiement en 7 tranches sur 4 ans (sans intervention d'une banque ou organisme de crédit)
 - Les loyers sont payé par an et Anticipativement (150,000 DHS/an)
 - Prix d'achat 6026 EUR /M2
 - Investissement remboursé en +/- 12,5 an
 - Potentiel de plus value plus limité
- Tous frais et charges déduites

ROI	150.000 1,947,760+77,910+13,335	RENT PP+4%+SC
	150.000 2.039.005,00	0.0735 x 100 7,35%

COMPARAISON

	BELGIQUE	UAE
Précompte Immobilier	OUI	NON
Revenu Cadastral	OUI	NON
Taxe sur Plus value Court terme	OUI	NON
Paiement en tranches (hors crédit)	NON	OUI
Investissement Défiscalisé (pays tiers)	NON	OUI
Effet de change favorable EUR/DHS	NON	OUI
Droits d'enregistrement	12,5%	4% (avec possibilité d'exonération)
Paiement annuel du loyer	NON	OUI

AUTRES POSSIBLITÉS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS

TIME SHARING



YEAR	2022	2023	2024	2025	2026
Average Daily Rate ^{[3][4]} (AED per night)	403	432	445	458	472
Occupancy ^[5]	74%	84%	84%	84%	84%
Revenue Per Annum / Per Room	109,033	132,572	136,923	140,646	144,865
40% ^[6] Room Revenue Share (Net)	43,613	53,029	54,769	56,258	57,946
Estimated Yield (%)	5.9%	7.2%	7.5%	7.7%	7.9%
Lifestyle Benefits ^[7]	5,640	6,043	6,224	6,411	6,603
Return on Investment	6.7%	8.0%	8.3%	8.5%	8.8%

- Le système time sharing avec rendement garanti et 15 jours de logement annuel inclus à vie – Rendement de 8 à 9% annuel – 50% de réductions sur toutes les réservations
- Titre de propriété de chambre d'hôtel dont l'usufruit est réservé à l'exploitant

AUTRES POSSIBLITÉS D'INVESTISSEMENT ALTERNATIFS

LA SOUS LOCATION DE BIENS À LONG TERME POUR LA LOCATION À COURT TERME PAR LE SYSTÈME AIRBNB, BOOKING, ETC

YEAR 1

Year 1 Costs:	Rate	Value
Rent		100,000
Yallarent fee on rental	4%	4,000
Estate agent fee	4%	4,000
Guarantee	5%	5,000
Furniture	28%	28,000
Set up cost	4%	4,000
Total cost w/out Yallarent fee & utility	-	145,000
Dewa and internet per year (estimated)	900	10,800
Yallarent management fee	18%	34,887
Total cost	-	190,687

Year 1 Revenue:	Rate	Value
Estimated occupancy in days	90%	329
Estimated average price per night AED		590
Total rent		193,815

Year 1 P&L	Value
Cost	190,687
Revenue	193,815
Total Profit year 1	3,128
Percentage profit on investment	2%

YEAR 2

Year 2 Costs:	Rate	Value
Rent		100,000
Yallarent fee on rental	-	-
Rent escalation	-	-
New furniture	5%	5,000
Total cost w/out Yallarent fee & utility	-	105,000
Dewa and internet per year (estimated)	900	10,800
Yallarent management fee	18%	35,478
Total cost	-	151,278

Year 2 Revenue:	Rate	Value
Estimated occupancy in days	90%	329
Estimated average price per night AED		600
Total rent		197,100

Year 2 P&L	Value
Cost	151,278
Revenue	197,100
Total Profit year 1	45,822
Percentage profit on investment	44%

YEAR 3

Year 3 Costs:	Rate	Value
Rent		100,000
Yallarent fee on rental	-	-
Rent escalation	5%	5,000
New furniture	5%	5,000
Total cost w/out Yallarent fee & utility	-	110,000
Dewa and internet per year (estimated)	900	10,800
Yallarent management fee	18%	38,073
Total cost	-	158,873

Year 3 Revenue:	Rate	Value
Estimated occupancy in days	95%	347
Estimated average price per night AED		610
Total rent		211,518

Year 3 P&L	Value
Cost	158,873
Revenue	211,518
Total Profit year 1	52,644
Percentage profit on investment	48%

UAE OUTLOOK

- Exposition Universelle de 2020 Dubai
- Coupe du Monde de Football 2022 Qatar
- 5% de croissance touristique annuelle
- Présence Belge sur place de plusieurs société (Besix,etc)
- Attrait grandissant pour le Pays (Achat immobiliers massif par les asiatiques et les indiens)
- Boom 2020
- Fort potential de croissance
- Plans de paiement en 5 ans
- Retour entre 6% et 11% net



HASSAN ALI AHMAD

CURRICULUM VITAE



➤ Summary

Founder of Avenir Real Estate Brokers in 2016 and with over 4 years in real estate Investments. Key to success has been through networking with both end user and corporate clients in Dubai and Foreign countries. Hassan dedicates his attention to the customer requirements, understanding their individual needs and desires. By then tailoring the search process to this understanding it enables him to find the home of his clients dreams quickly, ensuring that the sellers can begin a new chapter of their lives promptly. Hassan's passion for real estate and the finer things in life ensure he will always deliver the best product and service. Guiding clients through the entire process, handling all and any worries for you.

➤ Special Skills

Entrepreneurial, Business Development and Negotiation

➤ Current main position

Director at Avenir Real Estate Brokers – Dubai (since 2016)

Brokerage firm specialized in property investment offering high return of Investment in Dubai and in the International Market.

➤ Education

Université Catholique de Louvain (Belgium) – Law Degree

➤ Languages

French, Arabic, English and Dutch

AVENIR REAL ESTATE

- Crée en 2016
- Spécialisée dans la transaction et la gestion immobilière long et court terme (AirBnb, Booking,...) pour des clients non présent sur le territoire
- Reporting et contacts frequents sur le marché
- Top 5 des ventes 2018 avec les 2 plus gros promoteurs du pays (Emaar & Damac)
- Traitement de toutes transactions (de 50K EUR à plusieurs M Eur)
- Traitement Multilingue
- Références de nombreux clients, personnalités et sportifs de haut niveau.
- Visites et Acceuil personnalisé sur place



Hassan Ali Ahmad
Director

1104, Metropolis Tower,
Business Bay, Dubai, UAE