



**" I WANT  
SOMETHING  
NOT JUST  
TO INVEST IN.  
I WANT  
SOMETHING TO  
BELIEVE IN. "**

---

**ANITA RODDICK**

# REAM : FONDS PATRIMONIAL IMMOBILIER DE CAPITALISATION

REAM EU Balanced Real Estate Fund est un fonds spécialisé dans la promotion immobilière et la gestion d'un portefeuille locatif diversifié, d'ancrage belgo-luxembourgeois.

## MARQUES DÉTENUES PAR LE FONDS REAM

**DEVLOP** Acteur majeur de la promotion immobilière en Wallonie et au Grand Duché de Luxembourg.



Premier opérateur de coliving premium à Luxembourg, également présent à Bruxelles et Namur.



**INVEST** Des investissements locatifs à haut rendement et diversifiés.



OBJECTIF DE RENDEMENT NET

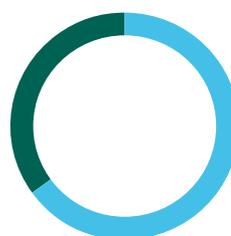
**7%/an**



MATURITÉ MOYENNE  
des investissements

**7 à 10 ans**

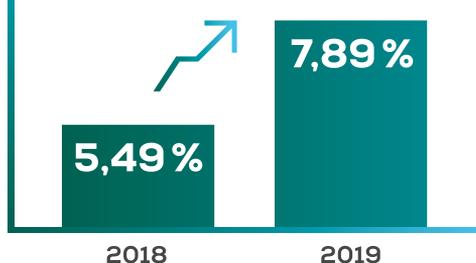
RÉPARTITION BE/LU



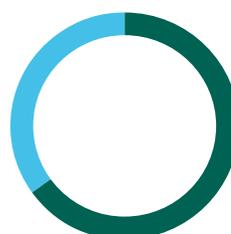
Luxembourg 60%  
Belgique 40%

CROISSANCE CUMULÉE

**+ 13,77%**



RÉPARTITION PROJETS DE PROMOTION/  
PORTEFEUILLE LOCATIF



Promotion 40%  
Locatif 60%

## CLASSE DE RISQUE

Risque  
plus faible



Rendement  
potentiellement  
plus faible

Risque  
plus élevé

Rendement  
potentiellement  
plus élevé



TAUX D'OCCUPATION MOYEN  
du portefeuille locatif

**99%**



LOYERS ANNUELS  
perçus

**1.000.000 €**



PROJETS DE PROMOTION  
en cours de développement

**7**

# NOUS SIMPLIFIONS L'ACCÈS À L'IMMOBILIER À HAUT RENDEMENT

---

**REAM, c'est une stratégie d'investissement diversifiée offrant aux investisseurs un accès simplifié à plusieurs classes d'actifs immobiliers à haut rendement.**

**REAM EU Balanced Real Estate Fund est un fonds d'investissement immobilier de droit luxembourgeois vous permettant d'investir dans la Grande Région de façon diversifiée dans l'immobilier de type résidentiel, commercial et bureau.**

Un placement de 125.000€ minimum permet d'accéder à des opérations immobilières rares et de qualité, difficilement accessibles aux non-professionnels du secteur et généralement fort consommatrices de liquidités.

Investir chez REAM c'est également bénéficier d'une stratégie d'investissement créatrice de valeur ajoutée et offrant des rendements attractifs.

# 3 MARQUES COMPLÉMENTAIRES

---

Le Fonds REAM détient 3 marques commerciales, spécialisées dans des segments d'actifs immobiliers à fort potentiel et haut rendement.

**DEVLOP**

## LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

DEVLOP, le développement de nouveaux projets destinés à la vente, en Wallonie et au Grand Duché de Luxembourg.

  
**FLEXI  
ROOM**

## LE COLIVING PREMIUM

FLEXIROOM, bouscule les pratiques de la colocation en proposant des logements de grand standing meublés, équipés et avec services en Belgique et à Luxembourg.

 **INVEST**

## L'INVESTISSEMENT LOCATIF À HAUT RENDEMENT

INVEST, dont la stratégie d'investissements opportunistes à haut rendement et l'approche tactique assurent un portefeuille de rendement très qualitatif et diversifié.

# LES GÉRANTS

---



**Jean-Marc Dame** a plus de vingt années d'expérience dans le secteur financier luxembourgeois et en particulier l'industrie des fonds d'investissement.

En parallèle de ses activités de consultation dans ce domaine, il fonde Trimmo en 2008, 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 co-working (racheté en 2018 par Befimmo).

Il fonde REAM en 2017 avec l'ambition de mettre ses connaissances du marché financier luxembourgeois et sa passion de l'immobilier au service de l'investissement.



Après 10 ans passés dans l'accompagnement de grands programmes de transformation au sein du secteur bancaire, à des fonctions de consultation et de management, **Mandela Gaye Verdeau** participe avec Jean-Marc Dame au lancement du fonds REAM.

Elle est aujourd'hui en charge du développement luxembourgeois et frontalier de DEVLOP ainsi que du pilotage de FLEXIROOM et de son offre de coliving premium.

Mandela est diplômée de l'EDHEC Business school d'un MSc en Stratégie et d'un Master en Management.

Nous avons constitué autour du comité de direction **une équipe pluridisciplinaire et expérimentée**. Nos collaborateurs ont en moyenne **une dizaine d'années d'expérience** dans leur domaine d'expertise. **Nous couvrons en interne les activités de pilotage financier et Risk Management, la Direction technique et suivi des projets, le Business Development pour la chasse de nouvelles opportunités et la vente de nos dossiers, ainsi que le Property Management**. Nous avons sélectionné nos partenaires avec beaucoup d'exigence et ils partagent notre vision et nos valeurs.

# L'ÉQUIPE

---

Chez **REAM**, nous valorisons la créativité, l'enthousiasme et le goût du travail bien fait. Nos projets sont conçus et développés dans les règles de l'art et le souci du détail.



**Vincent Ferbus**  
Directeur Technique

Ingénieur civil  
des constructions,  
Ecole Polytechnique  
de Louvain-La-Neuve



**Samuel Hanay**  
Directeur Financier

Ingénieur Civil,  
Master en sciences  
de gestion et Maîtrise  
en audit, contrôle  
et révisorat,  
Université de Liège



**Amélie Thomas**  
Comptable

Haute Ecole  
de Namur - Liège -  
Luxembourg



**Denis Ruyssen**  
Business Manager

Double Master en  
Sciences de Gestion  
et Innovation  
Management,  
Université  
de Maastricht  
et HEC-Ulg



**Valère Dropsy**  
Business Manager

Certification Immobilier,  
Luxembourg  
House of Training

# PROMOTEUR IMMOBILIER EN WALLONIE ET À LUXEMBOURG

---

Spécialisé dans le développement de projets immobiliers complets, fonctionnels, et respectueux de l'environnement, DEVLOP réalise des immeubles résidentiels, de 30 à 50 appartements, proposant généralement des commerces et bureaux en pied d'immeuble.



- Nous concevons des résidences au cœur des principales villes de Wallonie ainsi qu'au Grand Duché de Luxembourg. Nos appartements se distinguent par leur **fonctionnalité** et la **qualité irréprochable** des bâtiments livrés.
- L'accent est mis sur l'**efficacité du processus commercial**, nos projets se vendent en moyenne dans les six premiers mois de commercialisation, avec un IRR supérieur à 25%.

DEVLOP

# L'EXPÉRIENCE DU COLIVING PREMIUM À LUXEMBOURG ET BRUXELLES

Premier opérateur de résidences en coliving à Luxembourg, également présent à Bruxelles et Namur, Flexiroom a constitué une offre de logements à la fois premium et adaptée aux nouvelles tendances de vie et de travail.



- Nos colivings de grand standing meublés, équipés et toutes charges comprises, à Bruxelles, Namur et Luxembourg, voient leur **attractivité renforcée** par des services complémentaires et une offre dédiée aux séjours professionnels.
- Localisation de premier choix, digitalisation des process, services à la carte, suréquipement des logements et intérieurs luxueux conçus par des designers, l'offre Flexiroom surpasse les attentes des expatriés, des professionnels en déplacement et des jeunes cadres en recherche d'une nouvelle expérience de vie.
- Le taux de remplissage supérieur à 98% sur l'intégralité du portefeuille et le rendement brut de 7% minimum permettent de générer un **rendement locatif à la fois stable, prévisible et attractif**.



# INVESTISSEMENTS TACTIQUES

---

Opportuniste et diversifiée, la stratégie d'investissement de notre marque **INVEST** est axée sur une approche tactique permettant de saisir des opportunités d'investissement à fort potentiel de création de valeur.

- Le rendement locatif des biens détenus par **Invest**, aujourd'hui principalement constitué de baux long terme en commerces et bureaux, permet également de générer des cash flows prévisibles.
- Nous restons également attentifs aux opportunités dans le secteur

de la logistique et des entrepôts, pour leur fort potentiel de croissance dans les 5 à 10 années à venir.



## INVESTIR DANS LA GRANDE RÉGION

### 📍 UN FONDS D'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. Dopé par la croissance économique supérieure à la moyenne européenne et une croissance démographique annuelle de 2,2%, son marché immobilier est en croissance constante.

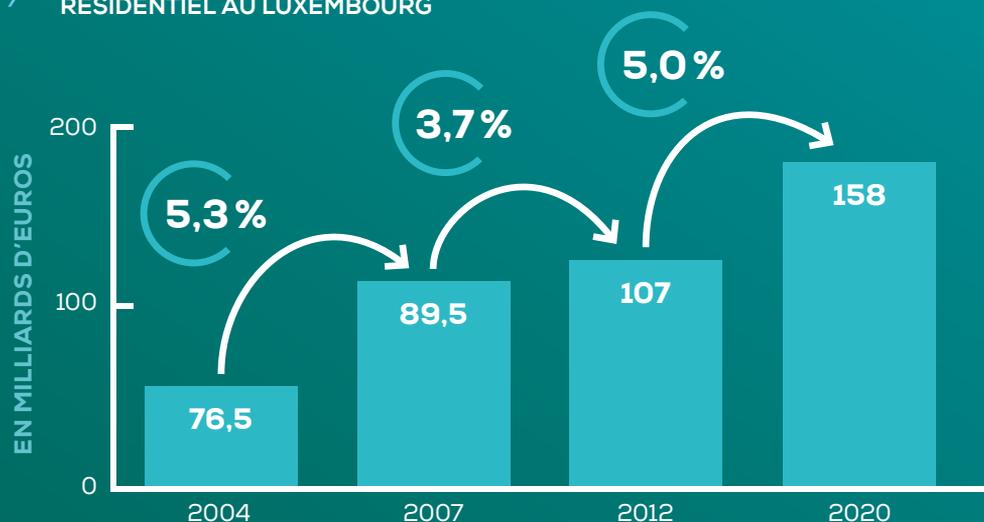
### 📍 LE DYNAMISME WALLON

Les villes frontalières, comme Arlon et Bastogne, bénéficient des mêmes piliers économiques que le Grand Duché de Luxembourg. Les 50.000 travailleurs frontaliers belges, qui constituent 25% des travailleurs frontaliers du Grand Duché de Luxembourg, génèrent des besoins de logements importants et une croissance des prix supérieurs à la moyenne belge.

Un souci de diversification géographique nous a incité à investir dans des métropoles dynamiques, jouant un rôle économique central, et indépendantes des facteurs économiques du Grand Duché de Luxembourg, comme Namur et Bruxelles.

Il faut également noter que les pratiques belges de captation des terrains, sous la forme de droits de superficie et lié à des conditions suspensives d'octroi de permis, sont des atouts majeurs dans les activités de promotion. Elles permettent en effet de limiter l'immobilisation de fonds propres et de réduire les risques financiers liés à l'autorisation des permis imaginés.

### ↗ VALEUR DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL AU LUXEMBOURG



Source: STATEC, FMI, Observatoire de l'habitat, Analyse PwC

📈 Taux de croissance annuel composé

# 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 coté** : 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'actifs	Immobilier
Zone géographique	BeLux
Date de création	Avril 2018
Souscription minimum	125.000 €
Durée d'investissement recommandée	7 à 10 ans
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

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.



153-155C rue du Kiem  
L-8030 Strassen  
Luxembourg

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

**Jean-Marc Dame**  
Gérant

[jmd@ream.lu](mailto:jmd@ream.lu)  
+352 691 110 222

**Mandela Gaye Verdeau**  
Cogérante

[mgu@ream.lu](mailto:mgu@ream.lu)  
+352 691 164 111