



**" 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

DEVELOP 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



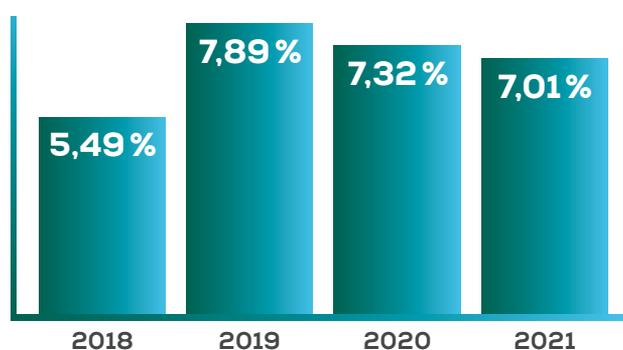
MATURITÉ MOYENNE des investissements

7 à 10 ans



CROISSANCE CUMULÉE depuis 2018

+ 30,71%



CLASSE DE RISQUE

Risque plus faible

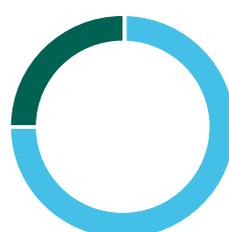


Rendement potentiellement plus faible

Risque plus élevé

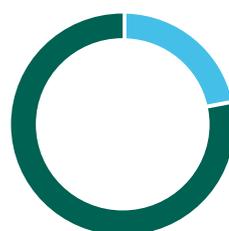
Rendement potentiellement plus élevé

RÉPARTITION BE/LU



Luxembourg 75%
Belgique 25%

RÉPARTITION PROJETS DE PROMOTION/
PORTEFEUILLE LOCATIF



Promotion 22%
Locatif 78%



TAUX D'OCCUPATION MOYEN du portefeuille locatif

98%



LOYERS ANNUELS perçus

1.280.000 €



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.

Mandela est en charge du développement de l'offre de coliving premium Flexiroom et de la gestion du portefeuille.

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.

LE BOARD



Jean-Pol Clart, 25 ans d'expérience dans la promotion immobilière, entrepreneur indépendant, a participé au développement de plusieurs sociétés principalement dans les secteurs des services, de la construction et de l'immobilier.

Fondateur de la marque DEVLOP, il est passionné par l'immobilier et le défi d'anticiper et d'adapter les produits à l'évolution rapide de la société.



Après un début de carrière dans les FinTech au début des années 1990, **Tony Buche** a passé 10 ans chez Clearstream en tant que chef de projet stratégique, puis 10 ans chez SocGen Luxembourg, où il a dirigé les services de Custody.

tels que des fonds immobiliers, de private equity et des hedge funds.

Tony conseille également des fonds et des sociétés de gestion à travers l'Europe.

Depuis 2015, Tony a pris des mandats d'administrateur indépendant dans des fonds réglementés et non réglementés,



Jérôme Gendarme a débuté sa carrière en 1994 chez JP Morgan Londres dans les services aux fonds d'investissement.

Après 12 ans passés à gérer divers projets et opérations à la Bank of New York à Bruxelles, il a rejoint KBL European Private Bankers à Luxembourg, pour diriger la division banque dépositaire et custody.

Actuellement, Jérôme dirige les services de banque dépositaire chez CBP Quilvest Luxembourg, pour les fonds d'investissement alternatifs, tels que les fonds immobiliers, les fonds de capital-investissement et les fonds spéculatifs.

Il apporte une riche expérience dans la banque d'investissement, la gestion de portefeuille et les fonds d'investissement alternatifs.

Il a également mené un important projet de transformation IT pour la banque privée et la gestion d'actifs à Paris, Bruxelles et Londres. Il a notamment participé au développement des services de banque privée.

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 DEVLOP

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



Christophe Marin
Business Manager

Formation d'architecte, LaCambreHorta, Master en immobilier d'entreprise, Solvay Business School of Management



Gilles Willems
Project Manager

Master en Sciences de l'Ingénieur Industriel finalité construction



Amandine Vargiu
Business Manager

10 ans d'expérience en service client et management dans l'industrie du luxe

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.

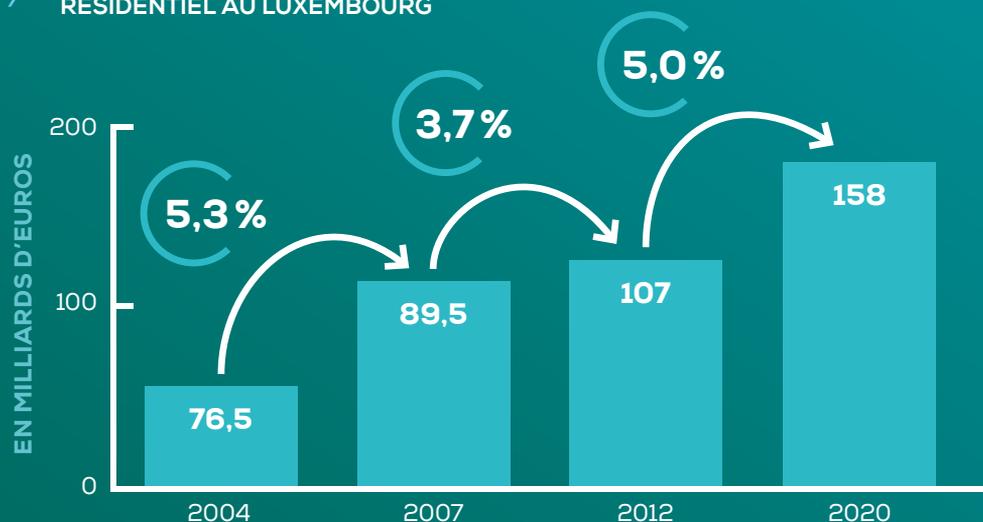
📍 LE DYNAMISME WALLON

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	INOWAI
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

Jean-Marc Dame
Gérant

jmd@ream.lu
+352 691 110 222

Mandela Gaye Verdeau
Cogérante

mgu@ream.lu
+352 691 164 111