



# Ream

REAL ESTATE & ASSET MANAGEMENT





# EXECUTIVE SUMMARY

REAM EU Balanced Real Estate Fund est un fonds d'investissement immobilier de droit luxembourgeois, sous l'autorité de la supervision de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), créé en 2018 dont le gestionnaire est Ream General Partner.



## LA VISION

Développer le logement de demain, le **smart Living** pour répondre aux tendances actuelles tout en contribuant au tissu économique de façon durable et innovante.



## LA STRATÉGIE

Un portefeuille équilibré et diversifié composé d'actifs destinés à la location et d'un volet promotion de lots destinés à la vente.

Des marchés attractifs et croissants :  
la Belgique et le Grand-Duché du Luxembourg.

Un contrôle de l'ensemble de la chaîne opérationnelle de l'étude, à la gestion jusqu'à la conclusion des projets.

Le développement de logements durables et intelligents.



## LES MARQUES DÉVELOPPÉES POUR Y RÉPONDRE



Acteur majeur de la promotion immobilière



Des investissements locatifs à haut rendement



Acteur Premium du Coliving



Acteur de l'hôtellerie

k a z a k i w i



## LES CONDITIONS D'INVESTISSEMENT



Un ticket minimum d'investissement à **125 000€**



Une horizon d'investissement de **7 à 10 ans**



Un objectif de rentabilité de **7% par an**,  
net de frais de gestion



# SOMMAIRE

---

QUI SOMMES-NOUS ?

LA VISION REAM

NOTRE STRATÉGIE

POURQUOI INVESTIR ?

FOCUS SUR LES MARQUES DÉVELOPPANT LE PORTEFEUILLE DU FONDS

- Flexiroom, l'art du coliving
- Devlop, l'expert de la promotion
- Invest, l'investissement locatif à haut rendement
- Kazakiwi, nouveau projet de développement

REAM, C'EST QUEL DÉVELOPPEMENT ?

L'évolution du fonds

Les objectifs de demain

ANNEXES



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

---

ANITA RODDICK



# QUI SOMMES-NOUS ?

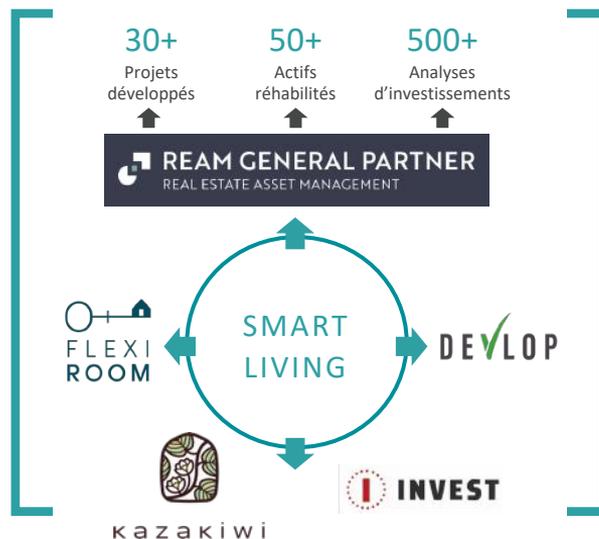
REAM est un fonds d'investissement immobilier dont la stratégie est développée par une équipe d'experts pluridisciplinaires, couvrant toutes les composantes d'un projet immobilier, depuis la conception jusqu'à la vente ou la mise en location de nos espaces. Le fonds est géré par Ream General Partner, société active à Luxembourg et en Belgique. Elle conseille et accompagne ses clients privés et institutionnels, pour un développement et une performance durables de leur portefeuille immobilier.

Nous sommes une structure d'investissement ciblant la **Smart Living**. REAM se positionne pour imaginer les logements de demain par le développement de deux métiers : la promotion de logements neufs résidentiels via la marque Devlop et l'investissement à haut rendement locatif via les marques Flexiroom, spécialiste du Coliving et Invest le portefeuille multi-secteurs. Le fonds s'établit donc dans l'immobilier innovant et responsable.



## L'ÉQUIPE DE GESTION

- Plus de 20 ans d'expérience dans l'immobilier
- L'art de la direction de projets stratégiques
- Une pleine connaissance des services aux fonds d'investissement
- Une connaissance aigüe de la gestion
- Une capacité à l'innovation et à la flexibilité avec un historique dans la transformation au sein du secteur bancaire



## L'ÉQUIPE TECHNIQUE

- Des experts en ingénierie civile et en finalité de la construction
- Une connaissance parfaite du milieu de la construction
- Une expertise dans l'art de la communication et des services dans le secteur du luxe et du Coliving
- Des compétences structurelles d'architecture



# LA VISION REAM

Chez REAM nous prônons le développement du logement pour tous et ce dans une dynamique économique et sociétale. Notre but est de développer le logement de demain, le **Smart Living** répondant aux problématiques **écologiques** et aux **changements des modes de vie**. Nous cherchons à allier les nouvelles innovations avec le quotidien et l'évolution du tissu économique local.

C'est pourquoi nous nous positionnons dans le secteur de l'immobilier en suivant les tendances ci-dessous :



## LA FLEXIBILITÉ

En effet, la tendance économique actuelle pousse les jeunes diplômés et les actifs en général à la mobilité internationale pour des périodes courtes à moyenne de 6 à 18 mois.

Nous vivons dans une uberisation de la vie quotidienne et cela passe également dans le logement.

Ainsi, il devient important pour nous de développer des solutions de logements flexibles (durée, prix, etc.) incluant des services premium permettant un networking rapide et de qualité.



C'est autour de cette dynamique que notre stratégie de développement de notre offre de Coliving via Flexiroom **prend racine**



## L'ÉCORESPONSABILITÉ ET LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

La croissance socio-économique actuelle soulève de plus en plus de problèmes écologiques et en parallèle une croissance importante de la mondialisation et du besoin de mobilité. D'où l'importance de construire une nouvelle offre de logements. C'est pourquoi nous développons notre marque de promotion Devlop avec :

- Des projets situées à des axes stratégiques dans les centres urbains, proches des transports.
- Des technologies de construction à basse consommation et écologiques.
- Des services innovants, technologiques et hyperconnectés.



Devlop cherche à **optimiser la mobilité urbaine** tout en **respectant l'environnement** par le biais des **nouvelles technologies**



# NOTRE STRATÉGIE



## UN PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ ET DIVERSIFIÉ

Un portefeuille mixte développé sur deux métiers : l'investissement locatif et la promotion immobilière et ce, sur des actifs stratégiques à fort potentiel.

L'investissement locatif pour :

- Générer des revenus récurrents et prévisibles.
- Assurer une base de rendement certain au fonds.
- Profiter d'une valorisation des actifs croissante liée à : leur localisation, et l'effet de levier bancaire d'une dette modérée à taux fixe.

La promotion immobilière pour :

- Générer des revenus à rotation plus rapide avec une durée moyenne de 3 à 5 ans par projet.
- Profiter d'un positionnement dans le secteur résidentiel différenciant et dynamique.



Atteindre un ratio rendement/risque optimal



## UN CONTRÔLE À 360° DE LA CHAÎNE OPÉRATIONNELLE

Un fonds développé par l'ensemble des équipes, qui contrôlent toute la chaîne opérationnelle et organisationnelle des projets, en partenariat avec les spécialistes de leur domaine :

- La maîtrise des impacts financiers.
- La commercialisation des lots en promotion très efficace - 6 mois en moyenne pour la totalité des lots d'un programme.
- L'occupation des biens en Coliving ou en location avec un taux d'occupation à 98%.
- Le suivi de l'évolution des chantiers.
- La gestion performante du cycle de vie des actifs en insistant sur la proactivité des Asset et Property Management.



Dynamiser la gestion et la rentabilité des projets



# POURQUOI INVESTIR ?



Pour profiter d'un produit unique qui permet, pour un investissement minimal de 125.000€ d'être investi dans un portefeuille locatif de qualité et d'être promoteur immobilier résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg et en Belgique.



Pour développer l'économie réelle.  
REAM est un fonds non coté. La valeur des actifs sous-jacents est réelle et correspond au marché actuel. L'évolution du montant des actions est concrète et ne comprend pas de variations liées à l'aspect spéculatif comme sur les marchés boursiers.  
Vous bénéficiez d'un produit surveillé, audité et contrôlé apportant la sécurité indispensable à votre investissement.



Pour diversifier votre exposition au secteur de l'immobilier.  
En effet, REAM au travers de ses 3 marques permet d'investir dans l'immobilier résidentiel de différentes manières : le coliving avec Flexiroom, l'investissement locatif multi-secteurs via Invest et la promotion via Devlop. En outre, nous développons nos projets dans une zone géographiques élargie : le Grand-Duché de Luxembourg et la Belgique.



Pour obtenir un rendement régulier sur votre capital.  
Depuis 2018, REAM a soutenu une croissance constante par une sélection accrue des projets et grâce à un portefeuille locatif durable permettant d'atteindre un objectif de rendement net de 7%/an non garanti mais atteint depuis 2019.



Pour profiter d'un effet levier et contrôler votre capital investi.  
REAM, à travers une utilisation réfléchie du capital, associé à de solides relations avec les partenaires financiers, a su développer et continue le portefeuille d'actifs du fonds. De plus, vos parts restent liquident et peuvent être revendues, même si la sortie prématurée du fonds n'est pas recommandée, cette possibilité existe en cas de besoin immédiat.

# FOCUS SUR LES MARQUES DEVELOPPANT LE PORTEFEUILLE DU FONDS

---

LES MARQUES DÉTENUES PAR LE FONDS REAM

# FLEXIROOM L'ART DU COLIVING

---

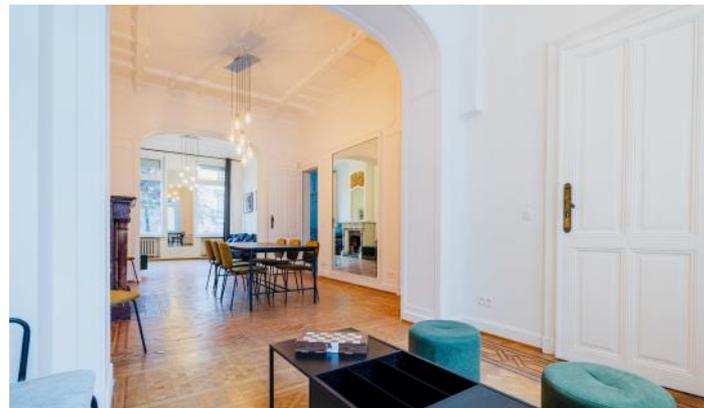


Flexiroom est notre compartiment dédié au coliving.

Notre marque s'est imposée comme la marque de référence sur le marché luxembourgeois, et notre portefeuille s'étend jusque Namur et Bruxelles.

Design intérieur et équipement de grand standing, processus digitalisés et mode de vie et de consommation "plug&play", nos résidences premium accueillent des jeunes actifs, des expatriés ainsi que des profils plus seniors, en quête de communauté, de services à haute valeur ajoutée et de confort.

Conscients des grandes tendances de fond des marchés hôtelier et du résidentiel locatif court et moyen terme, notre offre évolue vers un modèle opérationnel de plus en plus proche des standards hôteliers haut de gamme (dépoussiérés et dynamisés), tout en conservant nos exigences d'efficacité opérationnelle et de maîtrise des coûts.



LES MARQUES DÉTENUES PAR LE FONDS REAM

# DEVLOP L'EXPERT DE LA PROMOTION

The logo for DEVLOP, featuring the word "DEVLOP" in a bold, sans-serif font. The letter "V" is stylized with a green checkmark shape integrated into its upper right stroke.

DEVLOP est notre compartiment de promotions résidentielles en centre urbain.

Nous avons développé et optimisé nos processus qualitatifs pour des projets de 20 à 80 logements, de telle manière que nous diluons nos risques sur 4 à 7 projets en moyenne annuelle sur une zone géographique étendue entre le Grand-Duché de Luxembourg et la Belgique.

Notre cahier des charges technique propose un produit au dessus de l'offre moyenne rencontrée.

Les technologies de ventilation double flux, de pompes à chaleur, de géothermie, d'isolation phonique et thermique, des matériaux de finitions haut de gamme nous permettent de proposer des logements innovants et durables.

The logo for MEISTER, consisting of the word "MEISTER" in a bold, black, sans-serif font on a yellow background.The logo for niko, consisting of the word "niko" in a bold, black, sans-serif font.The logo for SIEMENS, consisting of the word "SIEMENS" in a bold, black, sans-serif font.The logo for theuma, consisting of the word "theuma" in a bold, black, sans-serif font.The logo for VELUX, consisting of the word "VELUX" in a bold, black, sans-serif font.The logo for ASSA ABLOY, consisting of the words "ASSA ABLOY" in a bold, black, sans-serif font.The logo for Bulex, consisting of a red flame icon followed by the word "Bulex" in a bold, black, sans-serif font.

Ce projet de promotion est idéalement situé dans le quartier de la gare à Namur.

La résidence se compose de 47 lots sur deux blocs homogènes. Elle dispose d'un parc arboré aux alentours. La technologie de construction se base sur des matériaux et techniques responsables telles que des pompes à chaleur à haut rendement ou des panneaux photovoltaïques.



## LES MARQUES DÉTENUES PAR LE FONDS REAM INVEST: L'INVESTISSEMENT LOCATIF À HAUT RENDEMENT



Invest est le compartiment d'investissement locatif à haut rendement multi-secteurs du fonds. Son objectif est d'ouvrir l'exposition du fonds aux domaines tertiaires, commerciaux et les logements sociaux dans une démarche de développement du tissu économique local et le logement de demain pour tous.



Invest concourt à la **stratégie de diversification** par des investissements dans le secteur tertiaire, dans les commerces ou encore dans les logements sociaux mais également **de rendement** avec des loyers représentant en moyenne 280 000€ de revenus annuels.



Invest répond à la démarche de **recherche d'actifs stratégiques et à fort potentiel** permettant la valorisation croissante du portefeuille d'actifs du fonds. Cela nous permet d'explorer un nouveau marché en complément de nos activités opérationnelles de promotion et Coliving.



Invest contribue à la vision de REAM sur le développement du logement durable et innovant, sur la volonté du fonds à accorder un logement pour tous avec les logements sociaux mais également le dynamisme de la Belgique et du Grand-Duché avec la location de bureaux et commerces de proximité.



Invest investit dans le social dans sa politique de **développement du "logement pour tous"** et également pour soutenir les communes qui imposent maintenant entre 10 à 15% de logements sociaux pour des durées de 9 à 15 ans auprès de bailleur sociaux réputés fiables. Ces placements procurent des loyers modérés compensés par des avantages fiscaux et des coûts d'acquisition en dessous du marché.

Le portefeuille est actuellement constitué de commerces de proximité, de surfaces de bureaux au Grand-Duché et de 6 unités neuves de logements sociaux, issues de nos projets de promotion à venir. La prochaine étape de croissance porte sur les logements sociaux neufs, toujours issus de nos projets de promotion. Ce portefeuille nous permet donc de capter une rentabilité solide supplémentaire mais également de créer de bonnes relations avec les communes et le développement de partenariats avec les entreprises locataires.

LES MARQUES DÉTENUES PAR LE FONDS REAM

# KAZAKIWI NOUVEAU PROJET DE DEVELOPEMENT



Cet hôtel de **31 chambres**, idéalement situé à Luxembourg gare, vient compléter l'offre luxembourgeoise de Flexiroom - actuellement très orientée séjours de moyenne durée.

Ce boutique hôtel de standing, axée sur le vivre ensemble, répond tout particulièrement aux nouvelles exigences de la clientèle business.

L'ouverture en avril 2023 a d'ailleurs été une réussite avec des taux d'occupation dépassant les 75%. La première année d'exploitation a dépassé nos attentes avec un prix moyen par chambre supérieur de 12% au business plan initial.



# REAM, C'EST QUEL DÉVELOPPEMENT ?

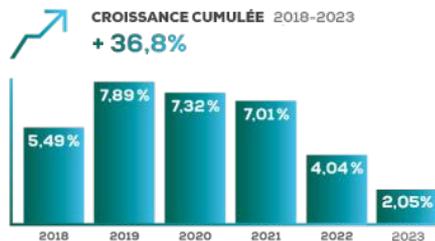
---



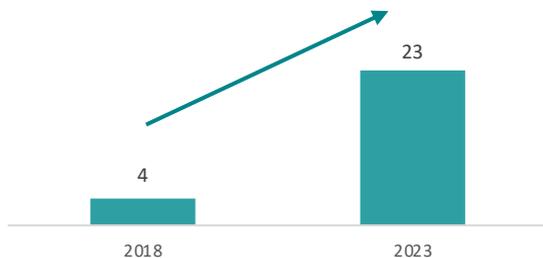
# L'ÉVOLUTION DU FONDS AUJOURD'HUI REAM, C'EST...



## UNE CROISSANCE FINANCIÈRE SOUTENUE



NOMBRE D'ACTIONNAIRES PAR ANNÉE



## DES MARQUES ET UN PORTEFEUILLE SOLIDES



- 76 chambres réparties sur 6 bâtiments
- 1M€ de loyers



kazakiwi

- 31 chambres d'hôtel
- 78% de taux d'occupation sur le premier mois



- 62 appartements et 2 600 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces livrés
- 142 nouvelles unités en cours de construction sur l'horizon 2023 - 2024



- 3 unités de commerces
- 2 surfaces de bureaux
- 370K€ de loyers
- 6 unités neuves de logements sociaux issues de nos projets de promotion à venir



# L'ÉVOLUTION DU FONDS AUJOURD'HUI REAM, C'EST...



## DES OBJECTIFS CLAIRS

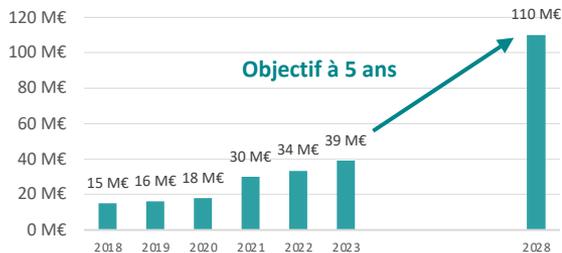


5 à 10M€ de capital levé annuellement



Des objectifs de rentabilité maintenus  
à 7% annuel

ÉVOLUTION DE LA GAV



## DES MARQUES ENGAGEANTES



**Ouverture de 250 à 400 chambres en 5 ans**  
répondants aux normes éco-responsables, innovantes  
et durables de demain



kazakiwi



**Développement d'un projet hôtelier d'envergure**  
Répondant à la demande actuelle



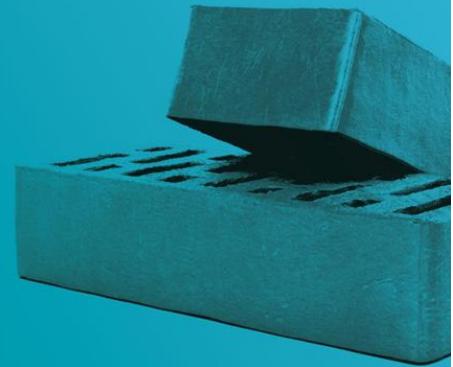
**La construction de 50 à 100 lots** par an  
répondants aux normes éco-responsables,  
innovantes et durables de demain



L'intégration de **50 unités de logements sociaux**  
**en 5 ans** dans le portefeuille

# ANNEXES

---





## ÉCHANTILLON DU PORTEFEUILLE FLEXIROOM



### RÉSIDENCE WALLIS

Luxembourg Gare

Typologie:  
Maison de maître rénovée

Composition: 8 chambres avec salle  
de bain privative et un studio

Annexes: Cuisine professionnelle, buanderie  
équipée et terrasse



### RÉSIDENCE X SEPTEMBRE

Quartier Belair - Luxembourg

Typologie: Maison de ville  
entièrement rénovée

Composition: 6 chambres et un studio

Annexes: Cuisine professionnelle,  
buanderie, une salle de sport  
et un espace terrasse, BBQ et jardin



### RÉSIDENCE GUTENBERG

Quartier européen - Bruxelles Belgique

Typologie: Maison de maître  
entièrement rénovée

Composition: 7 chambres

Annexes: Cuisine professionnelle, buanderie  
équipée, une cave, des espaces de stockage et  
patio avec  
BBQ et mobilier de jardin



### RAVEL

Bastogne - Belgique

Typologie: Promotion de  
2 bâtiments de 41 appartements  
de haut standing et d'un espace de  
commerce/bureaux  
avec parkings en sous-sols

Avancement: 85% précommercialisé avec six  
lots restants

Livraison: 2024



### LE CLOS DE LA GRANDE HULLE

Profondeville - Belgique  
5 rue des Décharges

Typologie: Promotion de 4 résidences  
de 5 appartements en éco-quartier

Avancement: en commercialisation depuis  
janvier 2023, 15% des lots vendus

Livraison: 2024



### RÉSIDENCE GÉNÉRAL MICHEL

Namur - Belgique

Typologie: Promotion d'une résidence  
de 29 appartements et 400m<sup>2</sup> de bureaux

Avancement: 100% commercialisé

Livraison: mai 2023



## ÉCHANTILLON DU PORTEFEUILLE INVEST



### LE LORRAIN

Arlon - Belgique

Typologie: 450m<sup>2</sup> de bureaux  
et commerces au pied  
d'une résidence

Acquisition: 2019

Location: 100% loué



### PAGOSA

Strassen - Luxembourg

Typologie: 588m<sup>2</sup> de bureaux

Acquisition: 2018

Location: 100% loué



### UNITÉS DE LOGEMENTS SOCIAUX

Belgique

Typologie: 6 unités de logements sociaux  
dont 4 à Bastogne et 2 à Namur

Livraison: 2023

# LA STRUCTURE ORGANISATIONNELLE DU FONDS



## LA GESTION



Jean-Marc  
DAME  
Gérant



Mandela  
GAYE  
MANDEREAU  
Gérant



Samuel  
HANNAY  
Directeur  
Financier



Caroline  
BLIN-DELAMARE  
Investor  
Relationship  
Manager



## LES CONSEILLERS



Jean-Pol  
CLART  
Expert en  
développement,  
spécialiste  
résidentiel  
et logistique



Tony  
BUCHE  
Expert  
en services de  
fonds



Jérôme  
GENDARME  
Expert  
en services de  
fonds  
Gestion de  
fortune



Quentin  
VERCAUTEREN  
Expert en  
développement  
immobilier  
Gestion de fortune



LES ACTIONNAIRES/  
INVESTISSEURS



Associés dits  
"commanditaires" du fonds



kazakiwi



# FACTSHEET



## FORME JURIDIQUE DU FONDS

- Société en commandite par actions inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg
- Deux types d'actionnaires :
  - Associé commandité ou actionnaire illimité – REAM General Partner
  - Associés commanditaires ou actionnaires limités – Les investisseurs – dont la responsabilité est limitée au montant de leur investissement dans le Fonds, Les intérêts sont représentés par des Actions ordinaires



## MONTANT MINIMUM DE SOUSCRIPTION

- 125 000€



## GESTION DE LA DETTE

- La dette bancaire est la principale source de financement des projets.
- Dette maximale au niveau des SPV immobilier à 75% de la valeur des actifs
  - Les garanties et suretés peuvent être prises sur l'ensemble des actifs du portefeuille



## FRAIS DE SOUSCRIPTION

- Les frais de souscriptions sont payés au fonds dans les proportions suivantes :
- 1,25% du montant souscrit pour les investissements inférieurs à 500 000€
  - 1% pour les investissements compris entre 500 000€ et 1 000 000€
  - 0,75% pour les investissements compris entre 1 000 000€ et 1 500 000€
  - 0,5% pour les investissements supérieurs à 1 500 000€
- Ces frais sont rétrocédés par le fonds auprès de REAM General Partner, le commandité



## FRAIS DE PERFORMANCE

- En cas d'atteinte des performances annuelle, le commandité pourra recevoir une commission calculée de la manière suivante :
- Rentabilité annuelle inférieure à 5% : pas de commission
  - Entre 5 et 7% : à hauteur de 15% de la performance annuelle du Fonds
  - Entre 7 et 10% : à hauteur de 25% de la performance annuelle du Fonds
  - Entre 10 et 15% : à hauteur de 35% de la performance annuelle du Fonds
  - Supérieur à 15% : à hauteur de 50% de la performance annuelle du Fonds



# FACTSHEET



## TRANSFERT DE PARTS

- Possible en cas d'accord du commandité



## RACHAT

- Les demandes de rachat relatives aux actions doivent être adressées au commandité qui peut racheter les actions dans la mesure où le fonds détient des réserves suffisantes et qu'un tel rachat n'est pas contraire aux intérêts du fonds.



## FRAIS DE RACHAT

Les frais sont payables au Fonds et calculés sur le Prix de rachat de la manière suivante :

- Pour une période de détention inférieure à 2 ans, frais à hauteur de 10% du prix de rachat
- Pour une période de détention inférieure à 3 ans, frais à hauteur de 8% du prix de rachat
- Pour une période de détention inférieure à 4 ans, frais à hauteur de 6% du prix de rachat
- Pour une période de détention inférieure à 5 ans, frais à hauteur de 5% du prix de rachat
- Pour une période de détention inférieure à 6 ans, frais à hauteur de 2% du prix de rachat

Passée une période de détention de 6 années, plus aucun frais ne seront appliqués



## EXERCICE FINANCIER

- L'exercice commence le 1<sup>er</sup> janvier et se clôture le 31 décembre
- Le rapport annuel est transmis aux actionnaires 3 mois après la clôture de chaque exercice



## EVALUATION DE LA JUSTE VALEUR

- La valeur liquidative du Fonds est calculée annuellement au 31 décembre de chaque année
- Elle est basée sur les évaluations d'un valorisateur externe
- Elle prend en compte l'ensemble des actifs du fonds : immobiliers ou financières ainsi que le passif avec l'ensemble des dettes et obligations



# PROCESSUS DE SOUSCRIPTION FLUIDE ET FACILE

- 1 Signature d'une promesse d'investissement et de la convention de souscription, comprenant le montant de l'investissement souhaité, et de l'acte d'adhésion
- 2 Envoi de la documentation d'établissement des *KYC* et application de la procédure d'anti-blanchiment (AML)
- 3 Signature des statuts et du règlement du fonds
- 4 Réception de la demande de versement des fonds , la *drawdown notice* mentionnant le calcul du nombre de parts reçues
- 5 Réalisation de l'augmentation de capital par acte notarié après réception des fonds
- 6 Réception de votre registre d'actionnaire



**VOUS DEVEZ ACTIONNAIRE**

Disclaimer: © 2024 - REAM EU Balanced Real Estate Fund S.C.A. est un fonds d'investissement de droit luxembourgeois pour lequel REAM General Partner S.à r.l. (ci-après, « REAM ») a été nommé en tant que gestionnaire (l'associé commandité). 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.

Les noms REAM, Devlop, Invest et Flexiroom, ainsi que leur logo associé, sont des marques déposées. Tous droits réservés.

REAM respecte votre vie privée et agit en étant conforme aux dispositions légales en vigueur protégeant les données personnelles dont, notamment, le Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données aussi appelé RGPD.



---

153-155C rue du Kiem  
L-8030 Strassen  
Luxembourg  
[www.ream.lu](http://www.ream.lu)

Caroline Blin-Delamare  
Investor Relationship Manager  
[cbn@ream.lu](mailto:cbn@ream.lu)  
+352 691 229 658

Jean-Marc Dame  
Gérant  
[jmd@ream.lu](mailto:jmd@ream.lu)  
+352 691 110 222

Samuel Hannay  
Directeur Financier  
[samuel.hannay@devlop.eu](mailto:samuel.hannay@devlop.eu)  
+352 671 01 47 47

