PROFIL D'INVESTISSEMENT

GROUPE VAN DAMME



PÉRENNITÉ • TRANSPARENCE • VISION LONG TERME

L'esprit "Slow Business" au service d'un patrimoine durable.

Mise à jour : 31/12/2025

DÉTENTION ACTIFS	PATRIMOINE	PERFORMANCE	ACTIFS
84% Propre	106 unités	100% occ.	10.3M€

VISION, PHILOSOPHIE & PÉRENNITÉ

*« Le Groupe van Damme s'inscrit dans une démarche de **slow business**, caractérisée par la détention longue des actifs, leur valorisation progressive et la transmission d'un patrimoine immobilier construit dans le temps. Cette approche s'applique aussi bien aux acquisitions d'actifs qu'aux reprises de structures patrimoniales via **share deal**, que nous maîtrisons de longue date. Depuis 1997, la constance et la pérennité guident chacune de nos décisions. »*

La gestion du portefeuille est assurée de manière directe et intégrée : nous sommes l'unique interlocuteur de nos locataires, garantissant une maîtrise durable de la qualité des actifs et des relations locatives.

CIRCUIT COURT DÉCISIONNEL

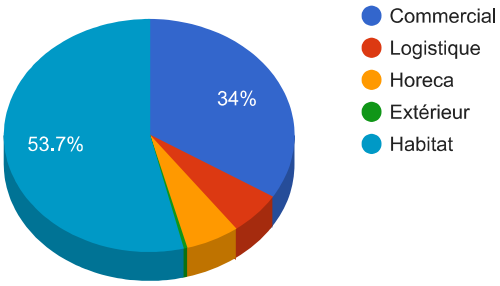
Décision en direct, sans comité. Stéphane & Marie van Damme valident les offres eux-mêmes, sans inertie administrative, pour un retour de principe rapide.

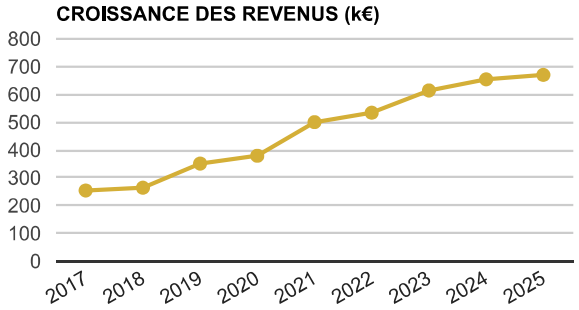
SÛRETÉ DE FINANCEMENT

Endettement maîtrisé à 16 %. Cette solidité financière permet de financer systématiquement les frais de mutation ainsi que les rénovations techniques sur fonds propres, garantissant des opérations sans dépendance bancaire excessive.

ANCRAGE & PORTEFEUILLE ACTUEL

Réalité du parc : 20 immeubles – 106 unités – 8448 m² – gestion 100% intégrée.
Croissance moyenne des loyers, acquisitions incluses : +7.8 % / an sur 3 ans (2022-2025).





SÉLECTION D'ACTIFS STRATÉGIQUES



Wavre

Wavre | Complexe Logistique & Commercial Immeuble semi-industriel de 3 000 m² implanté sur une parcelle de 89 ares. Le site combine surfaces de vente et zones d'entreposage, offrant une infrastructure polyvalente et évolutive au sein d'un pôle économique majeur du Brabant Wallon.



Marchienne Au Pont

Résidence Scolaire – 12 appartements Réhabilitation d'un bâtiment historique en un complexe de 12 logements. L'immeuble allie le cachet d'une ancienne école à des finitions contemporaines. Un actif de caractère offrant de beaux volumes.



Marcinelle

Immeuble Mixte – Horeca & Logement Ensemble comprenant un espace de restauration et un appartement. Emplacement de premier choix à proximité immédiate du pôle technologique Space Lab.



Jumet

Jumet | Ensemble Mixte – 6 Unités Immeuble polyvalent comprenant une maison d'habitation, 4 appartements et une surface commerciale. Un ensemble immobilier complet offrant une mixité de fonctions au sein d'une structure robuste et bien située.

📋 **Transparence & Track-record :**
L'inventaire technique complet de nos 20 actifs (audits, expertises et reportages photos) est tenu à la disposition de nos partenaires pour analyse.

STRATÉGIE D'ACQUISITION

RAYON D'ACTION : BW, HAINAUT, NAMUR & LIÈGE

Brabant Wallon	**39 %**
Hainaut	**61 %**
Namur	**Cible**
Liège	**Cible**

Portefeuille actuel / Cible d'acquisition, sur base des revenus des immeubles actifs au 31/12/2025.

CAPACITÉ D'ACHAT

1 500 000 €

par dossier

ANCRAGE ACTUEL

Wavre · Jodoigne · Charleroi · Marcinelle · Jumet · Marchienne · Colfontaine · Chapelle

CE QUE NOUS RECHERCHONS

- Immeubles de rapport & Maisons
- Bureaux & Semi-industriel
- Rénovation technique & PEB

HORS DE NOTRE PÉRIMÈTRE ACTUEL

- Commerces de centre-ville isolés
- Gros œuvre fermé & Extensions
- Projets avec personnel (Santé)

Un dossier limite ? Envoyez-le quand même, réponse rapide.

"Nous n'achetons pas des surfaces, nous investissons dans des lieux de vie pérennes."

ENGAGEMENT & VISION LONG TERME

SOLIDITÉ FINANCIÈRE

> Notre structure de bilan privilégie la prudence et la continuité, avec une marge de sécurité volontairement supérieure aux standards bancaires, afin d'assurer des transactions sereines et sans tension financière.

SOLVABILITÉ RÉELLE

84%

Fonds propres calculés sur la valeur estimée du portefeuille, loyers hors charge capitalisés à 6,5 % (10.3 M€).

INDICATEURS DE SÉCURITÉ

Revenus locatifs récurrents	**669792 €**
Niveau d'endettement	**16 %**
Maturité moyenne de la dette	**6.9 ans**
Couverture de dette	**x 2.3**

Les revenus locatifs couvrent largement les engagements bancaires, garantissant une exploitation stable dans la durée.

100% occupé au 31/12/2025, 2 unités en rotation sur l'année, vacance structurelle nulle.

PROCESSUS D'ENGAGEMENT

Retour de principe sous 48h après visite. Offre ferme après validation complète du dossier.

ASSET DEAL (MURS)

1. **Analyse & Visite**
   Retour de principe sous 48h après visite.
2. **Offre ferme**
   Après validation complète du dossier.
3. **Financement**
   Frais et travaux sur fonds propres.
4. **Closing**
   Signature notariée fluide, sans pression.

SHARE DEAL (SOCIÉTÉ)

1. **Audit interne**
   Lecture des bilans et des équilibres financiers.
2. **LOI**
   Sur base prudente du Net Cash / Debt.
3. **Due Diligence**
   Audit fiscal et juridique ciblé, sans complexité excessive.
4. **Closing**
   Cession sécurisée, garantie d'actif et de passif.

Mêmes interlocuteurs du premier appel au closing.
Pas de relais, pas de surprise. Stéphane & Marie van Damme suivent le dossier jusqu'à la signature.

COLLABORONS

À l'écoute de toute opportunité saine et "Off-Market".



Stéphane van Damme
+32 (0)495 70 59 59



Marie van Damme
+32 (0)477 16 24 65

---

info21@norbelco.be

VISITER NOTRE SITE

RÉPONSE RAPIDE GARANTIE — DISCRÉTION ASSURÉE