
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

79% Propre

PATRIMOINE

126 unités

PERFORMANCE

98% occ.

ACTIFS

10.2 M€

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

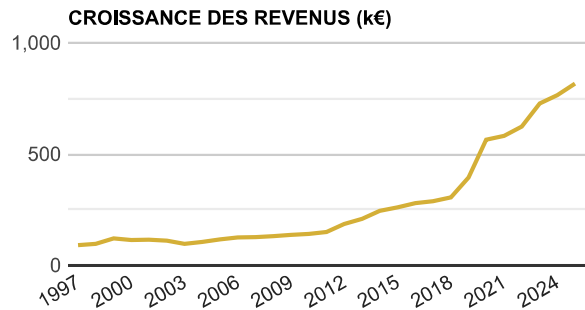
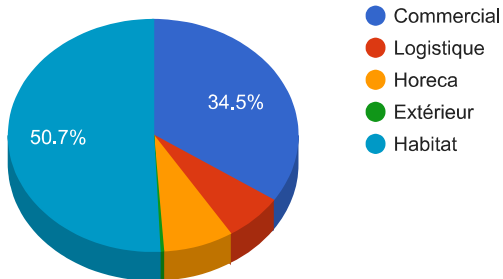
Structure à deux décisionnaires uniques. Stéphane & Marie van Damme valident les offres en direct, sans comité ni inertie administrative, afin d'apporter clarté, stabilité et sérénité au vendeur tout au long du processus.

SÛRETÉ DE FINANCEMENT

Endettement maîtrisé à 21 %. 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 – 126 unités – 8448 m² – gestion 100% intégrée.



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.

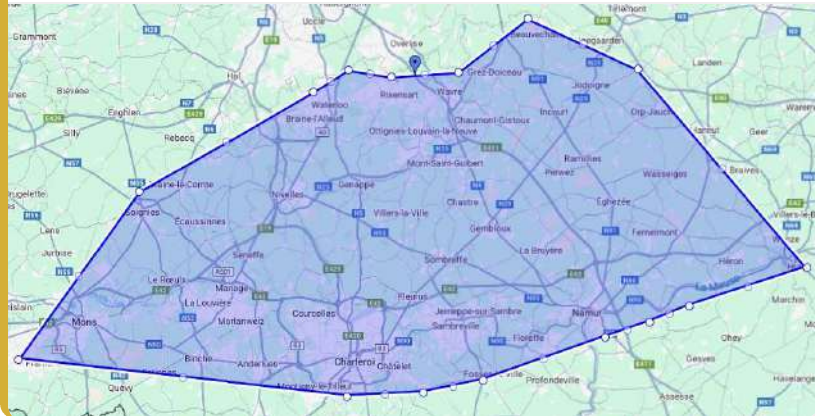
Transparence & Track-record :



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



CAPACITÉ D'ACHAT

1 500 000 €

par dossier unitaires

ANCRAGE ACTUEL

Wavre Jodoigne Charleroi
Marcinelle Jumet Marchienne
Colfontaine Chapelle

TYPOLOGIES CIBLÉES

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

EXCLUSIONS

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

"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

79%

Fonds propres calculés sur la valeur d'expertise du portefeuille (10,2 M€).

INDICATEURS DE SÉCURITÉ

Revenus locatifs récurrents **817291 €**

Niveau d'endettement **21 %**

Couverture de dette **x 2.5**

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

PROCESSUS D'ENGAGEMENT

ASSET DEAL (MURS)

- 1 Analyse & Visite**
Retour de principe rapide afin de lever toute incertitude initiale.
- 2 Offre Ferme**
Émise dans des délais courts, après validation complète du dossier.
- 3 Financement**
Structure sécurisée : frais et travaux financés sur fonds propres.
- 4 Closing**
Signature notariée fluide, sans pression inutile.

SHARE DEAL (SOCIÉTÉ)

- 1 Audit Interne**
Lecture structurée des bilans et des équilibres financiers.
- 2 LOI (Offre)**
Lettre d'intention fondée sur une approche prudente du Net Cash / Debt.
- 3 Due Diligence**
Audit fiscal et juridique ciblé, mené sans complexité excessive.
- 4 Closing**
Cession sécurisée avec garantie d'actif et de passif.

Binôme décisionnel unique : Stéphane & Marie van Damme.

Rapidité au service de la clarté, stabilité propre à une gestion patrimoniale de long terme.

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