

*Creating  
opportunities.  
Building the future.*



IMMOBEL  
since 1863





IMMOBEL  
since 1863

- ▶ Coté sur **NYSE Euronext Bruxelles** depuis **1863** et depuis **153 ans** un **acteur majeur du développement immobilier**.
- ▶ Surtout actif dans les segments de **bureaux** et du **lotissement**, et de manière plus limitée dans le **résidentiel**.
- ▶ Actif en **Belgique**, au **Luxembourg** et en **Pologne**.

50

collaborateurs

0,7 MEUR

bénéfice net (2015)

103,6 MEUR

chiffre d'affaires (2015)

240,9 MEUR

dette financière nette (2015)

### *projets emblématiques<sup>1</sup>*

- ▶ Black Pearl (2010)
- ▶ Brussels Tower (2005)
- ▶ Universalis Park (2007)
- ▶ CBD One (2013)
- ▶ Cedet (2010)
- ▶ Galerie Kons (2013)

1. Date d'acquisition.



- ▶ Fondée par Marnix Galle en **2001**.
- ▶ **Promoteur à 360°** avec des services de vente et d'après-vente intégrés.
- ▶ Surtout actif dans le segment **résidentiel** qui offre de meilleurs rendements et un risque moindre.
- ▶ A des bureaux en **Belgique** et au **Luxembourg**.

44

collaborateurs

24,1 MEUR

bénéfice net (2015)

93,8 MEUR

chiffre d'affaires (2015)

92,1 MEUR

dette financière nette (2015)

### *projets emblématiques<sup>1</sup>*

- ▶ Chambon (2011)
- ▶ Ernest (2012)
- ▶ Lebeau (2014)
- ▶ Vesalius (2014)
- ▶ Lake Front (2014)
- ▶ Riverview (2015)
- ▶ Royal Louise (2016)
- ▶ O'Sea (2016)
- ▶ Infinity (2016)
- ▶ Polvermillen (2016)

1. Date d'acquisition.

# IMMOBEL FUSIONNÉ

## développement

IMMOBEL fusionné sera le **plus grand groupe de développement immobilier coté** en Belgique avec une capitalisation boursière dépassant largement les 400 MEUR et des avoir de plus de 920 MEUR (+ m<sup>2</sup> cumulés).



## diversification



**Meilleure diversification géographique et par segments.** Outre la Pologne, présence renforcée en Belgique et au Luxembourg. Le segment résidentiel, plus rentable et moins risqué, représentera 58% de la marge brute estimée de la nouvelle entité (entre 2016 et 2019).

## rentabilité

Les très nombreux projets en développement et à développer dans le portefeuille d'Allfin (327.000 m<sup>2</sup>) permettront d'**améliorer les marges** de IMMOBEL fusionné et donc d'améliorer la **rentabilité** de la nouvelle entité. Une rotation plus rapide améliorera également le RoE.



## cashflow



La bonne santé financière d'**Allfin** permettra de **diminuer l'endettement** de IMMOBEL fusionné tout en générant **plus de cash flow**.

## dividende

Grâce à la complémentarité des deux portefeuilles, il sera possible, de manière récurrente, d'offrir aux actionnaires une politique de **dividende beaucoup plus stable et en croissance**.



## investissements



La meilleure situation financière de IMMOBEL fusionné permettra également de **dégager les montants nécessaires pour investir** dans de **nouveaux projets globalement plus rentables** que le portefeuille actuel d'IMMOBEL. Que ce soit en **Belgique ou à l'étranger**.

## talents

IMMOBEL fusionné comptera **94 collaborateurs de grands talents**, avec des expertises très complémentaires, comme par exemple les services de vente et d'après-vente intégrés d'Allfin, la présence d'Allfin au Luxembourg et celle d'IMMOBEL en Pologne.





IMMOBEL  
since 1863



### *Reinvigorating the firm*

Changes in the management structure. Marnix Galle elected as Chairman of the Board of Directors and Alexander Hodac<sup>1</sup> nominated as Group's CEO.

2015

2014

*Allfin becomes IMMOBEL's major shareholder*  
with 29.85% of shares.

### *Expansion to Poland*

Cresida (Eastbridge) replaces JER Partner as the new reference shareholder. The Group expands its development activities in Poland.

2010

2007

*Change in control*  
JER Partners becomes the new reference shareholder. The Group appoints a new CEO (Gaetan Piret).

### *Office segment*

The Group starts the promotion of office buildings as a result of the merger with Les Entreprises Louis Dewaele.

1991

1988

*Acquisition of Investimmo*  
which focuses on the development and promotion of peripheral areas in Brussels and the Flemish region.

### *First merger*

IMMOBEL merges with 'Consortium Immobilier'. The merger allows the Group to benefit from recurring revenues.

1987

1930

*A major development*  
Development of 80ha of land surrounding the Basilica in Koekelberg.

### *Incorporation*

J.R. Bischofheim, H. de Brouckère and J. Malou established the 'Compagnie Immobilière de Belgique' with the objective to meet the major urban development challenges.

1863

### *Acceleration*

Acquisition of substantial new projects (O'Sea, Riverview, Prince Royal, Infinity, Polvermille, Val d'Or, Vaartkom, 't Zout, Centre Etoile, De Brouckère, ...).

2015

2014

*Allfin becomes ImmoBEL's major shareholder*  
with 29.85% of shares.

### *Allfin sales team*

Integration of Belgium's best performing sales team at Allfin.

2013

2011

*Urban renewal*  
Acquisition of highly coveted sites: the Chambon block in Brussels and the Solvay HQ site in Elsene/Ixelles (50/50 with BPI/CFE). 20,000m<sup>2</sup> retail project in Verviers.

2010

### *Retail & urban development*

Bredene: 12,000m<sup>2</sup> retail project. Fully leased, built and sold within 1 year.

Belview: acquisition of a land parcel in Brussels European district to develop a 35,000m<sup>2</sup> mixed use project.

2009

*Vertigo offices*  
Delivery of 24,000m<sup>2</sup> pre-sold prime office space in Luxembourg (175 MEUR). Payment by Irish Life followed in 2010.

2008

### *Urban redevelopment*

Delivery of 22,000m<sup>2</sup> mixed use project in the European district. All apartments sold, offices let to Irish Embassy, Google... and sold to AXA.

2002

### *Growth*

Fast-track growth courtesy of the Forward Funding and Forward Sales mechanisms. Development of flagship office buildings.

2001

*Incorporation of Allfin*  
by Marnix Galle.