



*Creating  
opportunities.  
Building the future.*



IMMOBEL  
since 1863



**ALLFIN**  
GROUP



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 avoirs de plus de 920 MEUR (+ m<sup>2</sup> cumulés).



## *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.



## *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**.



## *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.

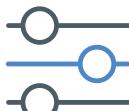


## *diversification*

**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).



## *cashflow*



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

## *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**.



<i>Reinvigorating the firm</i>	<b>2015</b>	Changes in the management structure. Marnix Galle elected as Chairman of the Board of Directors and Alexander Hodac nominated as Group's CEO.
<i>Allfin becomes IMMOBEL's major shareholder</i>	<b>2014</b>	Allfin becomes IMMOBEL's major shareholder with 29.85% of shares.
<i>Expansion to Poland</i>	<b>2010</b>	Cresida (Eastbridge) replaces JER Partner as the new reference shareholder. The Group expands its development activities in Poland.
<i>Change in control</i>	<b>2007</b>	JER Partners becomes the new reference shareholder. The Group appoints a new CEO (Gaetan Piret).
<i>Office segment</i>	<b>1991</b>	The Group starts the promotion of office buildings as a result of the merger with Les Entreprises Louis Dewaele.
<i>Acquisition of Investimmo</i>	<b>1988</b>	which focuses on the development and promotion of peripheral areas in Brussels and the Flemish region.
<i>First merger</i>	<b>1987</b>	IMMOBEL merges with 'Consortium Immobilier'. The merger allows the Group to benefit from recurring revenues.
<i>A major development</i>	<b>1930</b>	Development of 80ha of land surrounding the Basilica in Koekelberg.
<i>Incorporation</i>	<b>1863</b>	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.
<i>Acceleration</i>		
<i>Allfin becomes Immobel's major shareholder</i>	<b>2015</b>	Acquisition of substantial new projects (O'Sea, Riverview, Prince Royal, Infinity, Polvermillen, Val d'Or, Vaartkom, 't Zout, Centre Etoile, De Brouckère, ...).
<i>Allfin sales team</i>	<b>2014</b>	Allfin becomes Immobel's major shareholder with 29.85% of shares.
<i>Urban renewal</i>	<b>2013</b>	Integration of Belgium's best performing sales team at Allfin.
<i>Retail &amp; urban development</i>	<b>2011</b>	Acquisition of highly coveted sites: the Chambon block in Brussels and the Solvay HQ site in Ixelles (50/50 with BPI/CFE). 20,000m <sup>2</sup> retail project in Verviers.
<i>Vertigo offices</i>	<b>2010</b>	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).
<i>Urban redevelopment</i>	<b>2008</b>	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.
<i>Growth</i>	<b>2002</b>	Fast-track growth courtesy of the Forward Funding and Forward Sales mechanisms. Development of flagship office buildings.
<i>Incorporation of Allfin</i>	<b>2001</b>	by Marnix Galle.