

*Creating
opportunities.
Building the future.*



IMMOBEL
since 1863



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 (+ m² cumulés).



rentabilité

Les très nombreux projets en développement et à développer dans le portefeuille d'ALLFIN (327.000 m²) permettront d'**améliorer les marges** d'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).

cash flow



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

investissements



La meilleure situation financière d'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**.



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**.

- ▶ 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**.

50
talents

0,7 MEUR
bénéfice net (2015)

44
talents

24,4 MEUR
bénéfice net (2015)

96,6 MEUR
chiffre d'affaires¹ (2015)

248 MEUR
endettement financier
net ajusté² (2015)

111,2 MEUR
chiffre d'affaires¹ (2015)

45 MEUR
endettement financier
net ajusté² (2015)

1. Selon les normes IFRS, avant application d'IFRS 11.

2. Endettement financier net, ajusté des éléments assimilés à de la dette ou à du cash.

1. Selon les normes IFRS, avant application d'IFRS 11.

2. Endettement financier net, ajusté des éléments assimilés à de la dette ou à du cash.

projets emblématiques³

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

3. Date d'acquisition.

projets emblématiques³

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

3. Date d'acquisition.



IMMOBEL
since 1863



Rajeunissement de l'entreprise

Changements dans la structure de direction. Marnix Galle est nommé président du Conseil d'Administration et Alexander Hodac' est nommé CEO du Groupe.

2015

2014

ALLFIN devient le principal actionnaire d'IMMOBEL

avec 29,85% des parts.

Expansion en Pologne

Cresida (Eastbridge) remplace JER Partner en tant que nouvel actionnaire de référence. Le Groupe étend ses activités de développement en Pologne.

2010

2007

Changement dans la structure de contrôle

JER Partners devient le nouvel actionnaire de référence. Le Groupe nomme un nouveau CEO (Gaëtan Piret).

Segment bureaux

Le Groupe se lance dans la promotion d'immeubles de bureaux suite à sa fusion avec Les Entreprises Louis Dewaele.

1991

1988

Acquisition d'Investimmo

Acquisition d'Investimmo, qui se concentre sur le développement et la promotion de zones périphériques à Bruxelles et en Région flamande.

Première fusion

IMMOBEL fusionne avec le Consortium Immobilier. La fusion permet au Groupe de bénéficier de revenus récurrents.

1987

1930

Développement majeur

Développement d'un terrain de 80ha autour de la Basilique de Koekelberg.

Constitution

J.R. Bischofheim, H. de Brouckère et J. Malou créent la Compagnie Immobilière de Belgique dans le but de répondre aux principaux défis urbanistiques.

1863

Accélération

Acquisition d'importants nouveaux projets (O'Sea, Riverview, Prince Royal, Infinity, Polvermillen, Val d'Or, Vaartkom, 't Zout, Centre Etoile, ...).

2015

2014

ALLFIN devient le principal actionnaire d'IMMOBEL

avec 29,85% des parts.

Équipe commerciale d'ALLFIN

Intégration de la meilleure équipe de vente de Belgique dans ALLFIN.

2013

2011

Rénovation urbaine

Acquisition de sites très prestigieux : le complexe Chambon à Bruxelles et le siège de Solvay à Ixelles (50/50 avec BPI/CFE). Projet commercial de 20.000 m² à Verviers.

Commerce et urbanisation

Bredene : projet commercial de 12.000 m². Entièrement loué, construit et vendu en 1 an.
Belview : acquisition d'une parcelle de terrain dans le quartier européen à Bruxelles afin d'y développer un projet à usage mixte de 35.000 m².

2010

2009

Bureaux Vertigo

Réalisation de 24.000 m² d'espace de bureaux de premier plan en prévente au Luxembourg (175 MEUR). Le paiement par Irish Life suit en 2010.

Réaménagement urbain

Réalisation d'un projet à usage mixte de 22.000 m² dans le quartier européen. Tous les appartements sont vendus, bureaux loués à l'ambassade d'Irlande, à Google ... et vendus à AXA.

2008

2002

Croissance (2002-2008)

Croissance rapide grâce aux mécanismes de financement et de vente à terme. Développement d'immeubles de bureaux de premier plan.

Création d'ALLFIN

par Marnix Galle.

2001