

*Creating  
opportunities.  
Building the future.*



IMMOBEL  
since 1863



# MERGED IMMOBEL

## ontwikkeling

Merged IMMOBEL wordt de **grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelingsgroep** van België met een beurskapitalisatie van ruim 400 MEUR en activa van meer dan 920 MEUR (meer gecumuleerde m<sup>2</sup>).



## rentabiliteit

Dankzij de erg talrijke lopende en nog te ontwikkelen projecten in de portfolio van ALLFIN (327.000 m<sup>2</sup>) zullen de **marges** van Merged IMMOBEL en dus ook de **rentabiliteit** van de nieuwe entiteit kunnen **verbeteren**. Een snellere rotatie zal ook de RoE verbeteren.



## dividend

Dankzij de complementariteit van beide portfolio's zal het mogelijk zijn om, op recurrente wijze, de aandeelhouders **een veel stabielere en groeiende dividend** te bieden.



## talenten

Merged IMMOBEL zal **94 getalenteerde werknemers** tellen met zeer complementaire expertises, zoals de geïntegreerde verkoop- en naverkoopdiensten van ALLFIN, de aanwezigheid van ALLFIN in Luxemburg en van IMMOBEL in Polen.

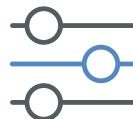


## diversificatie



**Betere geografische en segmentgewijze diversificatie.** Behalve Polen, versterkte aanwezigheid in België en Luxemburg. Het residentiële segment, dat rentabeler en minder risicovol is, zal 58% van de geraamde brutomarge van de nieuwe entiteit vertegenwoordigen (tussen 2016 en 2019).

## cash flow



Dankzij de goede financiële gezondheid van **ALLFIN** zal de **schuldgraad** van Merged IMMOBEL kunnen **verminderen** en zal **meer cash flow** gegenereerd kunnen worden.

## investeringen



Dankzij de betere financiële situatie van Merged IMMOBEL zullen ook **de nodige middelen gegenereerd worden om te investeren in nieuwe projecten die globaal rentabeler zijn** dan de huidige portfolio van IMMOBEL. En dit zowel **in België als in het buitenland**.



IMMOBEL  
since 1863



- ▶ **Sinds 1863** genoteerd op **NYSE Euronext Brussel** en reeds **153 jaar een belangrijke speler inzake vastgoedontwikkeling**.
- ▶ Vooral actief in de segmenten van de **kantoren** en **verkavelingen**, en in mindere mate in het **residentiële** segment.
- ▶ Actief in **België, Luxemburg** en **Polen**.

50  
talenten

0,7 MEUR  
nettowinst (2015)

44  
talenten

24,4 MEUR  
nettowinst (2015)

96,6 MEUR  
omzet<sup>1</sup> (2015)

248 MEUR  
gecorrigeerde netto  
financiële schuld<sup>2</sup> (2015)

111,2 MEUR  
omzet<sup>1</sup> (2015)

45 MEUR  
gecorrigeerde netto  
financiële schuld<sup>2</sup> (2015)

1. Volgens de IFRS-normen, vóór toepassing van IFRS.

2. Netto financiële schuld, gecorrigeerd met schuld- en kasequivalenten.

1. Volgens de IFRS-normen, vóór toepassing van IFRS.

2. Netto financiële schuld, gecorrigeerd met schuld- en kasequivalenten.

### *iconische projecten*<sup>3</sup>

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

3. Verwervingsdatum.

### *iconische projecten*<sup>3</sup>

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

3. Verwervingsdatum.



IMMOBEL  
since 1863



### Verjonging van het bedrijf

Veranderingen in de structuur van het management. Benoeming van Marnix Galle als voorzitter van de Raad van Bestuur en Alexander Hodac' als CEO van de groep.

2015

2014

*ALLFIN wordt de grootste aandeelhouder van IMMOBEL* met 29,85% van de aandelen.

### Uitbreiding naar Polen

Cresida (Eastbridge) vervangt JER Partner als nieuwe referentieaandeelhouder. De groep breidt zijn ontwikkelingsactiviteiten uit in Polen.

2010

2007

### Verandering op vlak van toezicht

JER Partners wordt de nieuwe referentieaandeelhouder. De groep benoemt een nieuwe CEO (Gaëtan Piret).

### Kantorenssegment

De groep begint met het promoten van kantoorprojecten als gevolg van een fusie met Les Entreprises Louis Dewaele.

1991

1988

### Overname van Investimmo

Overname van 'Investimmo' gefocust op de ontwikkeling en promotie van randgebieden in Brussel en het Vlaamse Gewest.

### Eerste fusie

IMMOBEL fuseert met 'Consortium Immobilière'. De fusie stelt de groep in staat om recurrente inkomsten te genereren.

1987

1930

### Sterke ontwikkeling

Ontwikkeling van 80ha land rond de Basiliek van Koekelberg.

### Oprichting

J.R. Bischofheim, H. de Brouckère en J. Malou richten de 'Compagnie Immobilière de Belgique' om in te spelen op belangrijke uitdagingen inzake stadsontwikkeling.

1863

### Versnelling

Aankoop van nieuwe aanzienlijke projecten (O'Sea, Riverview, Prince Royal, Infinity, Polvermillen, Val d'Or, Vaartkom, 't Zout, Centre Etoile, ...).

2015

2014

*ALLFIN wordt de grootste aandeelhouder van IMMOBEL* met 29,85% van de aandelen.

### Verkoopteam van ALLFIN

Integratie van het best presterende verkoopteam van België bij ALLFIN.

2013

2011

### Stadsvernieuwing

Aankoop van zeer gegeerde sites: het Chambon-blok in Brussel en de hoofdzetel van Solvay in Elsene (50/50 met BPI/CFE). Retailproject van 20.000 m<sup>2</sup> in Verviers.

### Retail en stadsontwikkeling

Bredene: retailproject van 12.000 m<sup>2</sup>. Binnen 1 jaar volledig verhuurd, gebouwd en verkocht. Belvieu: aankoop van een grond in de Europese wijk in Brussel voor de ontwikkeling van een gemengd project van 35.000 m<sup>2</sup>.

2010

2009

### Vertigo-kantoren

Levering van 24.000 m<sup>2</sup> voorverkochte premium kantoorruimte in Luxemburg (175 MEUR). Betaling door Irish Life volgde in 2010.

### Stadsontwikkeling

Levering van een gemengd project van 22.000 m<sup>2</sup> in de Europese wijk. Alle appartementen verkocht, kantoren verhuurd aan de Ierse ambassade, Google... en verkocht aan AXA.

2008

2002

### Groei (2002-2008)

Shelle groei dankzij de Forward Funding en Forward Sales mechanismen. Ontwikkeling van vlaggenschipkantoorgebouwen.

### Oprichting van ALLFIN

door Marnix Galle.

2001