



IMMOBEL
since 1863

DOSSIER DE PRESSE

Information non-réglémentée

Bruxelles, le 13 novembre 2018 à 8h00

IMMOBEL à la conquête du marché français

Fort de son statut de leader en Belgique où le Groupe est omniprésent dans l'aménagement de grands programmes multiproduits et de ses positions au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne, IMMOBEL intensifie sa stratégie de diversification internationale en s'implantant en France. Pour conquérir le marché français aussi dynamique qu'hyperconcurrentiel.

Réveiller les villes

En Belgique, IMMOBEL est le plus connu des acteurs immobiliers. Et pour cause, c'est le plus grand développeur immobilier côté en Belgique. Fondée en 1863, IMMOBEL est la référence sur le marché belge pour sa capacité à déployer des projets d'envergure de grande qualité. Cette excellence, marque de fabrique du Groupe, est au service d'un unique objectif : la redéfinition des standards du développement immobilier. Groupe institutionnel et familial, IMMOBEL révèle les villes à travers l'aménagement de grands programmes pouvant couvrir jusqu'à 110.000 m². Tous ces projets d'envergure combinent une approche novatrice à une réflexion urbaine fondée sur les mobilités et les nouveaux besoins de la ville.

Présents sur tous les secteurs et dans trois pays

Résidentiels, bureaux, commerce et lotissement, IMMOBEL conçoit et exploite des projets de grande qualité qui font la part belle à l'innovation pour inventer une nouvelle forme d'urbanité. Une urbanité fondée sur la mobilité. Son terrain de jeu ? La Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg, la Pologne et, demain, la France. Cette diversification géographique et de son portefeuille de projets le prémunit de la cyclicité des marchés.

- **850.000 m²** de projets en développement > bureaux, résidentiel, lotissements
- **500 MEUR** de capitalisation boursière
- **155 ans** d'existence sur le marché
- **200 talents**

Réunir toutes les expertises

Pour capter la valeur à toutes les étapes de la chaîne immobilière, à tous les temps de l'immobilier et pour diversifier ses revenus, IMMOBEL réunit toutes les compétences du métier de développeur. De la prospection du foncier, à la commercialisation des biens en passant par la conception et la construction. Une palette d'expertises qui protège le Groupe des aléas du marché et qui assure l'excellence des biens livrés. Parce que la qualité du service est essentielle, IMMOBEL accompagne pas à pas les acquéreurs depuis l'achat d'un bien immobilier à son aménagement intérieur.



Des réalisations emblématiques

Expert en immobilier urbain mixte et de bureau, IMMOBEL privilégie des projets novateurs et intégrés. De fait, il est attentif à la place et au rôle de ses projets dans les quartiers, à leur connexion aux équipements collectifs et aux autres pôles urbains et à leur impact environnemental. Les mobilités douces, la présence de la nature, le bien-être au travail... sont autant d'approches qu'IMMOBEL intègre dans ses projets pour réinventer la ville.

- **CHAMBON, BRUXELLES.** Réhabilitation d'un bâtiment historique pour y réaliser des appartements et penthouses très haut de gamme, dotés de services résidentiels complets. 50.000 m², 250 appartements, 2 hôtels, 134 studios étudiants.
- **GRANARY ISLAND, GDANSK.** Réhabilitation d'un site d'exception pour redynamiser tout un quartier. 60.000 m², 1 hôtel, 100 appartements.
- **INFINITY, LUXEMBOURG.** Complexe graphique et ultra contemporain aux portes du Kirchberg. 33.300 m² dont 6.800 m² d'espaces articulés autour d'une tour résidentielle, des commerces et des bureaux.
- **MÖBIUS 1, BRUXELLES.** Deux élégantes tours de bureaux passives avec vue panoramique, nouveau siège du groupe Allianz en Belgique. 60.000 m².
- **CEDET, VARSOVIE.** Revitalisation et développement d'un immeuble légendaire au cœur de Varsovie, nouveau siège de WeWork. 22.328 m² dont 15.266 m² de bureaux et 7.062 m² d'espaces commerciaux.

CAP SUR LA FRANCE

La France : un marché dynamique et résilient

La région Ile-de-France est de loin la 1ère place immobilière européenne. Plusieurs raisons l'expliquent : la forte attractivité économique de l'agglomération parisienne, la pression démographique, les multiples projets liés au Grand Paris, l'organisation des JO 2024 et le pouvoir d'achat des ménages plus élevé que la moyenne. C'est donc un marché profond qui progresse à un rythme soutenu et qui résiste bien aux cycles économiques. Pour toutes ces raisons, IMMOBEL a décidé d'aborder une nouvelle page de son histoire en ouvrant une filiale à Paris. Avec de belles ambitions dans le résidentiel et le tertiaire.

« Aujourd'hui, l'agglomération parisienne est la place immobilière la plus attractive en Europe. Nous sommes déterminés à rester longtemps sur ce marché aussi profond que concurrentiel pour en faire notre plus grand centre de profits ». **Marnix GALLE**, Executive Chairman du Groupe.

« IMMOBEL France est une belle aventure qui commence. Tout est à écrire mais nous avons des solides atouts et l'envie d'insuffler un vent nouveau sur l'immobilier en Ile-de-France. Nous ferons preuve d'audace, d'innovation et de réactivité pour nous faire une place et faire bouger les lignes ». **Julien MICHEL**, Directeur Général de IMMOBEL France.



Résidentiel et Tertiaire : des synergies évidentes

Le marché de l'immobilier urbain évolue aujourd'hui vers une mixité des usages. Le temps où les zones résidentielles étaient construites loin des centres d'affaires est révolu. L'heure est à l'aménagement de programmes immobiliers hybrides et audacieux où s'entrecroisent bureaux, commerces, clusters numériques et autres espaces partagés. Cette porosité des usages qui répond à de nouvelles aspirations, est encore plus vraie avec l'émergence du Grand Paris. Les temps sont aussi à plus de services, de flexibilité et de partage. Pour ces raisons, IMMOBEL a fait le choix d'entrer en France conjointement sur les marchés du résidentiel et du tertiaire pour répondre à cette nouvelle donne qu'est la mixité des usages.

Une double démarche pour s'imposer en France

Fort de son statut de leader en Belgique où le Groupe est omniprésent dans l'aménagement de grands programmes multiproduits et de ses positions au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne, IMMOBEL intensifie sa stratégie de diversification internationale en s'implantant en France. Pour conquérir le marché français aussi dynamique qu'hyperconcurrentiel, IMMOBEL adopte une démarche :

- **de croissance externe sur le marché résidentiel.** IMMOBEL s'appuie sur un acteur de référence du marché du logement à Paris, en première et deuxième couronnes en Ile-de-France : Nafilyan & Partners. Un acteur qui est rompu à la vente en état futur d'achèvement, une spécificité française.
- **en mode start-up sur le marché du tertiaire.** Une structure légère de quelques professionnels, fins connaisseurs du marché français, développera l'activité le commerce, bureau, hôtel, multi-produit, résidence senior... IMMOBEL France privilégiera une stratégie à valeur ajoutée par le rachat et la revalorisation d'immeubles emblématiques et de développement par l'acquisition de terrains et de vieux immeubles pour construire des bâtiments respectueux de l'environnement et adaptés aux nouveaux usages.

Le Résidentiel

IMMOBEL a signé l'acquisition de Nafilyan & Partners. L'accord prévoit une montée en trois étapes au capital de ce dernier. Détenteur de 15% des parts à la signature, la participation d'IMMOBEL passera à 51% en janvier 2019 puis à 100% en 2020.

Créé en 2014 par Guy Nafilyan, ancien Président-Directeur général de Kaufman & Broad France, Nafilyan & Partners s'est imposé comme un promoteur immobilier résidentiel de premier plan en région Parisienne. Spécialiste dans la construction de logements neufs en première et deuxième couronnes en Ile-de-France pour des primo ou deuxième accédant, des étudiants et des séniors. Nafilyan & Partners développe 31 programmes soit 4.000 logements en Ile-de-France.

Nafilyan & Partners est désormais une marque incontournable du résidentiel en Ile-de-France basée sur des valeurs de qualité, de respect des clients, des maires et des aménageurs.

Le Tertiaire

Fort de ses références en Belgique, IMMOBEL nourrit de grandes ambitions sur le marché de l'immobilier tertiaire en France. Ce marché doit devenir le plus important centre de profits du Groupe dont l'ambition est de devenir à terme un acteur qui compte sur le marché francilien de l'immobilier de bureaux et d'opérations multi-produits.



Nos leviers stratégiques pour développer l'activité tertiaire

1. INVESTIR sur fonds propres

La filiale française investira les fonds propres du Groupe selon les opportunités du marché. L'objectif est de réaliser l'acquisition d'un nombre limité d'actifs de grande taille pour développer en vitesse de croisière une activité annuelle comprise entre 300 à 400 MEUR. Ses investissements porteront sur le bureau, l'hôtellerie, le commerce, le multi-produit, la résidence senior ou encore le logistique.

2. GÉRER pour le compte de tiers

IMMOBEL France mettra donc ses compétences dans le sourcing de projets importants sur le marché francilien à disposition d'investisseurs tiers. Elle apportera ainsi son savoir faire dans la création de valeur pour le groupe mais aussi pour d'autres investisseurs.

3. INNOVER pour faire sens

Faire de l'immobilier autrement sera la marque de fabrique de IMMOBEL France. Pour insuffler un vent nouveau, l'innovation sera au cœur de tous projets développés. Elle portera sur :

- la **conception, la réalisation et la qualité architecturale des biens** en se posant systématiquement la question de l'empreinte sociétale et environnementale des biens et de leur intégration dans le tissu urbain,
- les **montages juridiques et financiers**,
- les **usages** en proposant des services qui répondent aux nouvelles aspirations des usagers et en concevant des bâtiments évolutifs dans le temps pour satisfaire différents usages dans une même journée et tout au long de leur cycle de vie.

Notre façon de faire notre métier

Durable. L'intégration des bâtiments dans leur environnement, leur faible empreinte carbone et leur connexion à la ville par des moyens de mobilité douce seront des critères déterminants dans la sélection et le montage des projets. IMMOBEL France créera un écosystème de partenaires externes pour articuler les meilleures expertises.

Audace. IMMOBEL France se positionnera sur quelques projets par an, de grande importance (supérieurs à 10.000 m²) et qualitatifs. Promoteur et investisseur sur fonds propres, IMMOBEL France aura cette capacité financière et cette réactivité pour saisir les belles opportunités qui se présenteront. Être opportuniste ne signifie pas réaliser quelques jolis coups ; IMMOBEL a pour ambition de s'inscrire dans la durée en France et d'investir dans des projets qui font sens.

Usage. La compréhension des usages et l'anticipation des besoins futurs sont au cœur de notre démarche. Mixité, réversibilité, multi-usages, coliving, espaces partagés, bâtiments connectés... IMMOBEL France développera une vraie réflexion sur les usages et les services aux acquéreurs pour livrer bien plus que des immeubles.



L'équipe

Des entrepreneurs adossés à un groupe.

Une équipe, en cours de constitution, de quatre personnes alliant jeunesse et grand professionnalisme est en charge du marché français. Dotés d'une dizaine d'année d'expériences acquises au sein de grands noms de l'immobilier, ces experts sont d'excellents connaisseurs du marché francilien et des métiers de la promotion et de l'investissement immobilier. Ils s'appuieront sur la solidité des fonctions supports du groupe IMMOBEL, sur ses fonds propres et sur des partenaires réputés pour leur expertise technique.

Marnix GALLE

Executive Chairman of the Board of Directors,
Chairman of the Nomination Committee,
Member of the Executive Committee,
Member of the Investment Committee.

A obtenu son diplôme universitaire en économie à la Tulane University à New Orleans, en Louisiane, aux USA. Il a commencé sa carrière professionnelle en 1987 chez Cegos Belgique en qualité de consultant. Il a fait ses premiers pas dans l'immobilier dès 1989 (portefeuille familial). Il a créé sa propre société ALLFIN en 2001 laquelle est devenue un des groupes prépondérants de développement immobilier en Belgique. ALLFIN Group a pris en 2014 une participation de 29% dans IMMOBEL, cotée en bourse sur Euronext depuis 1863. Après la fusion entre ALLFIN Group et IMMOBEL en 2016 il en est devenu le Président Exécutif. Il est également Président de Urban Land Institute Belgique (2015-2018), ainsi qu'Administrateur, Membre et Trustee de diverses associations de premier plan, européennes et américaines.

Julien MICHEL

Directeur Général de IMMOBEL France Tertiaire

Julien dirigera la filiale française avec l'ambition qu'elle devienne un des leaders du marché. Julien a débuté comme responsable de projets chez Bouygues Construction dans le Grand Est en 2007 avant de poursuivre cette première expérience en tant que chef de projets chez Linkcity, la filiale francilienne de développement immobilier où il a pu travailler sur des projets tertiaires de grande ampleur. Il a ensuite rejoint Demathieu Bard Immobilier, promoteur et développeur immobilier. Depuis 2015, il est directeur de projets développement chez Axa Investment Managers où il a pu accompagner différents investisseurs dans le développement de nombreux projets emblématiques et variés. Cette dernière expérience chez AXA IM lui a permis de parfaire sa connaissance du cycle immobilier et d'avoir une vision 360° des enjeux de projets de grande ampleur.

Il s'appuiera sur un analyste pour structurer les projets et piloter les fonds et sur deux directeurs du développement. Ces derniers seront présents sur toute la durée de vie d'un projet immobilier pour garantir une continuité relationnelle avec les partenaires et de suivi des projets. Ce binôme s'appuiera sur un réseau d'experts pour le montage et le pilotage des opérations en portefeuille.



Vincent NOIROT

Directeur du Développement de IMMOBEL France Tertiaire

Vincent NOIROT rejoint IMMOBEL France en qualité de Directeur du Développement. Aux côtés de Julien MICHEL, il va participer à la création de l'activité tertiaire du groupe et aura pour mission l'identification des meilleures opportunités d'investissement et de promotion sur le territoire francilien. Après 5 ans passés chez Linkcity Ile-de-France, filiale de développement immobilier de Bouygues Construction comme contrôleur financier en immobilier d'entreprise puis responsable de projets en immobilier résidentiel et multi-produits, Vincent a rejoint BNP Real Estate où il suivait les projets tertiaires et résidentiels à l'international, en qualité de Risk Manager.

Avant de rejoindre IMMOBEL France, Vincent était responsable du développement au sein de la foncière privée Héraclès Investissement, en charge d'identifier les opportunités d'investissement sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers : bureaux, commerces, résidences services, logements, hôtels et projets mixtes.

Pour plus d'information :

Julien Michel, Directeur Général de IMMOBEL France Tertiaire

+33 (0)6 66 75 66 51

Julien.michel@immobelgroup.com

Alexander Hodac*, Chief Executive Officer of IMMOBEL Group

+32 (0)2 422 53 11

alexander.hodac@immobel.be

*représentant permanent de la société AHO Consulting sprl

A propos du Groupe IMMOBEL

IMMOBEL est le plus grand développeur immobilier belge coté en bourse. Depuis sa fondation en 1863, le Groupe développe et commercialise des projets urbains novateurs, à l'écoute des besoins des villes et de leurs habitants. Grâce à sa stratégie dynamique et ses quelque 200 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise dans les secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces et du lotissement et se déployer à l'international, atteignant une capitalisation boursière de plus de 500 MEUR et lui permettant de s'imposer comme un des leaders sur le marché. Son portefeuille totalise aujourd'hui plus de 800.000 m² en développement en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg, en Pologne, ainsi que depuis décembre 2017, 145.000 m² en France via l'acquisition progressive d'ici à 2020 du Groupe Nafilyan & Partners.

Pour plus d'information www.immobelgroup.com