

Vragen P. Millecam

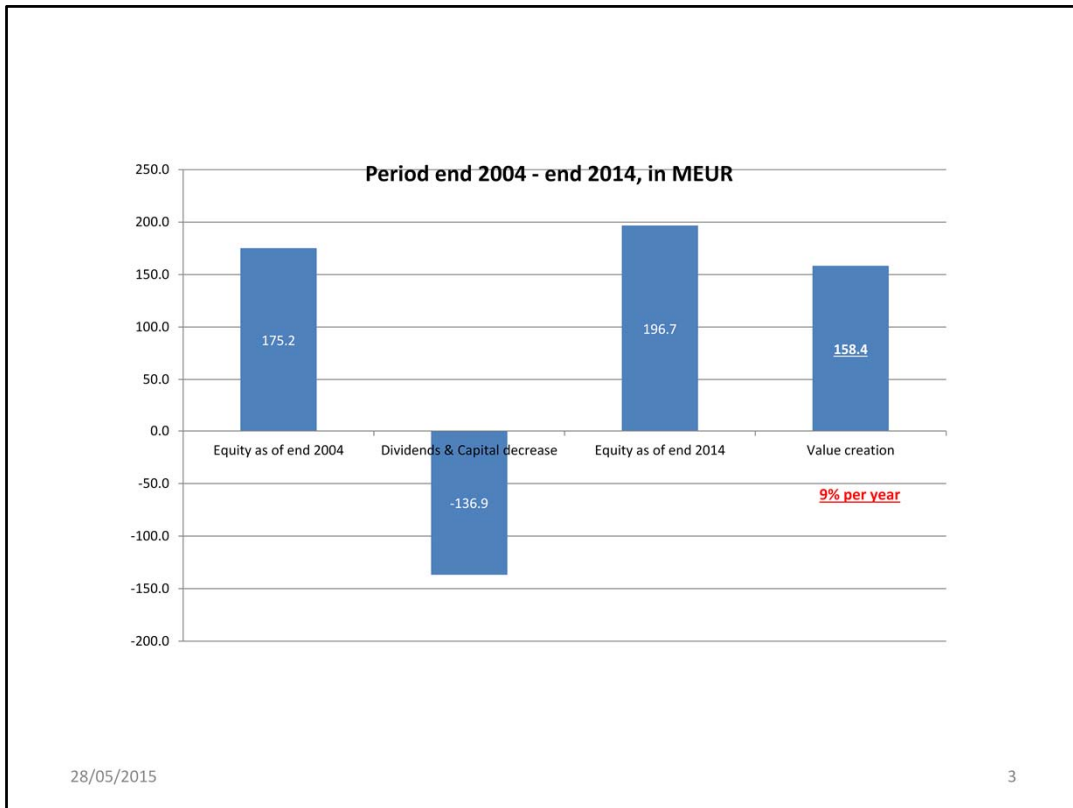
Gewone Aandeelhouders Vergadering
28 Mei 2015

28/05/2015

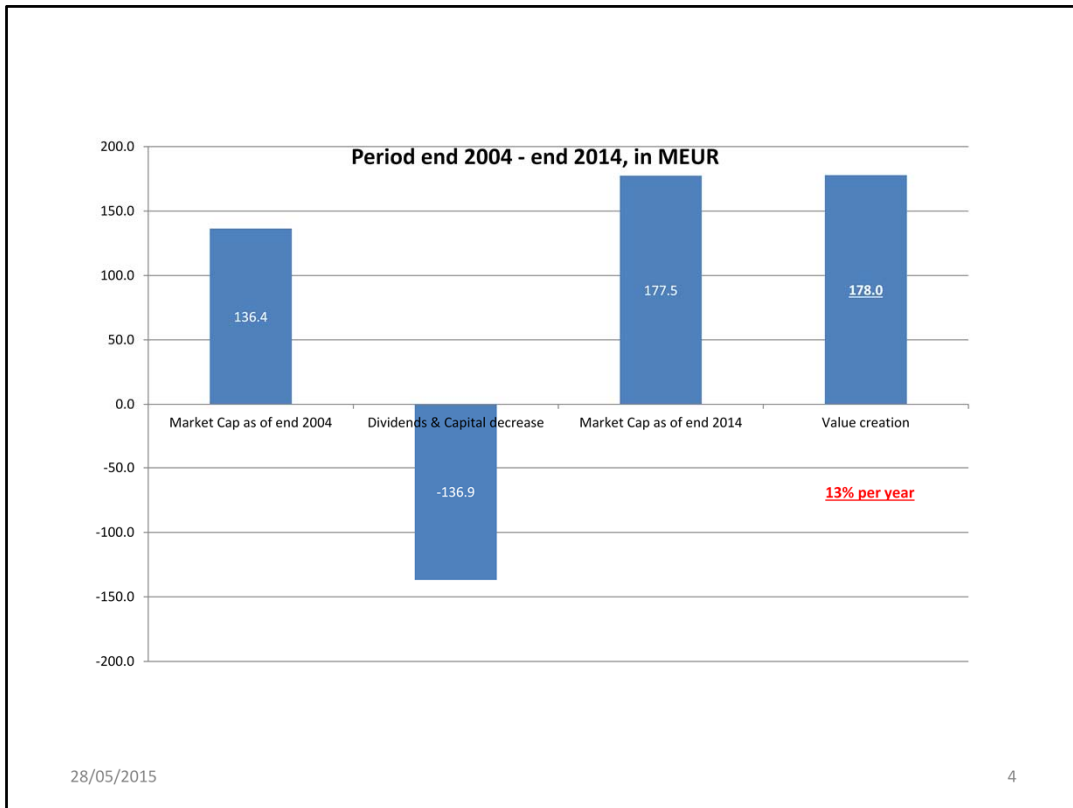
1

Vraag

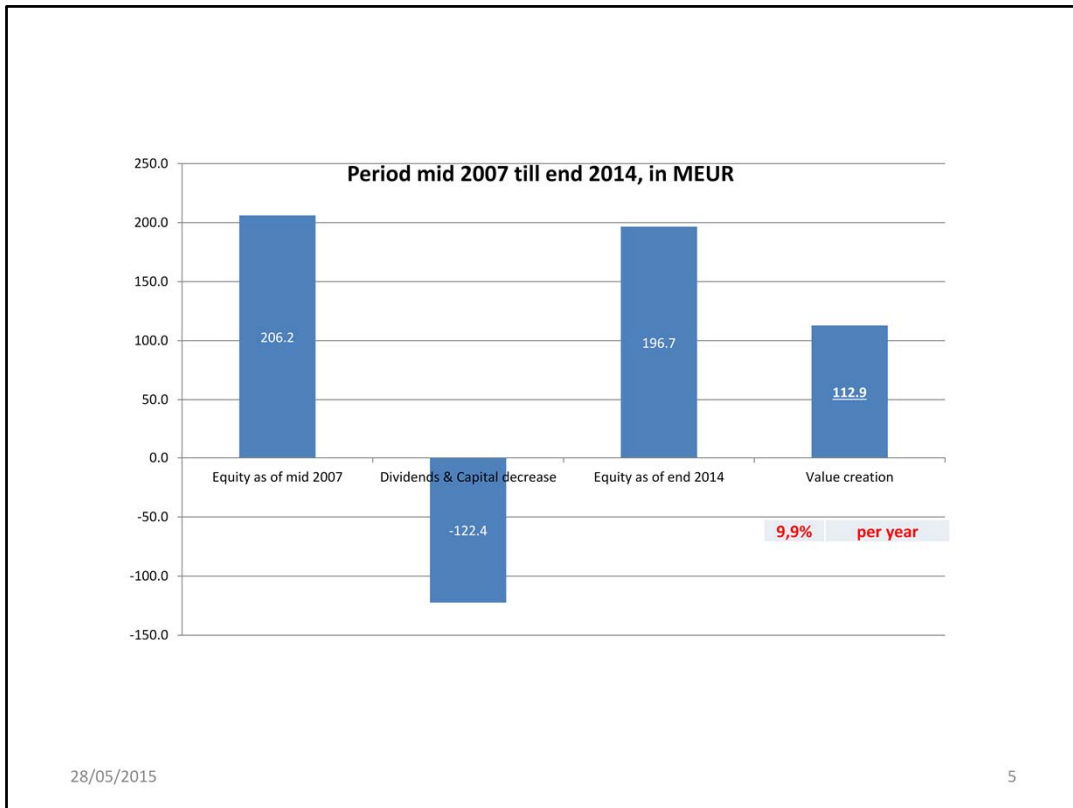
Uit de jaarlijkse studie van Value Square mbt tot de fundamentele waardecreatie blijkt dat Immobel van de 90 onderzochte bedrijven op de 54^{ste} plaats staat met een jaarlijkse waardecreatie van 5,91% over de periode 2004-2014. Atenor lijkt ons de enige echte “peer” in België op vlak van vastgoedontwikkeling, prijkt op plaats 21, met een jaarlijkse waardecreatie van 11,67%. Atenor realiseert dus bijna een waardecreatie die tweemaal zo hoog is als deze van Immobel.



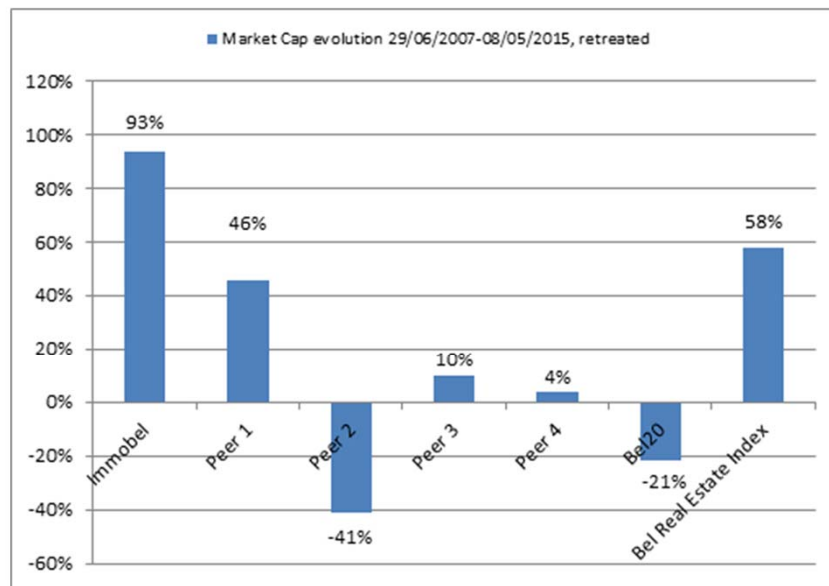
Wij zijn verbaasd over uw cijfers. Inderdaad, rekeninghoudend met de waarde van de eigen middelen op eind 2004, alsook met de dividenden en de kapitaalsverminderingen, sindsdien uitgekeerd aan de Aandeelhouders, en wij, deze vergelijken met de eigen middelen eind 2014, krijgen we een waardecreatie “in equity” van 9 % / jaar.



Als we over dezelfde periode van 10 jaar, de waardecreatie analyseren op basis van “market cap”, krijgen we een waardecreatie van 13 % / jaar.



Niettemin, verkiezen we de waardecreatie “in equity” vanaf 2007, het referentiejaar voor het management; we krijgen dan 9,9 % / jaar.



market cap retreated = market cap pure recalculated with gross dividends and capital decrease paid (not for indexes)

28/05/2015

6

Indien we, zoals u, ons vergelijken met Atenor of anderen, zien we hier op de slide, de realisaties relatief aan de evolutie van de Market Cap. De aandeelhouders van Immobel kunnen zelf oordelen over de respectievelijke realisaties en er de relevante conclusies uit trekken.

Vraag

Wat is de fundamentele reden voor de consistent lagere rendabiliteit op lange termijn van Immobel tegenover Atenor?

28/05/2015

7

De eerder omschreven realisaties zijn duidelijk en vragen geen bijkomende commentaar.

Anderzijds, wil ik graag toevoegen dat onze activiteiten niet volledig dezelfde zijn als deze van Atenor:

- een kwart van onze activiteiten zijn Verkavelingen, deze activiteit kent minder risico's en de facto een kleinere rendabiliteit;
- wij hebben ook een lagere schuldratio en de facto een lager risico,

In de vergelijking van de rendabiliteit moeten deze twee elementen ook in aanmerking genomen worden.

Vraag

Denkt het management dat ImmoBel in staat is rendabiliteit op eigen vermogen op een hoger niveau te tillen (in vergelijking met de historische rendabiliteit van de afgelopen 5 à 10 jaar) ? Indien ja, welke strategische wijziging is hiervoor nodig om de ROE duurzaam op te krikken ?

28/05/2015

Questions AGO 28 Mai 2015

8

Het management zet zijn activiteiten verder volgens de strategie die door de Raad van Bestuur bepaald werd, met het oog op een betere winstgevendheid in het kader van een diversificatie per sector en per land en rekening houdend met een objectief van een hogere stockrotatie.

Vraag

De bezoldiging van de leden van het management Comité bevat een kwantitatieve variabele bezoldiging, gebaseerd op de rendabiliteit van het eigen vermogen. Kan u ons de minimum rendabiliteit op eigen vermogen (ROE) mededelen vanaf welk niveau het management deze vergoeding krijgt ?

28/05/2015

9

Deze informatie is louter intern en wordt niet verspreid.

Vraag

Hoe tevreden is de raad van bestuur en het management met de nieuwe referentie-aandeelhouder Allfin ?

28/05/2015

10

De introductie van de nieuwe bestuurders en referentie aandeelhouder verliep zeer positief.

IMMOBEL zal met haar meer dan 150 jaar ervaring, kunnen genieten van het commercieel dynamisme van Allfin, vennootschap die door Marnix Galle in 2001 opgericht werd.

De dialoog met deze erkende Belgische speler, die de Belgische vastgoedmarkt, de wetten en de governance van ons land heel goed kent, verlopen heel constructief.

Vraag

Kan u de actuele toestand van het project "Brussels Tower" toelichten (rekening houdend met de moeilijke kantoormarkt in Brussel Noord) ?

- a. In welke mate werden hiervoor huurders gevonden ?
- b. Is reeds beslist om hieraan een andere bestemming te geven ?
- c. Wat is de boekwaarde van dit project ? Is deze conservatief genoeg gewaardeerd ?
- d. Hoelang zit dit project al in portefeuille ?
- e. Immobel finaliseert de overname van 50% van dit project van zijn partner KBC. Hoeveel staat het hiermee ?

28/05/2015

11

- a) Identificatie van huurders is een prioriteit. Wij hebben in deze context, een opdracht gegeven aan JLL en we volgen enkele mogelijke pistes.
- b) Er bestaan twee plannen met betrekking tot Brussels Tower :
 - plan A : wij verhuren een belangrijk deel van het project op basis van de bestaande geldige bouwvergunning;
 - plan B : wij herdefiniëren het project , inclusief een mogelijke wijziging van de bestemming (ten minstens gedeeltelijk) en in dit geval met een milieuvergunning. In dit kader hebben we een opdracht gegeven aan architect KPF in samenwerking met het bureau Jaspers & Eyers.
- c) De boekwaarde op eind april 2015, bedraagt ongeveer 575 €/m² toegelaten kantoorruimte. Dit is met inbegrip van de 50 % van onze partner en gebaseerd op de huidige vergunning, Wij hebben voor dit project een externe valorisatie van Cushman & Wakefield die hoger is dan de boekwaarde.
- d) Dit project werd in Februari 2004 aangekocht.
- e) De overname van de 50% van KBC is definitief rond en inbegrepen in bovenvermelde waarde.

Vraag

Hoe verloopt het project Cedet in Polen ?

- a. Hoeveel procent is voorverhuurd vandaag (was 8% eind 2014) ?
- b. Zijn de werken vandaag gestart ? Op pagina 52 van het jaarverslag staat dat de werken zouden moeten starten in het eerste TRIMESTER van 2015; op p. 54 staat dat de werken zouden moeten starten in het eerste SEMESTER van 2015.

- c. Blijft een IRR van 13% op dit project haalbaar ?

28/05/2015

12

a-b

Het Cedet project is in opbouw; met 22.000 m² GLA (15.000 m² kantoren en 7.000 m² handelsruimten) zal dit project in het derde trimester van 2017 opgeleverd worden. De bouw / afbraak / verwijdering van asbest werden zoals eerder gezegd, gestart in het 4de trimester van 2014 en liepen door in het 1ste trimester van 2015. De opbouw / heropbouw ging echt van start in April 2015. Het project werd voor 20 % voorverhuurd. De Poolse bank BGK verleende de bouwfinanciering. JonesLangLaSalle werd aangesteld als exclusieve agent voor de kantoren en de handelsruimten.

c

Afhankelijk van de evolutie van de markt, blijft de 13 % IRR nog steeds haalbaar. Pro memori, in 2013 hebben we met de vorige eigenaar de overeenkomst herbesproken.

Ingeval de IRR van 13 % niet wordt bereikt, zal de verkoper ons vergoeden voor het verschil tussen de effectief gerealiseerde IRR en een IRR van 13 % met dienverstande dat de vergoeding van de verkoper nooit hoger zal zijn dan 9,5 MEUR.

Vraag

Nu een aantal bestaande projecten verkocht of opgeleverd worden/werden (zoals Gateway, Gallery Kons, vermoedelijk Black Pearl) zijn er concrete nieuwe projecten in de pijplijn (in kantoren in België) ? Of zal het gros van de investeringen richting Polen gaan ?

28/05/2015

13

We blijven investeren in de 3 landen waar we actief zijn. Er wordt geen specifieke voorrang gegeven aan Polen, dat momenteel slechts 16 % van onze portefeuille vertegenwoordigt, Zoals u heeft gemerkt, hebben wij de laatste maanden geïnvesteerd in verschillende residentiele projecten in België en in Polen en zijn er onderhandelingen voor een nieuw project in Luxemburg.

Questions de J Thomas

Assemblée Générale Ordinaire
28 Mai 2015

28/05/2015

14

Question

Pouvez-vous me garantir que depuis 2010 à ce jour, qu'aucun membre du Conseil d'Administration ou du Comité Exécutif n'ait facturé des honoraires aux différentes filiales polonaises d'Immobel, soit à titre personnel, soit par l'intermédiaire de sociétés de management ?

28/05/2015

15

- Le CEO de la filiale Polonaise, Monsieur Bartek Hofman a évidemment facturé des rémunérations pour ses prestations de gestion des opérations polonaises.
- Le Président du Conseil d'Administration a reçu des émoluments, de 250.000 EUR/an pour les années 2011 à 2014 d'Immobel Pologne. A partir de juillet 2014 ces émoluments ont été, à sa demande, réduit à zéro.
- Il n'y a pas d'autres émoluments ou honoraires perçus ou facturés aux différentes filiales polonaises d'IMMOBEL à titre personnel ou par l'intermédiaire des sociétés de management pour les autres Membres du Conseil d'Administration ou des Membres du Comité Exécutif.

Question

Pouvez-vous me confirmer que Monsieur Jean-Louis Mazy a effectivement quitté, démissionné de ses fonctions de conseiller du Baron Jean de Cloedt.

En effet, quand Monsieur Mazy a rejoint le Groupe en 2001, je ne pouvais pas lui assurer le même niveau de rémunération que celui qu'il touchait chez BIAC.

J'ai marqué mon accord sur cette consultance pour autant qu'il n'y ait aucun conflit d'intérêt avec Immobil.

Ce qui fut le cas jusqu'à mon départ de la société puisque le Baron de Cloedt n'était point impliqué de la même manière dans Burco.

Est-ce le changement d'actionnaire de référence en septembre 2014 qui est la raison de cette démission ?

28/05/2015

16

En 2004, avec l'accord de l'Administrateur-délégué de l'époque d'IMMOBEL, Mr Mazy a conseillé la famille Decloedt dans la scission de leur holding familial. Cette mission était purement financière et ne concernait en rien les activités immobilières du groupe Decloedt. Il fut ensuite à titre gratuit administrateur du holding familial de Mr Jean Decloedt, la sa Financial Roosevelt jusque juin 2013, date d'échéance de son mandat qui ne fut pas renouvelé.

Mr Mazy n'a jamais accepté aucune mission pour compte de la sa Burco ou dans le cadre des autres activités immobilières de Mr Jean Decloedt. IL n'a donc jamais démissionné d'aucun mandat ou mis fin récemment à une activité de consultance pour compte de BURCO ou du groupe de Mr Jean Decloedt, suite à l'arrivée du nouvel actionnaire de référence.

Question

N'y a-t-il aucun conflit d'intérêt entre Immobil et Allfin au travers des différentes récentes acquisitions d'Immobil ?

28/05/2015

17

IMMOBEL n'a été, à aucun moment de près ou de loin en situation de conflit d'Intérêt avec Allfin sur les dernières acquisitions réalisées et notamment décrites dans la présentation.

Au demeurant, pour le futur, si une telle situation devait voir le jour, une procédure particulière de prévention de conflit d'intérêt potentiel a été mise au point par le Conseil d'Administration.

Ceci a déjà été expliqué précédemment par le Président dans sa présentation.