



IMMOBEL
since 1863



PERSBERICHT

Gereguleerde en bevoorrechte informatie
Brussel en Parijs, 1 december 2017 om 14u00

IMMOBEL voorziet om, in drie fasen, de Franse vastgoedgroep NAFILYAN & PARTNERS over te nemen en bevestigt zo haar strategie van internationale diversificatie.

Met deze overname bevestigt IMMOBEL de uitvoering van haar strategie en haar streven om de ontwikkeling van haar vastgoedportefeuille op de Europese markt voort te zetten.

NAFILYAN & PARTNERS is één van de meest dynamische spelers op het gebied van residentieel vastgoed in Ile-de-France.

Een investeringsjaar voor IMMOBEL

Op haar Algemene Vergadering had de Groep IMMOBEL aangekondigd dat '2017 een investeringsjaar zal worden'. Na de lancering van 7 nieuwe residentiële projecten in 6 maanden tijd, de uitgifte van een obligatielening van 100 MEUR, de aanwerving van meerdere getalenteerde medewerkers, zowel in België als in het Groothertogdom Luxemburg, alsook van een nieuwe CEO in Polen, gaat IMMOBEL verder op de ingeslagen weg en neemt de Franse groep NAFILYAN & PARTNERS over, een vooraanstaande residentiële vastgoedontwikkelaar in de regio van Parijs. 'We hebben 2017 altijd opgevat als een springplank om IMMOBEL de nodige middelen te bezorgen zodat ze haar ontwikkeling kan versnellen', verklaart Marnix Galle, Executive Chairman van de Groep. 'In elke cyclus zijn er overgangsjaren die men moet optimaliseren om de toekomst voor te bereiden. Dat hebben we gedaan, en het is nog niet afgelopen. We streven ernaar om nog andere markten aan te boren op plaatsen met een aanzienlijke vraag en waar we denken waarde te kunnen creëren', aldus nog Marnix Galle. 'Een toenadering tot NAFILYAN & PARTNERS was voor ons vanzelfsprekend.'

NAFILYAN & PARTNERS, een leader op de Franse residentiële markt

NAFILYAN & PARTNERS is een vastgoedontwikkelaar die in 2014 werd opgericht door twee professionals uit de sector, Guy Nafilyan, voormalig directeur-generaal van Kaufman & Broad, en Bruce Karatz, voormalige Chairman & CEO van de Amerikaanse groep KB Home: beide belangrijke spelers op de residentiële markt in Frankrijk. De vennootschap telt 54 medewerkers en is uitgegroeid tot een referentie in de ontwikkeling van appartementen, gegroepeerde individuele huizen en woningen in beheerde residenties.



'We hebben de mogelijke synergieën tussen de twee groepen heel snel gevoeld' merkt Guy Nafilyan, Voorzitter van de groep, op. *'We hebben een vernieuwende visie, een uniek businessmodel en een benadering die perfect overeenstemt met die van IMMOBEL. Alles was aanwezig om tot een overeenkomst te komen'*, verklaart hij.

Een businessmodel dat sterke resultaten neerzet voor beide bedrijven

Net als IMMOBEL onderscheidt NAFILYAN & PARTNERS zich door de efficiëntie en de sterke prestaties van haar verkoopteams. Met meer dan 30 vastgoedtransacties in verkoop - gemiddeld een honderdtal woningen per site en 3.500 woningen in grondenportefeuille - heeft het verkoopteam van de Franse projectontwikkelaar al voor meer dan 50 % verkopen afgesloten van de projecten die voor verkoop werden opengesteld en de reservaties van woningen afgesloten ten belope van 180 MEUR in 2017. *'De projecten in voorverkoop kennen een werkelijk succes bij onze kopers: enerzijds, eerste vastgoedkopers en individuele privé-investeerdere, anderzijds, institutionele privé-investeerdere en sociale verhuurmaatschappijen'* legt Marc Nafilyan, Algemeen directeur, uit.

Veelbelovende cijfers

'Deze cijfers zijn zowel geruststellend als verheugend, waardoor aan IMMOBEL nieuwe toekomstperspectieven worden geboden', benadrukt Valéry Autin, CFO van IMMOBEL, die samen met Gerald Fruchtenreich, zijn Franse evenknie, alles in het werk heeft gesteld om deze transactie te doen slagen. Laatstgenoemde voegt er nog aan toe: *'Op kruissnelheid plant NAFILYAN & PARTNERS om 1.500 tot 2.000 woningen per jaar te verkopen, voor een omzet rond de 300 MEUR'*. Ter informatie: IMMOBEL heeft nu bijna 800.000 m² in ontwikkeling. Aangevuld met deze nieuwe overname zal de waarde van de vastgoedportefeuille van de Groep aanzienlijk stijgen. Voor de komende jaren worden veelbelovende resultaten verwacht.

Vanzelfsprekende synergieën

Op structureel gebied delen de twee vastgoedontwikkelaars tal van kenmerken: ambitie, professionele aanpak, omvang, typologie en organisatie. *'Deze raakpunten hebben het toenaderingsproces versneld en over de wens om al onze competenties samen te brengen om de internationale diversificatie van de Groep IMMOBEL te ontwikkelen heeft nooit twijfel bestaan'*, verklaart Alexander Hodac, CEO van IMMOBEL. *'Naast wat ons samenbrengt, kunnen we bovendien veel van elkaar leren. Hoewel onze werking identiek is, zijn onze sterktes complementair'*, verduidelijkt hij. *'De commerciële sterkte van NAFILYAN & PARTNERS is indrukwekkend en steunt op een opmerkelijk businessmodel dat inspanningen levert om de risico's te minimaliseren. IMMOBEL kan hier zeker door geïnspireerd worden en die knowhow benutten om het verschil te maken'*, verheugt zich de CEO.

Quantum Leap

Sinds de fusie met ALLFIN in 2016 heeft Alexander Hodac inspanningen geleverd om de Groep te herstructureren en een open en transparant beleid in te voeren dat past bij een beursgenoteerd bedrijf. Nu die doelstelling is bereikt, kan hij voortaan nieuwe doelen stellen voor de Groep. Eén daarvan is de internationale diversificatie. *'We hebben de ambitie om de Groep IMMOBEL te laten uitgroeien tot een vooraanstaande vastgoedspeler in Europa, een werkelijk ontwikkelingsplatform, dat in staat is om vastgoed- en kantoorprojecten, alsook gemengde stedelijke projecten en zelfs commerciële projecten te realiseren'* benadrukt hij.



Structuur en waardering van de transactie

De overname is gepland in drie fasen: de eerste fase vond vandaag plaats, via een kapitaalsverhoging van NAFILYAN & PARTNERS, ten gevolge waarvan IMMOBEL 15 % van de vennootschap bezit. Daarna zal IMMOBEL door middel van gekruiste opties een extra 36 % van de Franse groep kunnen overnemen in de loop van het boekjaar 2019 en vervolgens in de loop van het boekjaar 2020 de resterende aandelen (49 %) en andere effecten van het kapitaal van NAFILYAN & PARTNERS. De waardering van de effecten is gebaseerd op de EBITDA multiple methode, op basis van de EBITDA die op het einde van het boekjaar wordt behaald, en zal in elk geval niet hoger zijn dan 130 MEUR. IMMOBEL bevestigt zijn wens om beroep te doen op het huidige managementteam van NAFILYAN & PARTNERS, inclusief Guy Nafilyan die zijn functies als Voorzitter van de vennootschap behoudt.

Zoals wordt voorgeschreven in de reglementering bescherming van de economische mededinging zullen IMMOBEL en NAFILYAN & PARTNERS, bij de tweede fase die in de loop van het boekjaar 2019 is gepland, desgevallend de vereiste toelatingen moeten verkrijgen van de mededingingsautoriteiten.

Met deze transactie zet IMMOBEL de ontwikkeling van haar portefeuille op strategische wijze verder en bevestigt haar streven om zich te profileren in haar voorkeursdomeinen, met name residentiële projectontwikkeling, ontwikkeling van kantoren, buurtwinkels en verkavelingsactiviteiten. Daarbij steunt ze op haar vermogen om waarde te creëren en om stadswijken nieuw leven in te blazen.

IMMOBEL werd voor deze transactie geadviseerd door Allen & Overy en PWC.

NAFILYAN & PARTNERS werd geadviseerd door Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP en Bank Degroof Petercam Corporate Finance.





Meer informatie:

Voor IMMOBEL
Alexander Hodac*,
Chief Executive Officer
+32 2 422 53 11
alexander.hodac@immobel.be

*permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba

Voor NAFILYAN & PARTNERS
Gérald Fruchtenreich, Chief Financial Officer -
Adjunct-Algemeen directeur Financiën
+33 1 83 79 09 22
gfruchtenreich@npartners.fr

Over de Groep IMMOBEL:

IMMOBEL is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar van België. De Groep ontwikkelt en verkoopt sinds 1863 vernieuwende stadsprojecten en speelt daarbij telkens feilloos in op de noden van steden en hun inwoners. IMMOBEL heeft een veelzijdige expertise in de segmenten huisvesting, kantoren, retail en verkavelingen dankzij de dynamische strategie ende inzet van ongeveer 100 talentvolle medewerkers, waardoor het bedrijf zich ook internationaal heeft kunnen ontplooiën (Groothertogdom Luxemburg en Polen). Vandaag telt de portefeuille meer dan 800,000 m² in fase van ontwikkeling. De beurskapitalisatie van IMMOBEL bedraagt meer dan 500 MEUR, waardoor het bedrijf algemeen wordt erkend als een van de marktleiders.

Voor meer informatie: www.immobel.be

Over de Groep NAFILYAN & PARTNERS:

NAFILYAN & PARTNERS is een vastgoedontwikkelaar die in het eerste kwartaal van 2014 werd opgericht door 2 professionals uit de sector, de heer Guy NAFILYAN, voormalig directeur-generaal van KAUFMAN & BROAD, en Bruce KARATZ, voormalige Chairman & CEO van de Amerikaanse groep KB HOME. De activiteit van de vennootschap bestaat in de ontwikkeling van woningprojecten in Ile-de-France, hoofdzakelijk bestemd voor enerzijds eerste vastgoedaankopers en individuele privé-investeerdere en anderzijds voor institutionele privé-investeerdere en sociale huisvestingsmaatschappijen. De Vennootschap biedt appartementen, gegroepeerde individuele huizen en woningen in beheerde residenties aan. NAFILYAN & PARTNERS steunt op de expertise van haar stichters die meer dan 40 jaar teruggaat in de tijd en op een vernieuwende visie van de vastgoedmarkt in Ile-de-France. De vennootschap selecteert de beste sites, werkt samen met gerenommeerde architecten en kiest voor waardevolle materialen; kwaliteit en architecturaal esthetische gevels, geoptimaliseerde woningplannen en ruimtes met een maximum aan lichtinval staan centraal in de eisen die ze stelt, gekoppeld aan respect voor het leefmilieu.

Voor meer informatie: www.npimmo.fr