



IMMOBEL  
since 1863



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée et privilégiée  
Bruxelles et Paris, le 1er décembre 2017 à 14h00

# IMMOBEL prévoit d'acquérir, en trois étapes, le groupe immobilier français NAFILYAN & PARTNERS et confirme ainsi sa stratégie de diversification internationale.

---

*Grâce à cette acquisition, IMMOBEL confirme la mise en œuvre de sa stratégie et sa volonté de poursuivre le développement de son portefeuille immobilier sur le marché européen.*

*NAFILYAN & PARTNERS est un des acteurs immobiliers résidentiels les plus dynamiques en Ile-de-France.*

---

## Une année d'investissements pour IMMOBEL

Le Groupe IMMOBEL l'avait annoncé lors de son Assemblée Générale : « 2017 sera une année d'investissements ». Après le lancement de 7 nouveaux projets résidentiels en 6 mois, la réalisation d'un emprunt obligataire de 100 MEUR, l'engagement de plusieurs talents tant en Belgique qu'au Grand-Duché de Luxembourg, ainsi qu'un nouveau CEO en Pologne, IMMOBEL continue sur sa lancée et acquiert le groupe français NAFILYAN & PARTNERS, un promoteur immobilier résidentiel majeur en région Parisienne. « Nous avons toujours envisagé 2017 comme un tremplin afin de donner à IMMOBEL les ressources nécessaires à l'accélération de son développement » explique Marnix Galle, Executive Chairman du Groupe. « Dans chaque cycle il y a des années de transition qu'il faut optimiser pour préparer l'avenir. C'est ce que nous avons fait, et ce n'est pas fini. Nous avons l'ambition d'intégrer d'autres marchés encore, là où la demande est significative et où nous pensons pouvoir créer de la valeur » poursuit-il. « Nous rapprocher de NAFILYAN & PARTNERS était une évidence pour nous. »

## NAFILYAN & PARTNERS, un leader sur le marché résidentiel français

NAFILYAN & PARTNERS est une société de promotion immobilière fondée en 2014 par deux professionnels du secteur, Guy Nafilyan, ex Président-Directeur Général de Kaufman & Broad et Bruce Karatz, ancien Chairman & CEO du groupe américain KB Home, tous deux acteurs importants du marché résidentiel en France. La société compte 54 collaborateurs et est devenue une référence en développement d'appartements, de maisons individuelles groupées et de logements en résidences gérées.



« Nous avons très vite senti les synergies possibles entre les deux groupes » note Guy Nafilyan, Président du groupe. « Nous avons une vision novatrice, un business model unique et une approche qui correspond tout à fait à celle d'IMMOBEL. Nous avons tout pour nous entendre » explique-t-il.

### Un business model performant pour les deux sociétés

NAFILYAN & PARTNERS, comme IMMOBEL, se différencie notamment par l'efficacité et la performance de ses équipes de vente. Avec plus de 30 opérations immobilières en commercialisation – en moyenne une centaine de logements par site et 3.500 logements en portefeuille foncier, l'équipe de vente du promoteur français a déjà sécurisé plus de 50 % de la commercialisation des programmes ouverts à la vente et des réservations de logements de l'ordre de 180 MEUR en 2017. « Les projets en pré-commercialisation rencontrent un vrai succès auprès de nos acquéreurs : d'une part, des primo accédants et des investisseurs individuels privés, d'autre part, des investisseurs institutionnels privés et bailleurs sociaux » explique Marc Nafilyan, Directeur Général.

### Des chiffres prometteurs

« Ces chiffres sont à la fois rassurants et réjouissants, ce qui permettra à IMMOBEL de s'ouvrir à de nouvelles perspectives » ajoute Valéry Autin, CFO d'IMMOBEL qui a œuvré avec Gérald Fruchtenreich, son homologue français, pour que cette opération soit un succès. Et ce dernier de préciser : « En vitesse de croisière, NAFILYAN & PARTNERS prévoit de commercialiser 1.500 à 2.000 logements par an, pour un chiffre d'affaires de l'ordre de 300 MEUR ». Pour mémoire IMMOBEL développe à présent près de 800.000 m<sup>2</sup> de projets qui, complétés par cette nouvelle acquisition, permettront d'accroître significativement la valeur du portefeuille. Les années à venir annoncent des résultats prometteurs.

### Des synergies évidentes

En terme structurel, les deux promoteurs immobiliers partagent de nombreux points communs : ambition, professionnalisme, taille, typologie et organisation. « Ces similitudes se sont rapidement révélées être un véritable accélérateur et la volonté de mutualiser l'ensemble de nos compétences pour développer la diversification internationale du Groupe IMMOBEL n'a jamais fait aucun doute » explique Alexander Hodac, CEO d'IMMOBEL. « Au-delà de ce qui nous rapproche, nous avons également beaucoup à apprendre l'un de l'autre, puisque même si notre fonctionnement est identique, nos forces sont complémentaires » précise-t-il. « La force commerciale de NAFILYAN & PARTNERS est impressionnante et basée sur un business model remarquable qui s'efforce de minimiser les risques. IMMOBEL pourra certainement s'en inspirer et intégrer ce savoir-faire pour marquer la différence » se réjouit-il.

### Quantum Leap

Depuis sa fusion avec ALLFIN en 2016, Alexander Hodac, s'est efforcé de restructurer le Groupe et de mettre en place une politique d'ouverture, de transparence et de conformité propre aux sociétés cotées. Cet objectif étant atteint, il peut désormais donner de nouveaux objectifs au Groupe, dont celui de la diversification internationale. « Nous avons l'ambition de faire du Groupe IMMOBEL un acteur immobilier majeur en Europe, une véritable plateforme de développement, capable de réaliser des projets résidentiels, de bureaux, urbains-mixte et même commerciaux » ponctue-t-il.



## Structuration et valorisation de la transaction

L'acquisition est prévue en trois étapes : la première étape a eu lieu ce jour, via une augmentation de capital de NAFILYAN & PARTNERS à l'issue de laquelle IMMOBEL détient 15 % de la société. Par la suite, des options croisées permettront à IMMOBEL de procéder à l'acquisition de 36 % supplémentaires du groupe français au cours de l'exercice 2019 puis, au cours de l'exercice 2020 du solde des actions (49 %) et des autres titres de capital de NAFILYAN & PARTNERS. La valorisation des titres est basée sur la méthode de multiple sur EBIDTA réalisée en fin d'exercice ; dans tous les cas elle ne dépassera pas 130 MEUR. IMMOBEL confirme son souhait de s'appuyer sur l'équipe managériale actuelle de NAFILYAN & PARTNERS, y compris Guy Nafilyan qui conserve ses fonctions de Président de la société.

Comme le prévoit la réglementation relative au contrôle des concentrations, IMMOBEL et NAFILYAN & PARTNERS devront, le cas échéant, lors de la deuxième étape prévue au cours de l'exercice 2019, obtenir les autorisations requises des autorités de la concurrence.

Avec cette opération, IMMOBEL poursuit stratégiquement le développement de son portefeuille et confirme sa volonté de s'affirmer dans ses domaines de prédilections, à savoir le développement résidentiel, le développement de bureaux, le commerce de proximité et l'activité de lotissement, en s'appuyant sur sa capacité à créer de la valeur et à redynamiser des quartiers urbains.

Pour cette transaction, IMMOBEL était conseillée par Allen & Overy ainsi que par PWC.

NAFILYAN & PARTNERS était conseillée par Cleary Gottlieb Steen & Hamilton LLP et par la Banque Degroof Petercam Corporate Finance.





## Pour plus d'informations :

Pour IMMOBEL  
Alexander Hodac\*,  
Chief Executive Officer  
+32 2 422 53 11  
[alexander.hodac@immobel.be](mailto:alexander.hodac@immobel.be)

\*représentant permanent de la société AHO Consulting sprl

Pour NAFILYAN & PARTNERS  
Gérald Fruchtenreich, Chief Financial Officer -  
Directeur Général Adjoint Finances  
+33 1 83 79 09 22  
[gfruchtenreich@npartners.fr](mailto:gfruchtenreich@npartners.fr)

### 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 100 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise (dans les secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces et du lotissement) et se se déployer à l'international (Grand-Duché de Luxembourg et Pologne). Son portefeuille compte aujourd'hui plus de 800.000 m<sup>2</sup> en développement et atteint une capitalisation boursière de plus de 500 MEUR, ce qui lui permet de s'imposer comme un des leaders sur le marché.

Pour plus d'information [www.immobel.be](http://www.immobel.be)

### A propos du Groupe NAFILYAN & PARTNERS :

NAFILYAN & PARTNERS est une société de promotion immobilière fondée au premier trimestre 2014 par 2 professionnels de l'immobilier, MM. Guy NAFILYAN, ex Président-Directeur Général de KAUFMAN & BROAD et Bruce KARATZ, ex Chairman & CEO du groupe américain KB HOME. La Société a pour activité le développement en Ile-de-France d'opérations de logements, principalement destinés aux primo accédants et aux investisseurs individuels privés d'une part et aux investisseurs institutionnels privés et aux bailleurs sociaux d'autre part. Les produits proposés par la Société sont des appartements, des maisons individuelles groupées et des logements en résidences gérées. Fort d'une expertise reconnue de ses fondateurs de plus de 40 ans et d'une vision novatrice du marché immobilier en Ile-de-France, NAFILYAN & PARTNERS sélectionne les meilleurs sites, collabore avec les architectes de renom et retient des matériaux de valeur ; qualité et beauté architecturale des façades, plans des logements et espaces lumineux optimisés sont au cœur de son exigence, dans le respect de la protection de l'environnement.

Pour plus d'information [www.npimmo.fr](http://www.npimmo.fr)