

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE****Information réglementée**

Bruxelles, 20 avril 2016 à 17H40.

## **Projet de fusion entre IMMOBEL et Allfin : Création du plus grand groupe de développement immobilier coté en Belgique**

- **Allfin et IMMOBEL, deux acteurs majeurs en termes de développement immobilier en Belgique, proposent de fusionner leurs activités et expertise via une fusion par absorption d'Allfin par IMMOBEL.**
- **La nouvelle entité, qui opérera sous le nom d'IMMOBEL, deviendra le plus grand acteur de développement immobilier belge coté en Bourse avec une capitalisation boursière attendue de plus de 400 MEUR et des actifs pour plus de 920 MEUR<sup>1</sup>.**
- **Cette entité sera plus robuste tant d'un point de vue opérationnel que financier. Elle offrira en outre de belles perspectives de croissance.**

Les Conseils d'Administration des deux acteurs majeurs de développement immobilier en Belgique, Allfin et IMMOBEL, ont marqué leur accord, à l'unanimité, en vue de proposer la fusion de leurs activités par une fusion par absorption d'Allfin par IMMOBEL.

IMMOBEL et Allfin ont été assistées par différents experts indépendants (PWC, BNP Paribas Fortis, ING, KBC, Allen&Overy et Linklaters) et ont utilisé une méthodologie commune pour étudier la faisabilité de la fusion.

Les avantages de cette opération sont clairs :

- Elle créera le plus grand groupe de développement immobilier coté en Belgique.
- La nouvelle entité sera également renforcée tant au niveau opérationnel que financier.
- Le groupe fusionné pourra saisir de belles opportunités de croissance.

Tous ces avantages bénéficieront à l'ensemble des actionnaires.

---

<sup>1</sup> Ce montant remplace les 850 MEUR communiqués le 6 avril 2016



IMMOBEL  
since 1863

## De nouveaux atouts opérationnels

Pour rappel Allfin est principalement active sur le marché résidentiel, de bureau et commercial; elle a des bureaux tant en Belgique qu'au Grand-Duché de Luxembourg. Allfin est en outre une référence sur le marché en termes de reconversion urbaine grâce au redéveloppement de lieux-dits emblématiques à Bruxelles tels le Chambon (ex-siège de la CGER) ou les projets Ernest et Solvay (ex-siège de Solvay). D'autres projets-phares d'Allfin sont O'Sea, Infinity, Polvermillen, Lebeau, Royal Louise et Riverview. L'ensemble des projets représente près de 327.000 m<sup>2</sup>.

IMMOBEL pour sa part est active dans trois pays : la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg et la Pologne, ainsi que dans trois segments, les bureaux, le résidentiel et le lotissement. Quelques projets-phares d'IMMOBEL sont : Brussels Tower (Möbius), Black Pearl, Universalis Park, CBD One, Cedet et Galerie Kons. L'ensemble des projets comptabilise près de 440.000 m<sup>2</sup>.

La complémentarité des activités et des expertises entre les deux groupes permettront une belle diversification du portefeuille tant géographique, qu'en termes de segments et de projets:

- Sur base des estimations de marges brutes, la nouvelle entité sera présente à concurrence de 56% en Belgique, de 33% au Luxembourg et de 12% en Pologne, dans les quatre années qui viennent.
- Le groupe fusionné aura une présence accrue (58% entre 2016-2019 contre 20% actuellement pour IMMOBEL), dans le segment résidentiel, plus rentable et avec un profil de risque moindre. Ceci permettra de dégager une plus grande rentabilité.
- Le portefeuille sera enfin plus diversifié, comptant davantage de projets. Le risque, lié à certains grands projets, sera donc diminué. Le know-how et le dynamisme d'Allfin dans la gestion de son portefeuille permettront aussi d'améliorer la rotation des projets dans la nouvelle entité.

*« Cette fusion donnera un nouveau souffle à IMMOBEL et notamment via une plus grande expertise dans le segment résidentiel, une présence accrue au Grand-Duché de Luxembourg ou encore une gestion plus dynamique du portefeuille », se réjouit Alexander Hodac, CEO d'IMMOBEL.*

## Une situation financière plus robuste

Outre les éléments opérationnels, la fusion dégagera de nombreux atouts financiers :

- Alors qu'IMMOBEL avait un ratio dette/equity de 123,4%, ce taux se limite à 62,3% pour Allfin. L'entité fusionnée aura donc un taux d'endettement moins important.
- La génération de cashflow sera également plus stable et récurrente.
- IMMOBEL affichait, en moyenne, un Return on Equity (RoE) de 5% en 2014-2015 et Allfin de 15% pour la même période. La nouvelle entité affichera un ROE plus élevé.



IMMOBEL  
since 1863

*« La nouvelle entité aura la taille et les moyens financiers nécessaires pour assurer une belle croissance et saisir de nouvelles opportunités. Une ambition qui bénéficiera à l'ensemble des actionnaires », constate Marnix Galle, CEO d'Allfin.*

Ces différents atouts financiers permettront de proposer aux actionnaires la distribution d'un dividende, plus attractif, en croissance, et ceci de manière récurrente.

### **Gouvernance**

La future direction du groupe sera assurée par Marnix Galle, en tant que Président Exécutif, et par Alexander Hodac, en tant que CEO.

La nouvelle entité pourra également compter sur une équipe de grands talents composée de 94 collaborateurs, avec notamment des équipes de vente et d'après-vente intégrées. Un atout qui permettra à la nouvelle entité de mieux, et plus rapidement, répondre aux besoins du marché.

### **Prochaines étapes de l'opération**

A l'occasion d'une Assemblée Générale Extraordinaire prévue en juin, IMMOBEL proposera aux actionnaires d'approuver la fusion basée sur une valorisation d'IMMOBEL à EUR 48,76 par action, soit 201 MEUR pour IMMOBEL. Cette valorisation reflète une prime de 18,7 % par rapport au cours moyen de l'action IMMOBEL au cours des 30 derniers jours (EUR 41,07) arrêté lors de l'annonce de la fusion, le 6 avril 2016. Vu qu'Allfin a été valorisée à 286 MEUR, l'actionnaire d'Allfin détiendra 58,77 % des actions de la nouvelle société.

Pour rémunérer la transaction de fusion par absorption prévue avec Allfin, IMMOBEL émettra de nouvelles actions et détiendra, elle-même 12,3% d'actions propres. Tant que les actions propres ne seront pas replacées dans le marché, l'actionnaire d'Allfin détiendra temporairement 66% des actions en circulation de la nouvelle société.

Tous les documents requis pour l'approbation de la fusion seront disponibles prochainement.

La clôture de la transaction est prévue pour fin juin 2016, à la suite de l'aval des autorités de la concurrence, des procédures de consultation associées et de l'approbation finale par les actionnaires.

# # #



IMMOBEL  
since 1863

### **A propos d'IMMOBEL :**

IMMOBEL, cotée à la Bourse de Bruxelles depuis le 19 septembre 1863, est depuis plus de 150 ans un acteur majeur du développement immobilier en Belgique. Elle exerce également ses activités au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Ses métiers se déploient dans les secteurs des bureaux, du résidentiel et du lotissement, assurant la diversification de son portefeuille de projets. Sa vision du marché et son expertise lui permettent de concevoir, promouvoir et gérer d'ambitieux projets immobiliers, créateurs de valeur à long terme, respectueux de l'environnement et intégrant les grands enjeux de société.

IMMOBEL est cotée sur Euronext Bruxelles sous le libellé «IMMOBEL».

Pour plus d'informations, voir aussi: [www.immobel.be](http://www.immobel.be)

### **A propos d'Allfin :**

Allfin est une société de promotion immobilière dynamique créée en 2001 et détenue par Marnix Galle. Elle s'est rapidement développée et occupe une quarantaine de collaborateurs en Belgique et au Luxembourg. C'est un promoteur 360° qui gère toutes les étapes d'une promotion immobilière, depuis l'acquisition d'un terrain jusqu'à la commercialisation du projet par son équipe de vente intégrée, en passant par sa conceptualisation et sa construction. Allfin détient un portefeuille de 327.000 m<sup>2</sup> sur le marché résidentiel, de bureau, commercial ou mixte et devient depuis peu une référence sur le marché en termes de reconversion urbaine grâce au redéveloppement de lieux-dits emblématiques à Bruxelles (Chambon, Ernest, Solvay...). Allfin développe également de nombreux projets résidentiels à la côte et au grand-duché de Luxembourg où elle a établi un bureau pour y réaliser différents projets d'envergure.

Pour plus d'informations, voir aussi : [www.allfin.be](http://www.allfin.be)

### **Pour plus d'informations :**

#### **Akkanto**

Nathalie van Ypersele

Tel : 0478/20.10.62

Mail : [nathalie.van.ypersele@akkanto.com](mailto:nathalie.van.ypersele@akkanto.com)