

André de BARSY
& SOGEMINDUS Holding S.A.

IMMOBEL
Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016

Questions écrites
(soumises le vendredi 11 novembre 2016 au plus tard)

Réponses d'IMMOBEL
(apportées lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les administrateurs,

Après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des résolutions proposées à l'Assemblée de ce jour, je suis désireux qu'il soit répondu aux questions qui suivent, avant tous votes. Les questions suivent la séquence de l'ordre du jour.

1) Nominations d'administrateurs :

Vous indiquez que – en dehors d'une déclaration personnelle faite par les intéressées – « *il ressort des éléments connus de la Société* » que chacune des personnes proposées satisfait aux critères d'indépendance définis à l'article 526ter du Code des Sociétés.

Dans la mesure où il est demandé à l'Assemblée de prendre acte de cette indépendance, pourriez-vous révéler quels sont ces éléments connus de la société et ce pour chacune des personnes proposées à la nomination ?

Réponse :

A la question suivante qui leur a été posée:

« In order to have your appointment as Independent Director, validated by the next Extraordinary General Meeting of Shareholders, may I ask you to confirm you are independent and thus satisfy to the criteria defined by article 526ter Belgian Companies' Code.

... les personnes proposées ont répondu:

« I confirm that I am independent and thus satisfy the criteria defined by article 526ter Belgian companies code ».

Par ailleurs, leurs CV tels que publiés sur le site Internet de la Société, en vue de préparer cette AGE (ainsi que leurs CV complets), permettaient de mentionner que :

« il ressort des éléments connus de la Société que chacune des personnes proposées satisfait aux critères d'indépendance définis à l'article 526ter du Code des Sociétés. »

2) Rémunération des administrateurs :

Lorsque le Groupe ALLFIN, représenté par Monsieur Marnix GALLE, a pris les leviers de commande du Conseil d'Administration d'IMMOBEL, dès avant la fusion, il a mis en exergue sa volonté de réduire sensiblement le niveau des rémunérations allouées à l'ensemble des membres du Conseil d'Administration.

Réponse :

Le Conseil d'Administration confirme que l'enveloppe globale des rémunérations des Administrateurs non Exécutifs sera sensiblement réduite, tel que mis en exergue par Marnix Galle dès avant la fusion.

En effet, voici les différentes rémunérations allouées aux Membres non Exécutifs du Conseil d'Administration pour les années écoulées (telles que publiées dans les Rapports Annuels respectifs) :

En 2011 : 662.500 EUR

En 2012 : 661.678 EUR

En 2013 : 650.000 EUR

En 2014 : 482.294 EUR

En 2015 : 381.554 EUR

Ainsi que les Estimations de rémunérations allouées aux Membres non Exécutifs du Conseil d'Administration (sur base du nombre de réunions) pour :

2016 : < à 350.000 EUR

2017 : < à 350.000 EUR

2.1) Comment justifiez-vous dès lors que, aussitôt la fusion entérinée, vous proposiez une augmentation de pas moins de 40 % tant pour les rémunérations fixes que pour les jetons de présence, seule la rémunération du Président du Conseil d'Administration restant inchangée, au niveau de cinq fois la rémunération antérieure d'un administrateur ordinaire ?

Réponse :

Guberna (l'Institut des Administrateurs) a été consulté en vue de revoir la rémunération des Administrateurs, au vu de l'augmentation de la capitalisation boursière (de 200 MEUR à près de 500 MEUR) et de l'ampleur et de la complexité des projets détenus par IMMOBEL, afin de pouvoir attirer et retenir des Administrateurs hautement qualifiés, dont certains de provenance étrangère.

Comme conséquence, le Conseil d'Administration a décidé de proposer aux Actionnaires une augmentation de x 1,40 de la rémunération des Administrateurs non Exécutifs. Cette proposition est la résultante du déplacement du curseur de « median to average », en ligne avec les recommandations de Guberna pour les sociétés cotées, dites « small caps ».

IMMOBEL – AGE du 17 novembre 2016 – Questions et Réponses écrites

Compte tenu de la nouvelle organisation et de la fréquence (estimée réduite dans le cadre « normal des affaires ») des réunions du Conseil d'Administration et des Comités mise en place, cette augmentation globale devrait toutefois conduire à une diminution totale des rémunérations payées aux Administrateurs non-exécutifs, comme indiqué au point précédent.

2.2) Est-il bien exact que selon vos propositions nouvelles, il n'y aurait plus de rémunérations ni jetons de présence particuliers pour les membres et Président du Comité d'Audit & Financier (« CAF ») de même que pour le Comité d'Investissements & de Gestion des Actifs (« CIGA ») ?

Réponse :

Sous réserve de la pondération « x 1.40 », le principe de la rémunération allouée aux Administrateurs non Exécutifs est le même que celui décidé par les Conseil d'Administration du 27 mars 2015, en ligne avec les recommandations faites par Guberna, tel qu'approuvé par les Actionnaires en AGO de mai 2016.

Comme par le passé, les Membres et Présidents des différents Comités n'ont en effet pas de rémunérations fixes supplémentaires (pour leur « participation » à un Comité) à la rémunération « de base » d'un Administrateur non Exécutif.

Par contre, il y a toujours des jetons de présence spécifiques qui sont prévus tant pour les Membres et Président du Comité d'Audit & Financier, pour les Membres et Président du Comité de Rémunération, pour les Membres du Comité d'Investissement (anciennement Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs (« CIGA ») et pour les Membres du Comité de Nomination.

Pour votre bonne compréhension, vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif à partir de ce jour :

Conseil + Comités	Fréquence estimée des réunions	Rémunération & jetons de présence
Conseil d'Administration	Rémunération de base	Président : 50.000 EUR Administrateur : 14.000 EUR
Conseil d'Administration	4	Président = Nihil Administrateur : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.100 EUR si réunion physique ▪ 1.050 EUR si réunion téléphonique
Comité d'Audit & Financier	4	Président : 2016 = 50.000 EUR (tout compris) 2017 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3.100 EUR/réunion physique ▪ 1.050 EUR si réunion téléphonique Membre : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.100 EUR/réunion physique ▪ 1.050 EUR si réunion téléphonique
Comité d'Investissement	4	Président = CEO - Nihil Membre :

	(+ 6 – en fonction des nécessités par téléphone)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 2.100 EUR si réunion physique ▪ 1.050 EUR si réunion téléphonique
Comité de Nomination	2	Président = Nihil Membre : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.050 EUR si réunion physique ▪ 525 EUR si réunion téléphonique
Comité de Rémunération	2	Président : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.200 EUR/ réunion physique ▪ 525 EUR si réunion téléphonique Membre : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.050 EUR/réunion physique ▪ 525 EUR si réunion téléphonique

Par ailleurs, vous aviez antérieurement un seul et unique « *Comité de Rémunération & de Nomination* » (« CRN ») alors qu'à présent il est fait état d'une part d'un Comité de Rémunération et d'autre part d'un Comité de Nomination. Le comité unique a-t-il donc été divisé en deux comités distincts ? Si oui, lors de quelle délibération en a-t-il été ainsi décidé ? Quelle est la composition de chacun de ces comités ?

Réponse :

En ce qui concerne votre question relativement au « Comité de Rémunération & de Nomination », le Comité a en effet été divisé en 2 Comités distincts, lors du Conseil d'Administration du 28 septembre dernier :

- 1) Le Comité de Rémunération
- 2) Le Comité de Nomination.

1) La mission du Comité de Rémunération consiste à :

- présenter un Rapport de rémunération au Conseil d'Administration ;
- expliquer ce Rapport lors de l'Assemblée Générale Annuelle ;
- formuler des propositions au Conseil d'Administration sur :
 - la politique de rémunération des Administrateurs non Exécutifs et des Membres du Comité Exécutif et, si approprié, sur les propositions subséquentes à soumettre par le Conseil d'Administration aux actionnaires ; et
 - la rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité Exécutif, y compris sur la rémunération variable et les formules d'intéressement à long terme, liées ou non aux actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers ainsi que sur les accords conclus en matière de cessation anticipée de fonction et, le cas échéant, sur les propositions subséquentes à soumettre par le Conseil d'Administration aux actionnaires.

La Charte de Gouvernance prévoit que le Comité de Rémunération est composé uniquement d'Administrateurs non Exécutifs. Au moins une majorité d'entre eux sont des Administrateurs Indépendants qui disposent de l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération.

Un administrateur non exécutif préside le Comité de Rémunération.

Concrètement, le Comité de Rémunération est composé comme suit :

- Astrid De Lathauwer, en tant que représentante permanente de la société ADL Comm. V., Présidente ;
- Annick Van Overstraeten, en tant que représentante permanente de la société A.V.O. - Management BVBA, Membre
- Piet Vercruysse, Membre.

2) La mission du Comité de Nomination consiste à :

- garantir que le processus de nomination et de réélection est organisé objectivement et professionnellement ;
- établir des procédures de nomination pour les membres du Conseil d'Administration, le CEO et les autres membres du Comité Exécutif ;
- évaluer périodiquement la taille et la composition du Conseil d'Administration et soumettre des recommandations au Conseil d'Administration en vue de modifications éventuelles ;
- identifier et soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration les candidats aux fonctions vacantes à pourvoir ;
- donner son avis sur les propositions de nominations émanant d'actionnaires ; et
- dûment examiner les questions relatives aux successions.

La Charte de Gouvernance prévoit que le Comité de Nomination est composé majoritairement d'Administrateurs non Exécutifs et indépendants.

Le Président préside le Comité. Le Président peut être impliqué mais ne préside pas le Comité de Nomination lorsqu'il discute de la nomination de son successeur.

Concrètement, le Comité de Nomination est composé comme suit :

- Marnix Galle, en tant que représentant permanent de la société A³ Management BVBA, Président ;
- Astrid De Lathauwer, en tant que représentante permanente de la société ADL Comm. V., Membre ;
- Annick Van Overstraeten, en tant que représentante permanente de la société A.V.O. - Management BVBA, Membre.

Par ailleurs, pour votre complète information, nous pensons utile de préciser, comme le détaille le tableau récapitulatif des rémunérations des Administrateurs non Exécutifs repris ci-dessus, que pour que cette « division » du Comité impacte le moins possible la rémunération totale allouée, il est proposé que les rémunérations allouées aux Membres de ces Comités soient « divisées en deux » (sans déroger au principe x 1,40), par rapport à la rémunération précédemment attribuées aux seuls Membres du Comité de Rémunération & de Nomination.

2.3) Le Président du Conseil d'Administration est devenu un « *Président Exécutif* ». La rémunération de 50.000 EUR mentionnée à la proposition de décision (en dehors du « *Performance Share Plan* ») couvre-t-elle l'entièreté de l'exercice de cette fonction de présidence exécutive ?

Réponse :

La rémunération de 50.000 EUR mentionnée à la proposition de décision, à l'instar de celle approuvée en AGO de mai 2016, ne couvre que les fonctions non exécutives du mandat de « *Président du Conseil d'Administration* » (proposition de rémunération reste inchangée, alors qu'il est par ailleurs proposé d'augmenter toutes les rémunérations des Administrateurs x 1.40 – voir tableau ci-dessus).

Au-delà de son rôle de gestion en tant que Président du Conseil d'Administration, le Président Exécutif est investi du rôle de prendre la direction et de superviser (i) la préparation d'une stratégie de Développement Immobilier adoptée dans le cadre des lignes directrices établies par le Conseil d'administration et (ii), conjointement avec le CEO, le département « Développement », le département « Technique » et le département « Communication & Marketing ».

Sur proposition de la société Willis Towers Watson, expert indépendant, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer les rémunérations suivantes au Président du Conseil d'Administration, pour l'exercice de ses fonctions Exécutives au sein de la Société (à partir du 1^{er} juillet 2016) :

- 1) une rémunération de base annuelle de 325.000 EUR (payable mensuellement) ;
- 2) un « *Short Term Incentive* », rémunération variable pour la deuxième partie de l'année 2016 (soit à partir du 1^{er} juillet 2016) qui sera payable après l'Assemblée Générale de mai 2017 :
 - pondération des critères quantitatifs – qualitatifs : 80% - 20% ;
 - si réalisation de tous les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) à concurrence de 100 % : la rémunération variable sera égale à 50 % de la rémunération fixe, payée pour 2016 (depuis le 1^{er} juillet 2016) ;
- 3) un « *Long Term Incentive* », soumis à l'approbation des Actionnaires lors de l'AGE de ce jour.

3) Vous proposez à l'Assemblée d'approuver un « *Performance Share Plan 2017-2019* » au bénéfice du CEO et du Président Exécutif.

3.1) Les modalités d'attribution des actions ainsi offertes gratuitement évitent-elles que les bénéficiaires aient à assumer une imposition fiscale lors de l'octroi de ces actions ? Comment comptabiliserez-vous telle attribution gratuite en charge du résultat ?

Réponse :

Il incombe aux bénéficiaires du « Performance Share Plan » de gérer adéquatement, le cas échéant avec leur propre conseil, l'impact fiscal éventuel.

Le coût pour IMMOBEL de l'octroi de ces actions sera estimé au moment de l'octroi et sera réparti sur la durée comprise entre l'octroi et l'acquisition définitive (*vesting*), soit 3 ans.

- 3.2) Vous indiquez qu'en 2017 un total de 3.529 actions seront ainsi accordées. Au cours actuel d'environ 50 EUR par action, cela représente une somme de 176.450 EUR. Telle somme représente-t-elle, comme le laisse supposer le libellé, 25 % de la rémunération de base des deux bénéficiaires ?

Réponse :

En effet, en cas de mise en œuvre complète des objectifs (*target* à 100%) il est prévu qu'un total de 3.529 actions soient attribuées au Président Exécutif et au CEO ensemble. Pour la première attribution en 2017, le prix de l'action à prendre en considération sera le prix de l'action au jour de la fusion entre IMMOBEL et ALLFIN, c'est-à-dire, le 29 juin 2016, soit 45 EUR. Ainsi, pour l'année 2017, l'équivalent de 3.529 actions x 45 EUR = 158.805 EUR seront attribués au Président Exécutif et au CEO conjointement. Cette valeur est en effet équivalente à 25% de la somme de la rémunération de base du Président Exécutif et du CEO conjointement.

- 4) Pouvoirs à conférer au Conseil d'Administration en vue d'augmenter le capital social :

Par une résolution en deux temps, vous proposez de confier au Conseil d'Administration :

- Pour une période de 5 ans, les pouvoirs d'augmenter le capital social à concurrence de maximum 97.000.000 EUR soit quasi le montant du capital actuel qui s'élève à 97.356.533,86 EUR ; l'usage de ce « *capital autorisé* » est à réaliser « *suivant les modalités à fixer par le Conseil d'Administration* ».
- Pour une période de 3 ans, ainsi limitée par la loi, à augmenter le capital « *sous quelque forme que ce soit* » – à concurrence d'un montant qui n'est pas précisé – et même après notification d'une offre publique d'achat sur les titres de la société.

- 4.1) Alors que le Groupe de Contrôle de la société détient 58,77 % des droits de vote (outre le contrôle de ce fait des 12,30 % des actions détenues en autocontrôle par la société elle-même), quelle est bien l'utilité de cette seconde disposition limitée à trois ans (applicable en cas d'offre publique d'achat dont la survenance est ainsi plus qu'improbable) ? Doit-on dès lors supposer que le Groupe de Contrôle envisagerait de réduire le pourcentage du capital qu'il détient ?

Réponse :

De manière générale, pour répondre à vos questions 4 & 5, IMMOBEL a repris textuellement ce qui était prévu antérieurement mais devenu caduc par l'expiration des délais.

En effet, IMMOBEL souhaite, comme par le passé, faire usage de toutes les possibilités légales offertes par le Code des Sociétés.

La supposition que « le Groupe de Contrôle envisagerait de réduire le pourcentage du capital qu'il détient » n'est pas d'actualité.

- 4.2) Les « modalités à fixer par le Conseil d'Administration » applicables pour la première éventualité d'augmentation du capital, (qui pourrait aller jusqu'à doubler celui-ci) peuvent-elles couvrir des modalités de souscription autres qu'en espèces (par exemple : par apports en nature) et, de même, avec éventuelle suppression du droit de préférence des actionnaires existants ? Veuillez bien préciser ces modalités.

Réponse :

Le Rapport Spécial arrêté par le Conseil d'Administration sur base de l'article 604 du Codes des Sociétés donne toutes les précisions aux questions posées.

Ce Rapport vous a été envoyé... Il était également disponible sur le site Internet de la Société, en même temps que la convocation à cette AGE.

Comme vous l'aurez remarqué, les paragraphes 2, 3 et 4 de l'article 13 des Statuts restent inchangés – aucune modification n'est donc proposée ni quant aux types de transactions visées ni quant aux modalités visées.

- 4.3) Veuillez bien préciser le concept « sous quelque forme que ce soit » applicable à la seconde option.

Réponse :

IMMOBEL souhaite, comme par le passé, faire usage de toutes les possibilités légales offertes par le Code des Sociétés – ni plus – ni moins.

5) Acquisition /aliénation d'actions propres de la société :

Par les deux résolutions qui suivent, vous exploitez les dispositions prévues par la loi pour permettre au Conseil d'Administration :

- D'une part, pendant une durée de 3 ans, d'acquérir ou d'aliéner des actions de la société « pour éviter un dommage grave et imminent » et ;
- D'autre part, pour une durée de 5 ans, d'acquérir directement dans une fourchette de prix étonnante des actions propres mais aussi, via une société filiale directe, d'acquérir ou d'aliéner cette fois des actions de la société.

- 5.1) Pourquoi dans la deuxième de ces résolutions (celle de 5 ans) la société ne peut directement qu'acquérir des actions alors que, par le canal d'une filiale directe, elle pourrait acquérir ou aliéner des actions ?

Réponse :

Aucune modification n'est apportée au 1^{er} paragraphe de l'article 14 des Statuts.

Celui-ci prévoit explicitement que : « (...) *Le conseil d'administration est autorisé à aliéner en bourse ou hors bourse les actions de la société acquises par cette dernière, aux conditions qu'il détermine, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, conformément à la loi.* »

Complémentairement à la proposition du Conseil d'Administration, par souci de clarté, il est proposé de remplacer l'article 14, troisième alinéa des statuts par le texte suivant : « *En outre, par décision de l'Assemblée Générale extraordinaire du 17 novembre 2016 le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir **et à aliéner** des actions de la société à concurrence de maximum vingt pourcent (20%) des actions émises, à un prix unitaire qui ne pourra être inférieur à dix (10) euros ni supérieur de plus de vingt pour cent (20%) au cours de clôture le plus élevé des vingt derniers jours de cotation de l'action de la société sur Euronext Bruxelles précédant l'acquisition **ou l'aliénation**. Cette autorisation est consentie pour une période de cinq (5) ans à dater de l'Assemblée Générale extraordinaire du 17 novembre 2016. Cette autorisation est également valable pour l'acquisition ou l'aliénation d'actions de la société par une société filiale directe, selon l'article 627 du Code des sociétés. Le Conseil d'Administration est autorisé à annuler les actions ainsi acquises par la société, à faire constater cette annulation par acte notarié et à adapter et coordonner les statuts afin de les mettre en conformité avec les décisions prises.* »

Pour ce qui est de votre remarque relative à la « *fourchette de prix étonnante* », conformément l'article 620 du Code des Sociétés, l'Assemblée Générale doit fixer une fourchette de prix (les contre-valeurs minimales et maximales) pour les acquisitions d'actions propres. Compte tenu de la durée de l'autorisation (5 ans) et des aléas de la bourse, la fourchette doit être assez large.

La fourchette proposée est identique à celle de l'autorisation précédente.

- 5.2) En rapport avec ces dispositions, où, sauf erreur, la société ne peut acquérir qu'un maximum de 20 % des actions émises, qu'entendez-vous faire avec les 12,30 % des actions IMMOBEL actuellement déjà détenus par IMMOBEL ?

Réponse :

Quant aux 12,30% des actions IMMOBEL actuellement déjà détenues par IMMOBEL, leur droit de vote est suspendu par la loi.

Le Conseil d'Administration a également décidé de suspendre leur droit au dividende.

Pour le surplus, une décision définitive à ce sujet n'a pas encore été prise par le Conseil d'Administration.

- 5.3) Ces 12,30 % des actions émises peuvent-elles être conservées indéfiniment par la société ou devraient-elles être soit vendues soit détruites, en tout ou partie au bout d'un certain délai que veuillez bien préciser ?

Réponse :

Selon le Codes des Sociétés, si les actions propres acquises à la suite de la fusion (c'est-à-dire une transmission de patrimoine à titre universel) ne dépassent 20 % du capital souscrit (ce qui est le cas ici), elles peuvent être conservées par la Société.

Pour le surplus, une décision définitive à ce sujet n'a pas encore été prise par le Conseil d'Administration.

- 5.4) Telle résolution sur le rachat d'actions propres ne doit-elle pas, outre le quorum de présence, être adoptée à une majorité spéciale de 80 % des votes exprimés ?

Réponse :

Oui, en effet.

Le notaire a prévu ce qui suit dans son projet d'acte pour l'AGE de ce jour :

« F. Majorité requise

Pour être admises, les points à l'ordre du jour sub 1 à 3 inclus doivent atteindre la majorité simple des voix présentes ou valablement représentées pour lesquelles il est pris part au vote, les points à l'ordre du jour sub 4, 5, 6, 9 jusqu'au 13 inclus, conformément au Code des sociétés, doivent atteindre les trois/quarts des voix présentes ou valablement représentées pour lesquelles il est pris part au vote et les points à l'ordre du jour sub 7 et 8, conformément au Code des sociétés, doivent atteindre les quatre/cinquième des voix présentes ou valablement représentées pour lesquelles il est pris part au vote. »

En vue de raccourcir les débats qui seraient forcément allongés par la contrainte que vous m'imposeriez de noter manuscritement les réponses que le dépôt préalable de mes questions vous donne l'occasion de préparer et qu'ainsi vraisemblablement vous lirez, de même que pour la transparence des débats, je vous invite à reprendre vos réponses à l'ensemble des questions ci-avant dans un écrit – disponible à l'entrée de l'Assemblée – qui sera joint au procès-verbal de l'Assemblée comme ce questionnaire dont je vous demande qu'il soit non seulement mentionné dans le corps du procès-verbal mais qu'il y soit aussi annexé dans son intégralité, avec les commentaires à l'appui des questions.

Je vous demande d'ores et déjà de me transmettre copie du procès-verbal de l'Assemblée.

André de Barsy
à titre personnel et en qualité
d'Administrateur délégué de
SOGEMINDUS Holding S.A.