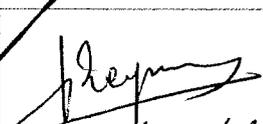
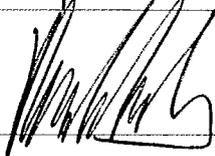
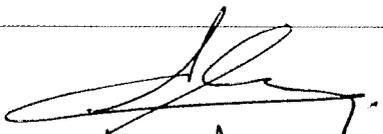
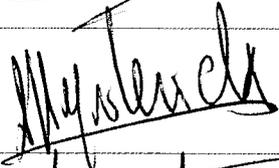
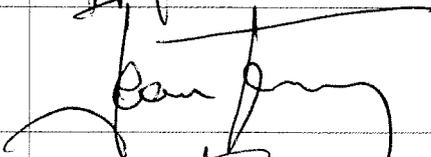
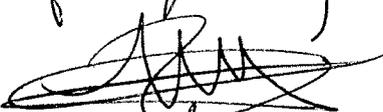
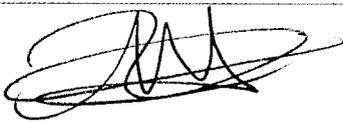


ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 29 JUIIN 2016
BIJENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN 29 JUNI 2016



Liste de présence des Actionnaires annexée au procès-verbal de la séance
Aanwezigheidslijst der Aandeelhouders gehecht aan de notulen van de zitting

Nom & Adresse - Naam & Adres	Nombre d'actions - Aantal Aandelen	Représenté par - Vertegenwoordigd door	Signatures - Handtekeningen	
ALLFIN GROUP CVA Koloniënstraat 56 1000 Brussel	1.230.398 523.574	GALLE Marnix		D
M. Yves BAEKELANDT Rue du Framboisier 16 1180 Bruxelles	50			D
B.C.H.D.M. SPRL Rue de Lombardie 21/1 1060 Bruxelles	10	de MONTJOYE Hughes		D
C+F BELGIAN GROWTH NV Jan Van Rijswijcklaan 184 2020 Antwerpen 2	80.000	REYNAERTS Guy		D
Comte Paul BUYSSE Sint Hubertuspad 5 8300 Knokke-Heist	1.333	MICHA Joëlle		D
M. André de BARSY Rue Lucien Wercollier 2 2741 Luxembourg	700			D
Baron de CLOEDT Jean Square de Boondaël 5 1050 Bruxelles	15.000	AUTIN Valéry		D
Mme de SAINT-ALBIN HOLVOET Square Marie-Louise 29 bte 101 1000 Bruxelles	24			N
M. Jean DELPLACE Chemin Vert 6 6120 Nalines	10			D
M. Jean DUEZ Rue des Fuchsias 17-11 1080 Bruxelles	100			D
FIDEA NV Van Eycklei 17 2018 Antwerpen	48.367	MICHA Joëlle		D
FLORIDA RETIREMENT SYSTEM 1801 Hermitage BLVD suite 100 FL 32308 Tallahassee, USA	1.977	MICHA Joëlle		D
M. Dominique HOUTART Avenue A. Bechet 4 1950 Kraainem	21			N

Nom & Adresse - Naam & Adres	Nombre d'actions - Aantal Aandelen	Représenté par - Vertegenwoordigd door	Signatures - Handtekeningen	
LEO STEVENS & Cie bvba Schildersstraat 33 2000 Antwerpen	110.000	AVONTS JAW		D
LS VALUE Schildersstraat 33 2000 Antwerpen	13.505	VANDORNE XAVIER		D
M. John MARTIN Avenue des Merisiers 8 1332 Genval	1			D
METIS FOCUS SA Centre Decartes Route d'Arlon 287 LU - 1150 Luxembourg	10.000	REYNAERTS Guy		D
Mme Nathalie MOULIN Rue du Chêne au Corbeau 39 1380 Lasne	1			D
M. Pietro NUOTATORE Kosterstraat 127 1831 Diegem	1			N
PAPER BRICK SA Avenue Louise 50 bte 7 1050 Bruxelles	1.300	COMMANS Eric		D
SOGEMINDUS S.A. 25B Boulevard Royal L-2017 Luxembourg	20.000	de BARSY André		D
STATE STREET BANK TRUST COMPANY 1776 Heritage Drive Quincy, MA 02171, USA	2.087	HEYNDERICKX Arnaud		D
M. Jean THOMAS Rue du Pépin 25 1000 Bruxelles	50			D
VALUE SQUARE FUND NV Derbystraat 319 9051 Gent	47.530	AUTIN Valéry		D
Mme Liliane VAN CANNEYT 6 Lacets St-Leon Perigord II MC-98000 Monaco	2.447	HAELTERMAN Sylvie		D
M. Bertrand van de WERVE de SCHILDE Rue Vieille Foulerie 21 4671 Blegny	375			D
VALLCARA LTD Ta'Xbiex Seafront, Ta'Xbiex 51 XBX1020 Malta	49.191	AUTIN Valéry		D
C+F VEGA EQUITY NV Jan Van Rijswijcklaan 184 2020 Antwerpen 2	121.180	REYNAERTS Guy		D

Nom & Adresse - Naam & Adres	Nombre d'actions - Aantal Aandelen	Représenté par - Vertegenwoordigd door	Signatures - Handtekeningen
M. Philippe VAN INGELGEM Avenue des Mimosas 87 1150 Bruxelles	30		N

	Actions		
	Déposées	Présentes	
Total nominatives	76	45	N
Total déposées	1.755.612	1.753.927	D
Total	1.755.688	1.753.972	Total
	42,59%	42,55%	

Handwritten notes: 1.047.102 (with arrow pointing to 'Présentes'), 1.047.147 (with arrow pointing to 'Total') and various signatures.

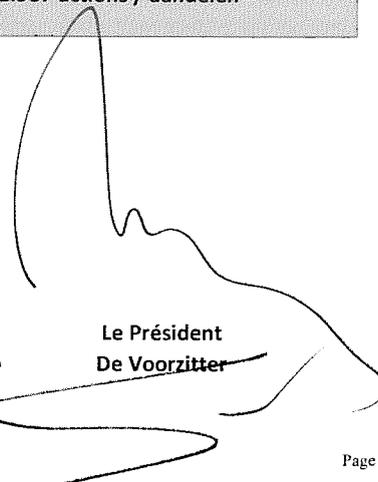
Nombre d'actionnaires présents ou représentés :	24	représentant	1.753.912
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders :		vertegenwoordigend	1.047.147

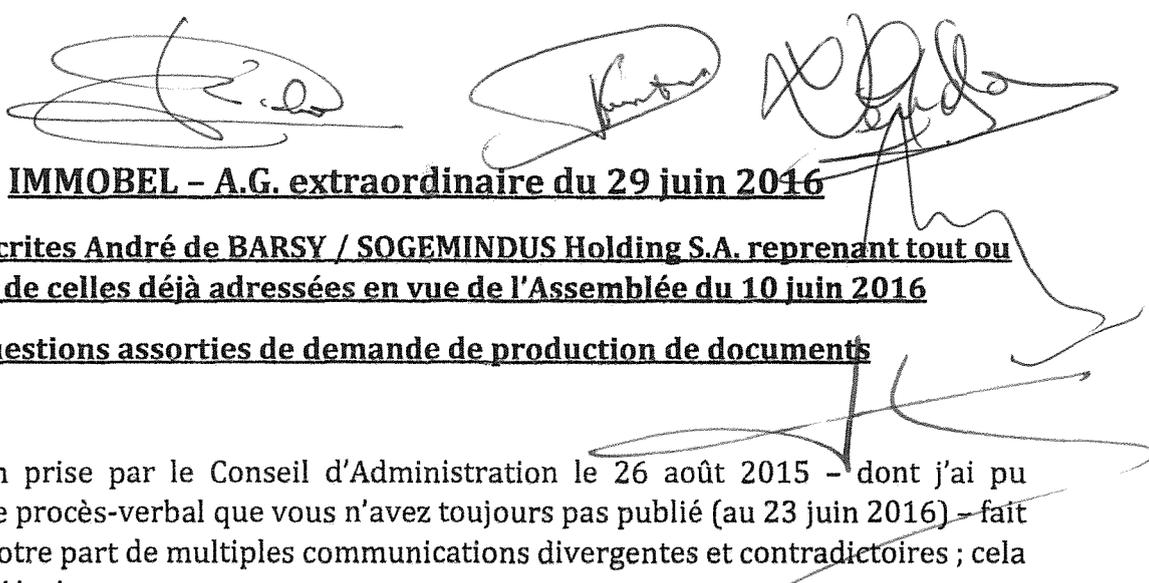
Handwritten notes: 1.753.912, 1.047.147 and various signatures.

Nombre total d'actions représentant le capital social	4.121.987 actions / aandelen
Aantal aandelen die het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen	


Le Secrétaire
De Secretaris


Les Scrutateurs
De Stempnemers


Le Président
De Voorzitter



IMMOBEL - A.G. extraordinaire du 29 juin 2016

Questions écrites André de BARSY / SOGEMINDUS Holding S.A. reprenant tout ou partie de celles déjà adressées en vue de l'Assemblée du 10 juin 2016

Questions assorties de demande de production de documents

1. La décision prise par le Conseil d'Administration le 26 août 2015 - dont j'ai pu consulter le procès-verbal que vous n'avez toujours pas publié (au 23 juin 2016) - fait l'objet de votre part de multiples communications divergentes et contradictoires ; cela interpelle. Ainsi :

Selon la réponse à la question n° 2 posée le 26 mai 2016, avant-dernier alinéa, il est dit « *IMMOBEL et ALLFIN ont décidé de suspendre l'Etude de Faisabilité jusqu'à nouvel ordre afin de se recentrer sur leur activité habituelle* ».

Par contre - à la réponse n° 5 c), réponse qui fait elle-même référence à une réponse en introduction à la question n° 5 globale - il est dit « *Le Conseil d'Administration n'a jamais véritablement pris de décision quant à la suspension du processus de fusion en août 2015. Le Comité (je précise : le Comité des Administrateurs Indépendants) a décidé de suspendre la procédure. Le Conseil d'Administration a simplement pris acte de ce fait* ». Est ainsi justifiée, selon la réponse reçue, la non-application des articles 523 et 524, ne s'agissant pas d'une décision nouvelle prise par le Conseil d'Administration.

Et pourtant, le communiqué de presse d'IMMOBEL du 26 août 2015 indique textuellement, avant de mentionner la fin mise « *par consentement mutuel* » aux fonctions de Monsieur Gaëtan PIRET (via sa S.P.R.L.) que : « *Après une analyse approfondie du dossier, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL a décidé de ne pas poursuivre dans la voie de la fusion et à opté pour la nomination d'un nouveau CEO afin qu'IMMOBEL entame une nouvelle phase de développement* ».

Les mêmes termes « *décidé de ne pas poursuivre dans la voie de la fusion avec Allfin* » sont répétés dans le communiqué du 25 septembre 2015.

Selon ce communiqué officiel approuvé en séance , il y a donc bien :

- Une décision du Conseil d'Administration et non pas du Comité des Administrateurs Indépendants, lequel au surplus n'a pas de pouvoir décisionnaire.
- La décision est « de ne pas poursuivre dans la voie de la fusion » et non de suspendre un processus qui serait appelé à être repris.
- L'annonce simultanée de l'abandon de la fusion et de la nomination d'un nouveau CEO, en vue d'une nouvelle phase de développement de la société, laisse clairement entendre que ce développement se fera en autonomie par rapport à son actionnaire ALLFIN.



.../...

**IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/
SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)**

Au vu de ce communiqué, il y avait bien lieu, comme je l'ai demandé lors de l'Assemblée du 26 mai 2016, d'appliquer lors de cette séance la procédure des articles 523 et 524 et de reproduire dans le rapport de gestion l'intégralité du procès-verbal de cette séance du 26 août 2015. Il est édifiant sur la séquence d'un plan B (préparé à l'avance) qui se substitue au plan A (la fusion) mis en échec.

La production de ce procès-verbal s'impose d'autant plus en raison de la confusion des réponses faites en Assemblée le 26 mai 2016, de nature à semer le doute sur une éventuelle réécriture opportune des décisions alors intervenues ; il importe aussi de publier les personnes qui y ont participé tant au niveau du Conseil d'Administration que du Comité des Administrateurs Indépendants.

Je suis à votre écoute pour entendre vos explications tout en vous priant de produire le procès-verbal du Conseil d'Administration tenu le 26 août 2015 et tous documents écrits qui attesteraient à suffisance que le communiqué du 26 août 2015 ne serait pas correct, ce qui, en soi, demanderait alors aussi justification.

2. En réponse aux questions écrites adressées pour l'Assemblée ordinaire du 26 mai 2016, notamment la question n° 1 relative aux motivations données par divers administrateurs quant à leur démission, vous vous êtes strictement référé aux communiqués de presse établis, je cite, « *d'un commun accord avec l'Administrateur en question* ».

En réponse à la question n° 2 a) relative à la démission du Président BUYASSE le 26 août 2015, vous avez indiqué que le Comte BUYASSE était Membre du Comité des Administrateurs Indépendants et qu'en cette qualité il soutenait la fusion.

Comment le Comte BUYASSE pouvait-il encore être considéré comme « Indépendant » après l'incident lié à un doublement de rémunération via une filiale en Pologne créée lors de l'entrée au capital d'IMMOBEL en 2011 du Groupe EASTBRIDGE, ce qui constituait une manifeste prise d'intérêt à laquelle il a d'ailleurs renoncé en 2014 ?

Veillez dès lors éclaircir la contradiction avec la page 72 du rapport de gestion sur l'exercice 2015 où il est indiqué que le Comité des Administrateurs Indépendants était alors composé de Messieurs Didier BELLENS, Marek MODECKI et Wilfried VERSTRAETE.



.../...

**IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/
SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)**

3. Remplacement de Monsieur Wilfried VERSTRAETE par Monsieur Pierre NOTHOMB :

Suite à la démission présentée le 22 septembre 2015 par Monsieur Wilfried VERSTRAETE, Administrateur indépendant, et Président du Comité d'Audit et Financier – démission dont il y a tout lieu de penser qu'elle n'est pas réellement motivée par une soudaine « surcharge professionnelle qui ne lui permet plus d'assumer ses mandats au sein d'IMMOBEL » (communiqué du 25 septembre 2015), Monsieur Pierre NOTHOMB a été coopté par le Conseil d'Administration du 25 septembre 2015. La « roue de rechange » était toute prête !

3.1 Je réitère la demande formulée sous question 1 ce 26 mai 2016, en particulier pour Monsieur W. Verstraete, que vous fassiez toute la lumière sur les réels motifs de la démission, en spécifiant s'ils ont été formulés par écrit ou non. Il ne s'agit donc pas de formules de circonstance, généralement anodines, comme reprises dans vos communiqués.

3.2 Le rapport de gestion de l'exercice 2015, en liaison avec la cooptation de Monsieur Pierre NOTHOMB le 25 septembre 2015 relate (en renvoi au bas de la page 72) : « *Le Conseil d'Administration a été informé de l'existence d'une étude effectuée dans le passé par Deminor pour le compte d'Allfin. Le Conseil d'Administration d'Immobel a considéré que cela ne portait pas atteinte à l'indépendance de M. Nothomb et a donc approuvé à l'unanimité sa cooptation en qualité d'Administrateur indépendant* ».

Telle mention est sibylline en ce qu'elle ne situe pas dans le temps ledit « passé » ni l'objet de l'étude effectuée par DEMINOR ni l'intervention de Monsieur NOTHOMB pour proposer, négocier et signer telle étude.

Au surplus, vous avez indiqué en réponse à la question n° 5 ce 26 mai 2016 que Monsieur NOTHOMB avait lui-même conditionné l'acceptation de ce mandat par le fait qu'il soit jugé conforme aux dispositions sur l'indépendance et que sa cooptation réunisse l'unanimité au sein du Conseil d'Administration. Il avait donc bien conscience que son indépendance pouvait être sujette à caution. Or rien dans les dispositions légales ne permettent de s'exonérer des critères prévus par la loi. ALLFIN, pour sa part, ne pouvait ignorer l'objet et la portée exacte de la contribution reçue du tandem NOTHOMB/DEMINOR ; elle ne pouvait dès lors raisonnablement proposer telle nomination.



.../...

**IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/
SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)**

Il ne peut ici être question d'un caractère éventuellement peu significatif de la rémunération payée par ALLFIN à DEMINOR et/ou Monsieur NOTHOMB – tout est relatif ! – car l'aspect significatif ne se situe pas dans la rémunération mais dans l'objet de la mission qui visait une opération fondamentale pour les deux sociétés : leur éventuelle fusion ou non et les modalités de ce rapprochement.

Le tandem DEMINOR/NOTHOMB a cautionné en été 2015 des modalités de fusion qui se sont trouvées refusées par IMMOBEL, qu'il s'agisse du Conseil d'Administration ou du Comité des Administrateurs Indépendants alors en fonction.

Vous avez prétendu en réponse à la question n° 5 (2^{ème} alinéa) que « *Au moment de la proposition de nomination, la relance du processus de fusion n'était pas à l'Ordre du Jour* ». Cela aurait pu être cohérent si la version du communiqué du 26 août 2015 était maintenue soit que le projet de fusion était abandonné mais ce ne l'est plus à partir du moment où, le 26 mai 2016, la décision ainsi communiquée est transformée en une « suspension » sans décision du Conseil d'Administration mais du seul Comité des Administrateurs Indépendants, qui a suspendu ses travaux faute d'objet.

En conséquence, quelles que soient les qualités d'expérience de Monsieur NOTHOMB, il ne pouvait être proposé ni accepter un tel mandat qualifié d'indépendant ; cela d'un point de vue légal général mais aussi en vertu de votre propre charte de gouvernance qui stipule :

« Tout Administrateur, pour être considéré comme indépendant, doit au moins se conformer aux critères d'indépendance énoncés à l'article 526ter au Code des sociétés, qui peuvent être résumés comme suit :

« ...

« ■ ne pas entretenir, ni avoir entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec Immobilbel ou une société liée à Immobilbel, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, d'administrateur ou de membre du personnel de direction d'une société entretenant une telle relation ;

« ... ».

ALLFIN GROUP étant bien une société liée à IMMOBEL, Monsieur NOTHOMB se trouvait en infraction avec cette stipulation qui transcrit celle reprise à l'article 526ter, 6° du C. Soc. ; elle s'impose donc à tous.

C'est encore plus vrai si c'est pour aboutir à négocier la fusion en qualité de représentant d'IMMOBEL (et ce dans un rôle présenté même le 6 avril 2016 comme décisionnel) alors que dans le cadre de la même négociation il était préalablement intervenu peu auparavant pour la contrepartie.



.../...

**IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/
SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)**

Tout dévoué à son mandat initial, M. NOTHOMB a déclaré devant l'assemblée du 26 mai dernier qu'entre 2014 et 2016 « ALLFIN avait rentré 9 nouveaux dossiers et IMMOBEL aucun ». S'il avait un tant soit peu de détachement, il pourrait y voir la marque du considérable dommage fait à IMMOBEL par l'immixtion en 2014 de ce nouvel actionnaire de référence, concurrent, qui n'a eu de cesse depuis le départ de contraindre IMMOBEL à absorber son groupe ALLFIN pour ainsi prendre le contrôle absolu du véhicule coté en bourse qui lui convient. Sur ce chemin il a éliminé ou fait fuir toute personne qui ne marchait pas dans ses vues, administrateur, directeur, agence de communication, avocat, expert indépendant, représentant du commissaire, etc., générant une déstabilisation complète chez IMMOBEL. Dans l'exercice d'une présidence exécutive, la fusion des deux entités sous sa maîtrise absolue est présentée depuis longtemps comme un fait accompli ; en témoignait notamment le stand 1116 au salon REALTY 2016 récemment tenu à Tour et Taxis.

Comme M. NOTHOMB ne l'ignore pas, les décideurs vont voir les décideurs et pas les personnes en sursis ou sous tutelle. Ceci aide à expliquer cela !

J'invite au surplus Monsieur NOTHOMB à confirmer devant l'Assemblée – à laquelle j'espère qu'il sera présent – que lors de l'appel téléphonique qu'il m'a fait le 13 juin 2016, suite à ma visite en vos bureaux le 10 juin 2016, que pour lui, lorsqu'il a été nommé en septembre 2015, il n'y avait aucun doute : « *le projet de fusion était enterré* ». Dans les circonstances qui étaient les siennes, il aurait dû alors se désister lorsque, à sa surprise faut-il le supposer, le sujet a été remis sur le tapis par son promoteur en décembre 2015 ; au contraire, il accepta de piloter le Comité des Administrateurs Indépendants, à sa présidence.

J'invite votre Conseil d'Administration à prendre clairement position sur chaque élément de ces diverses constatations et en tirer les conséquences nécessaires avant de proposer l'entérinement d'un projet de fusion ainsi vicié à la base par la non-conformité de Monsieur NOTHOMB avec le rôle qui lui a été dévolu dans la négociation de la fusion, côté IMMOBEL.

4. Alors que le Comité des Administrateurs Indépendants ne peut que faire rapport au Conseil d'Administration, comment expliquez-vous le communiqué que vous avez émis le 6 avril 2016 présente la fusion et ses conditions comme un fait accompli, alors que le Conseil d'Administration ne s'est réuni que le 20 avril ?
5. Comment expliquez-vous que l'indication d'actifs fusionnés de 850 millions d'Euros qui figure dans le communiqué du 6 avril 2016 soit remplacée par 920 millions d'Euros d'actifs dans la communiqué du 20 avril 2016, deux semaines après ? D'où provient la différence ? Sur laquelle de ces bases ont été effectués les calculs relatifs aux parités de fusion ?



.../...

**IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/
SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)**

6. Veuillez bien communiquer le calendrier complet de toutes réunions du Conseil d'Administration tenues depuis le 1^{er} janvier 2015 jusqu'à ce jour, par tous moyens (réunion physique, conférence téléphonique, etc.)

Veuillez bien communiquer l'intégralité (et non des extraits comme inséré dans le rapport) des procès-verbaux de Conseil d'Administration concernés ou qui auraient du être concernés en 2015 par l'application des articles 523/524 C. Soc comme ceux dans la période au-delà du 31 décembre 2015 qu'il importe de connaître avant de délibérer sur le projet de fusion et non un an après comme vous l'avez annoncé dans votre réponse 5 e) ce 26 mai 2016. La publication intervenue sur votre site après mon intervention ce 10 juin 2016 est manifestement incomplète.

7. Dans le cadre du projet de fusion, vous avez indiqué avoir analysé chaque projet individuellement et dégagé ainsi un potentiel de résultat individualisé. Cette analyse n'est toutefois pas divulguée. Veuillez bien indiquer, par rapport à la valeur comptable en stock chez ALLFIN GROUP (et au besoin ses filiales) et en distinguant la Belgique et le Luxembourg, quel est le potentiel de résultat valorisé dans le cadre de la fusion sur l'ensemble des projets dont la construction n'a pas encore démarré. Il s'agit notamment du considérable projet O' Sea à Ostende, des Val Les Demoiselles, Lebeau et Royal Louise à Bruxelles, 'T Zout à Koksijde, Vaartkom à Leuven ainsi que à Luxembourg pour les projets Polvermillen, Infinity et Centre Etoile.
8. Le critère de la « marge brute » paraît dominer sinon être le seul qui oriente les approches de valorisation des projets respectifs des sociétés. Les flux financiers étant très différents selon qu'il s'agit de développement de landbanking, de construction de bureaux qui doivent être loués pour être correctement vendus ou de constructions résidentielles qui sont habituellement déjà mises en vente sur plans, veuillez bien justifier la pertinence des divers critères envisageables et les choix qui ont été opérés.
9. Dans l'exercice de valorisation des projets respectifs des deux sociétés des coefficients de risque entre 1 et 5 leurs ont été attribués. Comment expliquez-vous que le même taux de risque 3 soit attribué au projet O' Sea de plus de 75.000 m² à construire à Ostende sur une période que vous prévoyez s'étendre sur dix ans et qu'un taux identique soit repris pour le bâtiment Black Pearl déjà construit par IMMOBEL à Bruxelles dont la location et la vente, déjà prévues de longue date, ont définitivement été concrétisées ?



**IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/
SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)**

10. La conclusion du bail et, de ce fait, de la vente du bâtiment « Black Pearl », fort attendue et très importante pour les résultats de IMMOBEL, a fait l'objet de votre communiqué du 31 mai 2016. Celui-ci ne comporte cependant aucune indication chiffrée, ni sur le « loyer » ni sur le montant de la vente. Ce ne sont pas les aménagements intérieurs à effectuer, déjà commandés, qui peuvent générer des incertitudes significatives sur un résultat final de cette opération. Veuillez donc bien, avant tout vote sur la fusion, parfaire l'information à ce sujet.
11. La société ALLFIN (Numéro d'entreprise : BE0475.729.174) qui est filiale d'ALLFIN GROUP (Numéro d'entreprise : BE0862.546.467) apparaît, selon les comptes déposés à la BNB, être une société sans personnel, ce qui ne l'empêche – selon le rapport de gestion – d'être instituée « *Développeur* » de nombreux projets comme Chambon, Vesalius, Solvay, Lake Front et Riverview (selon le rapport 2015). A cette liste est ajoutée une série de projets indiqués comme étant en phase de démarrage du développement (« *opstartfase van de ontwikkeling* ») : O' Sea, Prince Royal, Val d'Or, 'T Zout et Vaartkom.

Veuillez bien expliquer le mode de fonctionnement de cette société, la provenance des garanties dont elle dispose, les financements, etc. Ceci se justifie en raison de la prochaine fusion proposée et du capital très faible de 101.000 EUR de cette société, avec des réserves de 6,6 millions d'EUR, amputées par une distribution de dividendes de 2.450.000 EUR décidée par la récente Assemblée Générale du 17 mai 2016, alors qu'il n'y avait pas eu de distribution les deux exercices précédents.

12. Si ALLFIN est présenté comme développeur des projets déjà cités, c'est également le cas, pour les mêmes projets, dans le chef d'ALLFIN GROUP SCA, selon leur propre rapport de gestion, nettement plus étoffé que celui d'ALLFIN, qui est réduit à la plus simple expression.

Selon le rapport de gestion 2015 d'ALLFIN GROUP, le stock de projets immobiliers en développement au 31 décembre 2015 est de 260 millions d'EUR (en augmentation de 57 millions d'EUR par rapport au 31 décembre 2014, malgré des ventes réalisées pour 65 millions d'EUR). Au passif, figurent des dettes pour un total de 328 millions d'EUR, assorties de garanties réelles sur chaque projet à hauteur de 336 millions d'EUR mais aussi de nombreuses garanties supplémentaires au niveau Corporate d'ALLFIN GROUP.

Comment expliquez-vous qu'IMMOBEL soit présentée par la nouvelle direction comme une société fortement endettée, ce qui ne serait pas le cas d'ALLFIN GROUP malgré les chiffres cités ici ?



.../...

**IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/
SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)**

13. Dans le rapport de gestion d'ALLFIN pour l'exercice 2014, il est mentionné sous le point 1.4 « *Risico's en onzekerheden* » une assignation de Monsieur Willy MICHIELS pour un montant non spécifié, le rapport renvoyant à ceux des exercices antérieurs.

Dans le rapport de gestion pour l'exercice 2015 déposé à la BNB ce 10 juin 2016, sous le même point, il ne figure plus aucune mention de ce procès et des suites qu'il a connu.

Il faut remonter au rapport sur l'exercice 2007 – qui relate également un conflit important avec l'Administration Fiscale – pour apprendre que cette procédure remonte à décembre 2002, qu'elle concerne non seulement ALLFIN mais également Monsieur Marnix GALLE et trois autres sociétés et, qu'après un arrêt de Cassation, elle a été renvoyée en janvier 2006 devant le Tribunal de Commerce de Bruxelles. Le demandeur a exigé une indemnisation provisionnelle de 1,5 millions d'EUR sur base d'une accusation pour abus de biens sociaux, en relation apparemment avec le projet Mondrian.

Monsieur Willy MICHIELS n'étant autre que l'ex beau-père de Monsieur Marnix GALLE, celui-ci est invité avant toute résolution sur une fusion, à expliciter l'origine de ce procès, l'importance et le risque qu'il a, ou a pu avoir s'il est résolu (depuis alors quelle date), pour ALLFIN et lui-même personnellement et de quelle manière IMMOBEL est exonérée de toutes conséquences de cette procédure ?

14. Est-il bien exact que le projet BELLVIEW développé par ALLFIN est exclu de la fusion ? A voir les publicités insérées dans la presse, ce projet n'est pas entièrement vendu et par ailleurs il est bien notoire qu'OPTIMA GROUP était partenaire d'ALLFIN sur ce projet. Quelles sont les raisons de l'exclusion de ce projet de la fusion ?
15. En dehors du projet Bellview, ALLFIN et/ou IMMOBEL ont-ils collaboré avec OPTIMA GROUP, OPTIMA BANK, OPTIMA GLOBAL ESTATE ou toutes sociétés liées à la commercialisation de prêts, de contrats d'assurances, d'octroi de garanties de loyer en cas de vacances locatives, etc ... communément liées à Monsieur Jeroen PIQUEUR ? Quelles conséquences la débâcle de ce groupe peut-elle avoir sur les projets dans lesquels telles entités interviendraient ?
16. Divers articles de presse récents font état d'une surchauffe du marché immobilier résidentiel et d'une diminution des ventes. La BNB, dans une très récente revue du marché des prêts hypothécaires, va dans le même sens et confirme le maintien en 2016 et 2017 d'une réserve spéciale imposée aux banques importantes en rapport avec leur encours de prêts hypothécaires. Chacun peut observer que les abondantes publicités pour les projets résidentiels nouveaux mettent en exergue les bas taux d'intérêt comme l'achat en vue de location à des expatriés, comme si ceux-ci étaient une mine inépuisable. Quelle évolution avez-vous ressentie tant chez ALLFIN que chez IMMOBEL, dans les six derniers mois, en comparaison avec la période correspondante en 2015 ?



.../...

**IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/
SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)**

17. L'Assemblée d'ALLFIN GROUP tenue le 6 juin 2016 a décrété la distribution d'un dividende de 24,0 millions d'EUR alors que la distribution habituelle avoisinait 1 millions d'EUR. Pour quelles raisons cette soudaine ponction dans les réserves d'ALLFIN intervient-elle peu avant la fusion projetée ? A-t-il bien été tenu compte de cette réduction d'actif dans les calculs faits au sein du rapport spécial des conseils d'administration qui, chez IMMOBEL, a été clôturé le 4 mai 2016 ?

Pour quelle raison les comptes non consolidés d'ALLFIN pour l'exercice ont-ils été approuvés par une Assemblée du 6 juin 2016 alors que selon publication à la BNB les comptes consolidés ont été communiqués à une Assemblée tenue le 9 mai 2016 ?

18. Toujours dans le rapport de gestion d'ALLFIN GROUP pour 2015 (sous le point 8), vous indiquez que la société a fait appel à des instruments de couverture contre une augmentation des taux d'intérêt. Entretemps, la baisse de ceux-ci conduit votre couverture à une valeur de marché négative soit à une perte de 1,66 millions d'EUR au 31 décembre 2015. La continuité de la baisse des taux d'intérêt n'a pu qu'accentuer cette perte. Comment en est-il tenu compte dans le cadre de la fusion, selon un arrêté à quelle date, et en tenant compte de quel potentiel d'évolution prévisible ?

19. Vous avez indiqué le 26 mai 2016, en réponse à des questions sur l'exercice 2015, que les frais exposés en 2015 en relation avec les projets de fusion étaient de l'ordre de 2,2 millions d'EUR uniquement pour IMMOBEL. Le Conseil d'Administration du 5 février 2015 avait autorisé l'engagement de tels frais jusqu'à concurrence de 1.800.000 EUR. A quelle date le Conseil d'Administration a-t-il autorisé le dépassement constaté ?

Quelles sont les dépenses supplémentaires engagées depuis lors en 2016, au-delà de celles répertoriées en 2015 ?

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.

.../...

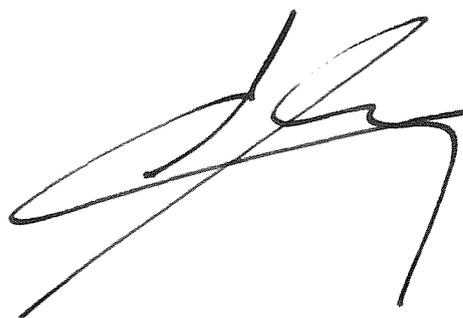


***IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/
SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)***

La disponibilité du document écrit à l'entrée de l'Assemblée me permettra, sans supprimer des questions, mais en fonction de la substance de la réponse, d'éventuellement en élaguer certaines.

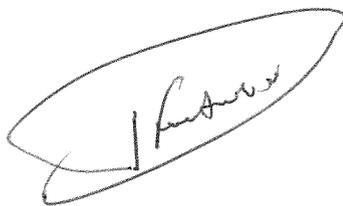
Je vous invite à poursuivre aussi la disponibilité du procès-verbal et des questions écrites sur votre site, comme c'est le cas depuis des années.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'André de Barsy'.

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

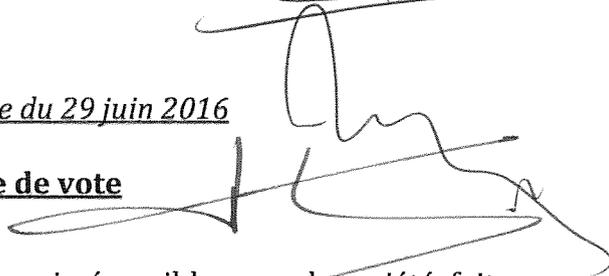
André de BARSY, à titre personnel
et
pour SOGEMINDUS Holding S.A.



IMMOBEL

Assemblée Générale extraordinaire du 29 juin 2016

Déclaration justificative de vote



L'Assemblée de ce jour, appelée à prendre des décisions irréversibles pour la société, fait suite à une première assemblée de carence tenue ce 10 juin 2016, assemblée que j'ai mise à profit pour introduire déjà des questions écrites mais aussi, avec l'accord du Conseil d'Administration, pour consulter divers procès-verbaux de Conseil d'Administration de l'année 2015 qui, contrairement aux stipulations de l'article 523 du Code des Sociétés, n'ont pas été publiés dans le rapport annuel 2015. Cette consultation a été encadrée par la présence de représentants du cabinet d'avocats LINKLATERS et d'administrateurs de la société. J'ai demandé à ce que les procès-verbaux que j'ai pu consulter soient également publiés intégralement, à disposition de tous les actionnaires. Seulement des extraits de deux des trois procès-verbaux ont été inscrits sur le site, parmi l'énorme masse de documents présentés pour la fusion et sans attirer l'attention sur la rectification en fait ainsi apportée au rapport diffusé pour l'exercice 2015. Néanmoins, rien n'a été publié à propos de la séance du Conseil d'Administration du 26 août 2015, séance cruciale où, avant même que ne soit constaté l'échec du plan de fusion – jusque-là tenu secret pour les actionnaires bien que mis en œuvre dès avant le début 2015 – il ressort qu'un plan B avait déjà été préparé. Ce plan a prévu la mainmise de l'actionnaire minoritaire ALLFIN GROUP, représenté par Monsieur Marnix GALLE avec lequel il s'identifie, sur la direction d'IMMOBEL, dont le Président et le CEO en place démissionnent pour céder la place à Monsieur GALLE, devenant Président Exécutif, avec des pouvoirs de CEO. Le plan arrête toutefois qu'il sera secondé par un CEO nouveau, avec des pouvoirs restreints, et qui se trouve déjà sélectionné dès avant ce Conseil d'Administration du 26 août 2015. Dès ce moment, la prise de contrôle est totale et, si de fusion il avait été question au niveau des sociétés, ce n'est pas d'une fusion des hommes à laquelle on assistera car la nouvelle direction a vite fait d'éliminer la quasi-totalité de la direction d'IMMOBEL.

Sans nuancer en rien mon propos quant à la méthode, je tiens à dire que si des changements parmi les équipes auraient pu s'avérer opportuns, c'était au Conseil d'Administration en place à l'opérer et non à céder le gouvernail à un concurrent, actionnaire minoritaire, pour façonner à sa guise la société dont il avait d'emblée manifesté la volonté de prendre le contrôle total mais sans ouvrir son portefeuille.

Je tiens aussi à dire qu'à l'Assemblée du 28 mai 2015, première tenue après l'acquisition par ALLFIN GROUP de la minorité auparavant détenue par le Groupe EASTBRIDGE, j'ai été le premier à mettre en question publiquement le conflit d'intérêt majeur qui était inhérent à cet actionnariat. La réponse que j'ai reçue était effarante d'inanité mais cachait en fait ce qui se tramait déjà en coulisse.



.../...

IMMOBEL – AGE du 29 juin 2016 – Déclaration de vote – André de BARSY

Pour abrégé, je ne reviendrai pas sur ce que j'ai déjà dit en justification de mes votes à l'Assemblée du 26 mai 2016 où d'ailleurs, en dehors de l'ordre du jour, le Conseil d'Administration a fait une longue présentation sur le projet de fusion. Je me réfère expressément à cette déclaration écrite consignée au procès-verbal de l'Assemblée du 26 mai 2016 pour faire partie intégrante de ma justification de ce jour.

La fusion sur laquelle doit aujourd'hui porter une décision, est un cas d'école – malheureusement sur ce qu'il y a lieu de ne **pas** faire – tant sur les méthodes qui à tous points de vue ont été utilisées pour parvenir à cette fin que sur les fondements mêmes du projet.

Depuis le départ du parcours obstinément suivi par ALLFIN GROUP, actionnaire demandeur, IMMOBEL – société dont la cotation boursière est convoitée mais jamais valorisée – n'a pas été défendue correctement. Celui qui y a débarqué à très vite pu, à la manière des castors, envahir les fondations de l'édifice pour mieux le conquérir. La résistance opposée par certains plus valeureux jusqu'en août 2015 leur a valu d'être éliminés, qu'ils soient membre de la Direction, Administrateur ou même Expert indépendant. Nonobstant la déclaration alors faite et répétée d'abandon du projet de fusion, en fait la voie a été laissée libre à l'actionnaire ALLFIN et à ses représentants pour, avec d'autres personnes, ressusciter le projet que eux n'ont cessé de convoiter. Tous les procédés ont été bons à la fois pour paralyser l'activité d'IMMOBEL par l'incertitude perçue dans le marché de l'immobilier, en dénigrant IMMOBEL dans la communication de presse (où elle fut baptisée de « *vieille dame* ») et jusqu'à introduire au Conseil d'Administration d'IMMOBEL un pseudo administrateur indépendant qui ne pouvait absolument être qualifié de cette qualité et encore moins si c'était pour statuer à propos d'une fusion puisqu'il avait été rémunéré par l'autre société concernée comme expert dans le projet initial qu'il avait au surplus cautionné.

Quant aux modalités financières, malgré la multitude de documents que la loi impose, les termes de la fusion ne mettent pas en lumière des éléments essentiels où la méthodologie suivie et les calculs avantagent considérablement ALLFIN GROUP par rapport à IMMOBEL. Je ne citerai que deux critères :

- Alors que dans le portefeuille d'IMMOBEL, il y a un important secteur, le Landbanking, qui apporte un élément de stabilité récurrent, avec peut-être un taux de rentabilité moindre que des projets de construction quand ceux-ci réussissent, celui d'ALLFIN est essentiellement composé de projet axés sur le résidentiel, secteur qui a connu ces dernières années un climat très favorable mais dont les fondements sont fragiles car liés au très bas taux d'intérêt artificiellement maintenus et à la méfiance envers les investissements mobiliers dont profitent de nombreux acteurs pour inciter le public à investir dans des copropriétés en vue de donner leur bien en location. Ce circuit vient de connaître un cas retentissant de manque de déontologie.



.../...

IMMOBEL – AGE du 29 juin 2016 – Déclaration de vote – André de BARSY

Continuant sur sa lancée, le Groupe ALLFIN a engrangé ces deux dernières années de très nombreux projets nouveaux qui en sont encore à la phase des permis et dont la construction et la réalisation débutera dans les années à venir. Au niveau de l'appréciation de la fusion, il ne peut raisonnablement être, dégagé sur de tels projets des marges bénéficiaires potentielles comme si les risques n'étaient pas supérieurs. J'ai relevé par une question un cas édifiant où un projet considérable localisé à Ostende, à réaliser sur dix ans et non encore entamé, reçoit le même degré de risque dans l'appréciation pour la fusion que le projet Black Pearl d'IMMOBEL, vendu après location à long terme.

- L'adoption d'un unique critère lié à la marge brute escomptée ne paraît pas adéquate pour comparer des activités par trop différentes dans leur degré de risque comme dans le cycle de leurs ventes en cours ou seulement après réalisation. Au surplus, les rapports présentés ne donnent aucune analyse de sensibilité des estimations selon une variation unitaire du degré de risque, de durée de réalisation, ou des taux d'intérêt. On en est réduit à devoir constater que pour ALLFIN les projets futurs accroissent la valorisation de cette société de plus de cent millions d'euros alors que chez IMMOBEL c'est la disette.

Il est repris à l'ordre du jour sous le point 1 b une information sur toute modification importante du patrimoine des sociétés appelées à fusionner depuis la date de l'établissement du projet de fusion. Le communiqué publié par IMMOBEL le 20 juin 2016 n'a apporté aucune indication à cet égard. Par contre, j'ai remarqué que la récente Assemblée d'ALLFIN GROUP avait décidé le paiement d'un dividende de 24 millions d'EUR (à comparer avec environ 1 million d'EUR précédemment chaque année) soit plus de 10% de la capitalisation accordée à IMMOBEL dans le cadre de la fusion ! Ceci a peut-être aidé à obtenir la libération du gage que détenait BNP Paribas Fortis sur les actions IMMOBEL d'ALLFIN. C'est une information certes importante, indispensable à éclaircir.

En conclusion, sans pouvoir être exhaustif sur tout ce qui contribue à forger mon opinion, et quels que soient les atouts potentiels d'une société fusionnée, les conditions dans lesquelles cette opération a été amenée et conduite, sur des bases qui s'apparentent à un catalogue de promesses déjà chèrement valorisées comme acquises, ne peut être avalisées. Je ne peux en aucune manière les cautionner.

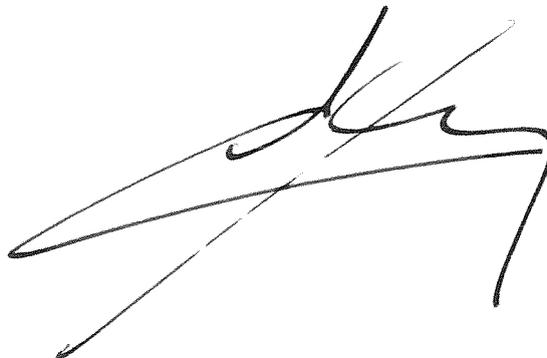
L'ensemble de ces observations conduisent tant SOGEMINDUS Holding S.A. que moi-même à voter contre les propositions de décision liées à l'approbation du projet de fusion, sa réalisation par absorption d'ALLFIN GROUP par IMMOBEL, avec l'augmentation de capital et l'émission de nouvelles actions telles que reprises à l'ordre du jour.



IMMOBEL – AGE du 29 juin 2016 – Déclaration de vote – André de BARSY

Il en est de même à l'évidence pour la modification des articles des statuts et des pouvoirs à conférer pour entériner ces décisions avec la remarque particulière qu'il est surprenant de trouver au point 2, ii) que tout administrateur de la société, agissant individuellement pourrait rectifier « *toutes erreurs matérielles ou omissions relatives aux propriétés immobilières ou aux droits réels immobiliers faisant partie du patrimoine de la Société Absorbée* ». Ainsi, un administrateur représentant ALLFIN GROUP pourrait demain rectifier ce que cette société a apporté !

A titre de justification de vote, je prie le Président de l'Assemblée de faire mention expresse au procès-verbal de cette déclaration et d'y joindre au titre d'annexe le texte signé qui lui est remis et auquel est jointe, par référence, la déclaration de vote du 26 mai 2016.

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'André de Barsy'.

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

André de BARSY, à titre personnel
et
pour SOGEMINDUS Holding S.A.

IMMOBEL

Assemblée Générale ordinaire du 26 mai 2016

Déclaration de vote

Confronté à une troisième substitution d'un actionnaire qui reste toujours volontairement sous le seuil de 30 % du capital, le Conseil d'Administration en place paraît, très rapidement, lui avoir donné cette fois accès à tous les niveaux d'information dans le cadre d'une discussion engagée dès avant fin 2014 (hors Conseil d'Administration) sur un projet de fusion présenté par ce nouvel actionnaire.

Nouvel actionnaire minoritaire qui, intéressé par la cotation boursière et le portefeuille d'activité d'IMMOBEL dont il est concurrent direct, mais aussi lié par les contraintes d'un achat financé à crédit, a voulu avancer au pas de charge vers sa visée finale.

Si le précédent détenteur de ce bloc de 29,85 % du capital avait conduit IMMOBEL à se découvrir « une seconde patrie » en Pologne comme le déclara le Président, le nouveau détenteur impose à la société, telle une oie, le plein gavage d'une nourriture valorisée sur mesure.

Bien que les pourparlers de rapprochement furent officialisés au niveau du Conseil d'Administration d'IMMOBEL en février 2015, aucune communication n'a été faite envers les autres actionnaires et cela même lorsque les questions posées à l'Assemblée du 28 mai 2015 ont abordé de front les conflits d'intérêts évidents entre tel actionnaire et IMMOBEL. Les règles de l'information sensible n'ont pas été respectées.

Les actionnaires n'ont été informés de la discussion d'un tel projet de fusion que lorsque, dans les conditions qui lui étaient proposées, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL l'a refusé en été 2015. De façon incompréhensible, ce refus a immédiatement entraîné, à la suite de la démission du Président, une véritable capitulation du Conseil d'Administration dont, faut-il le dire, la majorité avait déjà été concédée aux représentants du nouvel actionnaire ! La direction des divisions, réticentes à l'envahissement constaté, a ainsi été déstabilisée et – à une exception près – a pris la porte de sortie qui lui était présentée.

La communication faite depuis lors au nom de la société a été dénigrante et sans doute dommageable en même temps qu'elle a favorisé les conditions dans lesquelles un projet de fusion a été ressuscité et négocié entre les actionnaires d'ALLFIN et trois nouveaux administrateurs qualifiés d'indépendants.



.../...

IMMOBEL – AG du 26 mai 2016 – Déclaration de vote – André de BARSY

Ce raccourci met en lumière que le Conseil d'Administration – dont c'est le devoir de déterminer la stratégie et les politiques de la société et de réunir les ressources humaines et financières pour réaliser ces objectifs – a en fait démissionné de cette mission pour céder la place à l'actionnaire minoritaire et lui donner pleins pouvoirs de gérer la société selon ses propres visées, qui ne se limitent pas à la direction des opérations.

Il n'est pas admissible de renoncer à cette mission première d'un Conseil d'Administration en raison d'une mutation d'un actionnaire minoritaire. Il ne faut pas confondre : gérer la société, c'est engager, payer et contrôler des dirigeants qualifiés ; ce n'est pas dégager la place en faveur d'un actionnaire qui se rémunère par une opération financière, même s'il apparaît gestionnaire compétent dans ses propres affaires.

Le chambardement provoqua même un heurt au niveau de l'arrêté des comptes semestriels, ceux présentés par le Comité d'Audit et le représentant du Commissaire étant bafoués par une majorité du Conseil d'Administration.

Le machiavélisme veut que la fin justifie les moyens. Cet adage se retrouve dans un événement majeur survenu après la clôture de l'exercice, susceptible donc d'être sanctionné par la présente Assemblée. C'est le fait que trois administrateurs indépendants cooptés – non encore confirmés par une assemblée – se sont arrogé le droit de négocier avec le Groupe ALLFIN les conditions dans lesquelles ces deux sociétés devraient fusionner et de le proclamer avant même que le Conseil d'Administration d'IMMOBEL ne soit consulté pour accord. Par les questions posées, il ressort à l'évidence que l'indépendance de deux des trois administrateurs « indépendants » dont question est sujette à caution et qu'en particulier elle est incompatible dans le chef de celui présenté comme Président du Comité des Administrateurs indépendants, Monsieur NOTHOMB.

Dans ces conditions, tant SOGEMINDUS Holding S.A. (dont je suis l'Administrateur-délégué) que moi-même (pour les actions qui sont ma propriété) ne peuvent approuver, selon l'agencement de l'ordre du jour, ni le rapport de rémunérations, ni les comptes annuels, ni aucune des nominations statutaires prévues au point 4, ni la décharge aux administrateurs pour l'exercice 2015 (à l'exception de Messieurs Wilfried VERSTRAETE et Didier BELLENS). Un vote individuel par administrateur est donc demandé.

Nous souhaitons également faire acter un vote contre le renouvellement des deux mandats proposés et contre les votes proposés sous le point 7 de l'ordre du jour relatif à l'indépendance des administrateurs qui, dès avant cette confirmation, ont apporté la preuve qu'ils ne l'étaient pas. La décharge au Commissaire (dont le changement de représentant au cours de l'exercice 2015, après l'incident sur les comptes semestriels, est inexpliqué) est également refusée. Par ailleurs, les conditions dans lesquelles ils ont quitté leur charge ne nous permettent pas de nous joindre à une proposition d'honorariat pour les président et administrateur-délégué sortants.



.../...

IMMOBEL – AG du 26 mai 2016 – Déclaration de vote – André de BARSY

A titre de justification de vote, je prie le Président de l'Assemblée de faire mention expresse au procès-verbal de cette déclaration et d'y joindre au titre d'annexe le texte signé qui lui est remis.

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



IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016
Questions écrites André de BARSY / SOGEMINDUS Holding S.A. reprenant tout ou partie de celles déjà adressées en vue de l'Assemblée du 10 juin 2016
Questions assorties de demande de production de documents

Réponses écrites

(d'IMMOBEL lues lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2016)

1. La décision prise par le Conseil d'Administration le 26 août 2015 – dont j'ai pu consulter le procès-verbal que vous n'avez toujours pas publié (au 23 juin 2016) – fait l'objet de votre part de multiples communications divergentes et contradictoires ; cela interpelle. Ainsi :

Selon la réponse à la question n° 2 posée le 26 mai 2016, avant-dernier alinéa, il est dit « *IMMOBEL et ALLFIN ont décidé de suspendre l'Etude de Faisabilité jusqu'à nouvel ordre afin de se recentrer sur leur activité habituelle* ».

Par contre – à la réponse n° 5 c), réponse qui fait elle-même référence à une réponse en introduction à la question n° 5 globale – il est dit « *Le Conseil d'Administration n'a jamais véritablement pris de décision quant à la suspension du processus de fusion en août 2015. Le Comité (je précise : le Comité des Administrateurs Indépendants) a décidé de suspendre la procédure. Le Conseil d'Administration a simplement pris acte de ce fait* ». Est ainsi justifiée, selon la réponse reçue, la non-application des articles 523 et 524, ne s'agissant pas d'une décision nouvelle prise par le Conseil d'Administration.

Et pourtant, le communiqué de presse d'IMMOBEL du 26 août 2015 indique textuellement, avant de mentionner la fin mise « *par consentement mutuel* » aux fonctions de Monsieur Gaëtan PIRET (via sa S.P.R.L.) que : « *Après une analyse approfondie du dossier, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL a décidé de ne pas poursuivre dans la voie de la fusion et à opté pour la nomination d'un nouveau CEO afin qu'IMMOBEL entame une nouvelle phase de développement* ».

Les mêmes termes « *décidé de ne pas poursuivre dans la voie de la fusion avec Allfin* » sont répétés dans le communiqué du 25 septembre 2015.

Selon ce communiqué officiel approuvé en séance , il y a donc bien :

- Une décision du Conseil d'Administration et non pas du Comité des Administrateurs Indépendants, lequel au surplus n'a pas de pouvoir décisionnaire.
- La décision est « de ne pas poursuivre dans la voie de la fusion » et non de suspendre un processus qui serait appelé à être repris.
- L'annonce simultanée de l'abandon de la fusion et de la nomination d'un nouveau CEO, en vue d'une nouvelle phase de développement de la société, laisse clairement entendre que ce développement se fera en autonomie par rapport à son actionnaire ALLFIN.

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

Au vu de ce communiqué, il y avait bien lieu, comme je l'ai demandé lors de l'Assemblée du 26 mai 2016, d'appliquer lors de cette séance la procédure des articles 523 et 524 et de reproduire dans le rapport de gestion l'intégralité du procès-verbal de cette séance du 26 août 2015. Il est édifiant sur la séquence d'un plan B (préparé à l'avance) qui se substitue au plan A (la fusion) mis en échec.

La production de ce procès-verbal s'impose d'autant plus en raison de la confusion des réponses faites en Assemblée le 26 mai 2016, de nature à semer le doute sur une éventuelle réécriture opportune des décisions alors intervenues ; il importe aussi de publier les personnes qui y ont participé tant au niveau du Conseil d'Administration que du Comité des Administrateurs Indépendants.

Je suis à votre écoute pour entendre vos explications tout en vous priant de produire le procès-verbal du Conseil d'Administration tenu le 26 août 2015 et tous documents écrits qui attesteraient à suffisance que le communiqué du 26 août 2015 ne serait pas correct, ce qui, en soi, demanderait alors aussi justification.

La procédure de l'article 523 C. de Soc. n'a pas été appliquée durant la réunion du 26 août 2015, étant donné que le Conseil d'Administration a simplement pris acte du fait que le Comité des Administrateurs Indépendants avait décidé de ne pas poursuivre les discussions relatives à la fusion en raison des commentaires du Commissaire et de l'Expert Indépendant. Étant donné qu'aucune décision n'a été adoptée, la procédure de l'article 523 C. de Soc. ne devait pas être appliquée. À ce propos, nous reprenons littéralement un extrait du procès-verbal du Conseil d'Administration du 26 août 2016 (traduction libre de l'anglais vers le français) :

« À la demande du Président du Conseil d'Administration, le Président du Comité des Administrateurs Indépendants a résumé la situation du dossier Gaudi (= premier projet de fusion).

Wilfried Verstraete a rencontré l'Expert Indépendant RSM (représenté par Jean-François Cats) et le Commissaire Deloitte (représenté par Laurent Boxus).

L'Expert Indépendant, après cette réunion a établi un rapport concluant que : « Prenant tous ces éléments en considération, nous, en tant qu'Expert Indépendant, considérons ne pouvoir apprécier les gains ou les préjudices que le projet Gaudi causerait à la Société et à ses actionnaires ».

Par conséquent les Administrateurs Indépendants ont estimé que le projet de fusion ne serait pas approuvé lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire. Le Comité des Administrateurs Indépendants a donc suspendu la procédure.

Étant donné ces circonstances, le Commissaire n'a pas rendu son rapport.

Piet Vercruyse a demandé à Wilfried Verstraete de recevoir une copie du rapport de l'Expert Indépendant. Wilfried Verstraete l'a commenté et a déclaré qu'il l'enverra à tous les Administrateurs, si cela est légalement possible.

(...)

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

Les Administrateurs ont commenté la situation actuelle, qu'ils regrettent tous. »

Suite à la suspension du projet de fusion, le Conseil décidé de rajeunir l'équipe de direction et de se concentrer à nouveau sur l'activité normale de la Société. C'était le plan B.

2. En réponse aux questions écrites adressées pour l'Assemblée ordinaire du 26 mai 2016, notamment la question n° 1 relative aux motivations données par divers administrateurs quant à leur démission, vous vous êtes strictement référé aux communiqués de presse établis, je cite, « *d'un commun accord avec l'Administrateur en question* ».

En réponse à la question n° 2 a) relative à la démission du Président BUYASSE le 26 août 2015, vous avez indiqué que le Comte BUYASSE était Membre du Comité des Administrateurs Indépendants et qu'en cette qualité il soutenait la fusion.

Comment le Comte BUYASSE pouvait-il encore être considéré comme « Indépendant » après l'incident lié à un doublement de rémunération via une filiale en Pologne créée lors de l'entrée au capital d'IMMOBEL en 2011 du Groupe EASTBRIDGE, ce qui constituait une manifeste prise d'intérêt à laquelle il a d'ailleurs renoncé en 2014 ?

Veuillez dès lors éclaircir la contradiction avec la page 72 du rapport de gestion sur l'exercice 2015 où il est indiqué que le Comité des Administrateurs Indépendants était alors composé de Messieurs Didier BELLENS, Marek MODECKI et Wilfried VERSTRAETE.

Il n'y a pas de contradiction. Le mandat d'Administrateur de Marek Modecki est arrivé à échéance lors de l'AGO de mai 2015. À sa demande, il n'a pas été renouvelé. Récemment, Marek Modecki a confirmé explicitement qu'il soutenait l'idée d'une fusion.

Comte Buyasse était un Administrateur Indépendant et était en cette qualité un Membre du Comité des Administrateurs Indépendants, avant sa démission.

3. Remplacement de Monsieur Wilfried VERSTRAETE par Monsieur Pierre NOTHOMB :

Suite à la démission présentée le 22 septembre 2015 par Monsieur Wilfried VERSTRAETE, Administrateur indépendant, et Président du Comité d'Audit et Financier – démission dont il y a tout lieu de penser qu'elle n'est pas réellement motivée par une soudaine « *surcharge professionnelle qui ne lui permet plus d'assumer ses mandats au sein d'IMMOBEL* » (communiqué du 25 septembre 2015), Monsieur Pierre NOTHOMB a été coopté par le Conseil d'Administration du 25 septembre 2015. La « *roue de rechange* » était toute prête !

3.1 Je réitère la demande formulée sous question 1 ce 26 mai 2016, en particulier pour Monsieur W. Verstraete, que vous fassiez toute la lumière sur les réels motifs de la démission, en spécifiant s'ils ont été formulés par écrit ou non. Il ne s'agit donc pas de formules de circonstance, généralement anodines, comme reprises dans vos communiqués.

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

L'Assemblée Générale des Actionnaires actuelle concerne la fusion et non pas la démission de Wilfried Verstraete. Nous faisons référence à notre Communiqué de Presse relatif à la démission de Wilfried Verstraete et à nos réponses données lors de l'AGO du 26 mai 2016.

Vous avez déclaré à deux reprises que Wilfried Verstraete vous avait fourni certaines informations internes d'IMMOBEL. Suite à ces déclarations, nous avons contacté Wilfried Verstraete qui nous a confirmé explicitement qu'il a toujours été et est toujours convaincu que la fusion est la seule bonne option stratégique pour IMMOBEL et qu'il soutenait entièrement l'idée de la fusion en tant qu'Administrateur Indépendant.

3.2 Le rapport de gestion de l'exercice 2015, en liaison avec la cooptation de Monsieur Pierre NOTHOMB le 25 septembre 2015 relate (en renvoi au bas de la page 72) : « *Le Conseil d'Administration a été informé de l'existence d'une étude effectuée dans le passé par Deminor pour le compte d'Allfin. Le Conseil d'Administration d'Immobel a considéré que cela ne portait pas atteinte à l'indépendance de M. Nothomb et a donc approuvé à l'unanimité sa cooptation en qualité d'Administrateur indépendant* ».

Telle mention est sibylline en ce qu'elle ne situe pas dans le temps ledit « passé » ni l'objet de l'étude effectuée par DEMINOR ni l'intervention de Monsieur NOTHOMB pour proposer, négocier et signer telle étude.

Au surplus, vous avez indiqué en réponse à la question n° 5 ce 26 mai 2016 que Monsieur NOTHOMB avait lui-même conditionné l'acceptation de ce mandat par le fait qu'il soit jugé conforme aux dispositions sur l'indépendance et que sa cooptation réunisse l'unanimité au sein du Conseil d'Administration. Il avait donc bien conscience que son indépendance pouvait être sujette à caution. Or rien dans les dispositions légales ne permettent de s'exonérer des critères prévus par la loi. ALLFIN, pour sa part, ne pouvait ignorer l'objet et la portée exacte de la contribution reçue du tandem NOTHOMB/DEMINOR ; elle ne pouvait dès lors raisonnablement proposer telle nomination.

Il ne peut ici être question d'un caractère éventuellement peu significatif de la rémunération payée par ALLFIN à DEMINOR et/ou Monsieur NOTHOMB – tout est relatif! – car l'aspect significatif ne se situe pas dans la rémunération mais dans l'objet de la mission qui visait une opération fondamentale pour les deux sociétés : leur éventuelle fusion ou non et les modalités de ce rapprochement.

Le tandem DEMINOR/NOTHOMB a cautionné en été 2015 des modalités de fusion qui se sont trouvées refusées par IMMOBEL, qu'il s'agisse du Conseil d'Administration ou du Comité des Administrateurs Indépendants alors en fonction.

Vous avez prétendu en réponse à la question n° 5 (2^{ème} alinéa) que « *Au moment de la proposition de nomination, la relance du processus de fusion n'était pas à l'Ordre du Jour* ». Cela aurait pu être cohérent si la version du communiqué du 26 août 2015 était maintenue soit que le projet de fusion était abandonné mais ce ne l'est plus à partir du moment où, le 26 mai 2016, la décision ainsi communiquée est transformée en une « suspension » sans décision du Conseil d'Administration mais du seul Comité des Administrateurs Indépendants, qui a suspendu ses travaux faute d'objet.

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

En conséquence, quelles que soient les qualités d'expérience de Monsieur NOTHOMB, il ne pouvait être proposé ni accepter un tel mandat qualifié d'indépendant ; cela d'un point de vue légal général mais aussi en vertu de votre propre charte de gouvernance qui stipule :

« *Tout Administrateur, pour être considéré comme indépendant, doit au moins se conformer aux critères d'indépendance énoncés à l'article 526ter au Code des sociétés, « qui peuvent être résumés comme suit :*

« ...

« ■ *ne pas entretenir, ni avoir entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec Immobel ou une société liée à Immobel, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, d'administrateur ou de membre du personnel de direction d'une société entretenant une telle relation ;*

« ... ».

ALLFIN GROUP étant bien une société liée à IMMOBEL, Monsieur NOTHOMB se trouvait en infraction avec cette stipulation qui transcrit celle reprise à l'article 526ter, 6° du C. Soc. ; elle s'impose donc à tous.

C'est encore plus vrai si c'est pour aboutir à négocier la fusion en qualité de représentant d'IMMOBEL (et ce dans un rôle présenté même le 6 avril 2016 comme décisionnel) alors que dans le cadre de la même négociation il était préalablement intervenu peu auparavant pour la contrepartie.

Tout dévoué à son mandant initial, M. NOTHOMB a déclaré devant l'assemblée du 26 mai dernier qu'entre 2014 et 2016 « ALLFIN avait rentré 9 nouveaux dossiers et IMMOBEL aucun ». S'il avait un tant soit peu de détachement, il pourrait y voir la marque du considérable dommage fait à IMMOBEL par l'immixtion en 2014 de ce nouvel actionnaire de référence, concurrent, qui n'a eu de cesse depuis le départ de contraindre IMMOBEL à absorber son groupe ALLFIN pour ainsi prendre le contrôle absolu du véhicule coté en bourse qui lui convient. Sur ce chemin il a éliminé ou fait fuir toute personne qui ne marchait pas dans ses vues, administrateur, directeur, agence de communication, avocat, expert indépendant, représentant du commissaire, etc., générant une déstabilisation complète chez IMMOBEL. Dans l'exercice d'une présidence exécutive, la fusion des deux entités sous sa maîtrise absolue est présentée depuis longtemps comme un fait accompli; en témoignait notamment le stand 1116 au salon REALTY 2016 récemment tenu à Tour et Taxis.

Comme M. NOTHOMB ne l'ignore pas, les décideurs vont voir les décideurs et pas les personnes en sursis ou sous tutelle. Ceci aide à expliquer cela !

J'invite au surplus Monsieur NOTHOMB à confirmer devant l'Assemblée – à laquelle j'espère qu'il sera présent – que lors de l'appel téléphonique qu'il m'a fait le 13 juin 2016, suite à ma visite en vos bureaux le 10 juin 2016, que pour lui, lorsqu'il a été nommé en septembre 2015, il n'y avait aucun doute : « *le projet de fusion était enterré* ». Dans les circonstances qui étaient les siennes, il aurait dû alors se désister lorsque, à sa surprise faut-il le supposer, le sujet a été remis sur le tapis par son promoteur en décembre 2015 ; au contraire, il accepta de piloter le Comité des Administrateurs Indépendants, à sa présidence.

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

J'invite votre Conseil d'Administration à prendre clairement position sur chaque élément de ces diverses constatations et en tirer les conséquences nécessaires avant de proposer l'entérinement d'un projet de fusion ainsi vicié à la base par la non-conformité de Monsieur NOTHOMB avec le rôle qui lui a été dévolu dans la négociation de la fusion, côté IMMOBEL.

Ce n'est pas ALLFIN qui a proposé la nomination de Pierre Nothomb. Sa nomination s'est déroulée selon la procédure applicable, soit sur proposition du Comité de Rémunération & de Nomination avant d'être approuvée par le Conseil d'Administration, puis finalement ratifiée par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Lors de la cooptation de Pierre Nothomb sur base des informations reçues, le Conseil d'Administration a estimé, sur base des critères d'indépendance énoncés dans la loi et dans la Charte de Corporate Gouvernance, que Monsieur Pierre Nothomb, pouvait intervenir en tant qu'Administrateur Indépendant.

L'étude de la fusion par Deminor a été réalisée pour le compte d'ALLFIN. À la date de la cooptation de Pierre Nothomb, ALLFIN et IMMOBEL ne pouvaient pas encore être considérées comme des Sociétés liées sur la base d'un contrôle de fait supposé.

Par ailleurs, les honoraires payés pour cette étude s'élevaient à 30.000 EUR. Une mission d'un montant de 30.000 EUR ne peut être considérée comme une relation d'affaire significative (ni pour ALLFIN, ni pour Deminor, ni même pour IMMOBEL).

Finalement, nous pouvons vous confirmer qu'au moment de la cooptation de Pierre Nothomb, la fusion n'était pas d'actualité.

Nous avons toujours communiqué clairement sur cet aspect et le mandat d'Administrateur Indépendant de Pierre Nothomb a été confirmé (avec effet rétroactif) lors de l'AGO du 26 mai dernier en toute connaissance de cause.

A nouveau, cette Assemblée n'a pas à l'Ordre du Jour la nomination de Pierre Nothomb mais bien la fusion entre ALLFIN et IMMOBEL.

4. Alors que le Comité des Administrateurs Indépendants ne peut que faire rapport au Conseil d'Administration, comment expliquez-vous le communiqué que vous avez émis le 6 avril 2016 présente la fusion et ses conditions comme un fait accompli, alors que le Conseil d'Administration ne s'est réuni que le 20 avril ?

Le Communiqué de Presse énonçait spécifiquement que la fusion était soumise à l'approbation du Conseil d'Administration et des Actionnaires. C'est la raison pour laquelle nous sommes ici aujourd'hui.

5. Comment expliquez-vous que l'indication d'actifs fusionnés de 850 millions d'Euros qui figure dans le communiqué du 6 avril 2016 soit remplacée par 920 millions d'Euros d'actifs dans la communiqué du 20 avril 2016, deux semaines après ? D'où provient la différence ? Sur laquelle de ces bases ont été effectués les calculs relatifs aux parités de fusion ?

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

Le montant de 850 MEUR était une estimation des bilans combinés des deux Sociétés au moment de la proposition de fusion. Ensuite, un exercice distinct sur le pro forma, au 31 décembre 2015, a été réalisé, contrôlé et publié sur notre site Internet. Lors du Communiqué diffusé en date du 20 avril 2016, le montant de 850 MEUR a été remplacé par le montant de 920 MEUR, et spécifiquement indiqué comme tel (en accord avec la FSMA).

6. Veuillez bien communiquer le calendrier complet de toutes réunions du Conseil d'Administration tenues depuis le 1^{er} janvier 2015 jusqu'à ce jour, par tous moyens (réunion physique, conférence téléphonique, etc.)

Veuillez bien communiquer l'intégralité (et non des extraits comme inséré dans le rapport) des procès-verbaux de Conseil d'Administration concernés ou qui auraient dû être concernés en 2015 par l'application des articles 523/524 C. Soc comme ceux dans la période au-delà du 31 décembre 2015 qu'il importe de connaître avant de délibérer sur le projet de fusion et non un an après comme vous l'avez annoncé dans votre réponse 5 e) ce 26 mai 2016. La publication intervenue sur votre site après mon intervention ce 10 juin 2016 est manifestement incomplète.

Nous faisons référence à notre publication sur notre site Internet contenant les extraits de toutes les décisions du Conseil d'Administration relatives à la fusion, prises conformément à la procédure volontaire de l'article 523 du C. de Soc. Cette publication comprend les extraits relatifs à l'article 523 en lien avec la fusion, adoptés durant l'année 2016, bien que nous n'ayons aucune obligation légale de publier ces extraits à ce jour.

7. Dans le cadre du projet de fusion, vous avez indiqué avoir analysé chaque projet individuellement et dégagé ainsi un potentiel de résultat individualisé. Cette analyse n'est toutefois pas divulguée. Veuillez bien indiquer, par rapport à la valeur comptable en stock chez ALLFIN GROUP (et au besoin ses filiales) et en distinguant la Belgique et le Luxembourg, quel est le potentiel de résultat valorisé dans le cadre de la fusion sur l'ensemble des projets dont la construction n'a pas encore démarré. Il s'agit notamment du considérable projet O' Sea à Ostende, des Val Les Demoiselles, Lebeau et Royal Louise à Bruxelles, 'T Zout à Koksijde, Vaartkom à Leuven ainsi que à Luxembourg pour les projets Polvermillen, Infinity et Centre Etoile.

Nous faisons référence au Rapport Spécial du Conseil d'Administration. Nous avons décidé de ne pas fournir d'informations projet par projet étant donné que cette information est confidentielle et sa divulgation pourrait mettre en péril les intérêts de la Société. Elle mettrait en péril la position compétitive des projets et la force de négociation lors de ventes. Comme vous pouvez l'imaginer, nous ne souhaitons pas qu'un candidat acquéreur ait connaissance de la marge avant d'entamer des négociations.

8. Le critère de la « marge brute » paraît dominer sinon être le seul qui oriente les approches de valorisation des projets respectifs des sociétés. Les flux financiers étant très différents selon qu'il s'agit de développement de landbanking, de construction de bureaux qui doivent être loués pour être correctement vendus ou de constructions résidentielles qui sont habituellement déjà mises en vente sur plans, veuillez bien justifier la pertinence des divers critères envisageables et les choix qui ont été opérés.

Nous faisons référence au Rapport Spécial du Conseil d'Administration.

La valorisation n'a pas été établie sur base de la marge brute des projets mais sur des projections de cash-flow par projet et par année (il en va de même pour les frais de structures, les frais financiers, les taxes et tous autres revenus et charges, qui ont fait l'objet d'une projection de cash-flow annuel), discounté ensuite par les banques dans le cadre de la méthode DCF, telle qu'expliquée dans les Rapports Spéciaux du Conseil d'Administration, avec un WACC spécifique à chaque type de projet, et une prime de risque associée à chaque pays (tel que détaillé dans le Rapport Spécial du Conseil d'Administration).

Chaque projet, tant de bureaux, de logements, mixte, que de lotissement, a fait l'objet d'une faisabilité spécifique, cette dernière a été revue de manière détaillée par les équipes de Management des deux Sociétés.

Cette méthode a été appliquée de manière systématique pour chacune des deux Sociétés et toutes les hypothèses ont été revues et challengées par le Management des deux Sociétés.

La marge brute n'est qu'une manière de présenter la rentabilité d'un projet et de le comparer aux autres, mais tous les autres éléments de résultats ont également été pris en compte.

9. Dans l'exercice de valorisation des projets respectifs des deux sociétés des coefficients de risque entre 1 et 5 leurs ont été attribués. Comment expliquez-vous que le même taux de risque 3 soit attribué au projet O' Sea de plus de 75.000 m2 à construire à Ostende sur une période que vous prévoyez s'étendre sur dix ans et qu'un taux identique soit repris pour le bâtiment Black Pearl déjà construit par IMMOBEL à Bruxelles dont la location et la vente, déjà prévues de longue date, ont définitivement été concrétisées ?

Le coefficient de risque est défini en prenant en compte des éléments comme l'existence ou non d'un permis d'urbanisme, mais est principalement lié à la réalisation de la faisabilité du projet, tel que reprise dans le Business Plan utilisé pour la valorisation des Sociétés.

La faisabilité de Black Pearl prévoit une vente en 2016, or, comme également indiqué dans notre Communiqué de Presse du 31 mai 2016, cette vente est toujours soumise à certaines conditions. Lors de la rédaction du Business Plan, le Management a donc estimé que le risque de non-réalisation de la faisabilité, c'est-à-dire de bénéficier du produit de la vente en 2016, comme « élevé » ; cela a conduit à un coefficient de risque évalué à 3 sur 5.

Un risque de niveau 3 pour le projet O'Sea reflète aussi le niveau de risque sur base de la réalisation de la faisabilité.

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

Pour votre information, si le projet Black Pearl avait été repris en risque 2 au lieu de 3, cela aurait impacter la valorisation d'à peine +/- 0,2 %.

10. La conclusion du bail et, de ce fait, de la vente du bâtiment « Black Pearl », fort attendue et très importante pour les résultats de IMMOBEL, a fait l'objet de votre communiqué du 31 mai 2016. Celui-ci ne comporte cependant aucune indication chiffrée, ni sur le « loyer » ni sur le montant de la vente. Ce ne sont pas les aménagements intérieurs à effectuer, déjà commandés, qui peuvent générer des incertitudes significatives sur un résultat final de cette opération. Veuillez donc bien, avant tout vote sur la fusion, parfaire l'information à ce sujet.

Le loyer et le montant de la vente sont des informations confidentielles qui, en concertation avec le locataire et l'acquéreur, ne peuvent pas être communiquées à ce stade car la vente n'est pas encore définitive, mais bien au contraire réalisée sous condition suspensive de la livraison des aménagements intérieurs.

En cas de retard, des pénalités pourraient être réclamées à IMMOBEL. Comme communiqué, et en accord avec la FSMA, la Société fournira plus de détails financiers sur la vente, une fois que celle-ci sera définitive.

Toutefois comme indiqué dans notre présentation « Road Show » telle que publiée sur notre site Internet, le produit de la vente devrait être supérieur à 55 MEUR.

11. La société ALLFIN (Numéro d'entreprise : BE0475.729.174) qui est filiale d'ALLFIN GROUP (Numéro d'entreprise : BE0862.546.467) apparaît, selon les comptes déposés à la BNB, être une société sans personnel, ce qui ne l'empêche – selon le rapport de gestion – d'être instituée « Développeur » de nombreux projets comme Chambon, Vesalius, Solvay, Lake Front et Riverview (selon le rapport 2015). A cette liste est ajoutée une série de projets indiqués comme étant en phase de démarrage du développement (« *opstartfase van de ontwikkeling* ») : O' Sea, Prince Royal, Val d'Or, 'T Zout et Vaartkom.

Veuillez bien expliquer le mode de fonctionnement de cette société, la provenance des garanties dont elle dispose, les financements, etc. Ceci se justifie en raison de la prochaine fusion proposée et du capital très faible de 101.000 EUR de cette société, avec des réserves de 6,6 millions d'EUR, amputées par une distribution de dividendes de 2.450.000 EUR décidée par la récente Assemblée Générale du 17 mai 2016, alors qu'il n'y avait pas eu de distribution les deux exercices précédents.

La Société ALLFIN est en effet la société de développement du groupe en Belgique, c'est-à-dire que cette société fournit des prestations de service dans le cadre de la gestion des projets. Elle est une filiale à 100% d'ALLFIN GROUP. Les projets en tant que tels ne sont dès lors pas 'logés' dans ALLFIN, mais dans des filiales d'ALLFIN GROUP spécifiquement constituées pour chacun des projets (SPV).

Les collaborateurs belges du groupe sont tous sur le *payroll* de la société mère ALLFIN GROUP. Ils travaillent et exercent leur mission, selon leurs compétences, pour plusieurs entités du groupe. Leurs prestations réelles sont refacturées aux entités concernées. Il en va de même pour les coûts généraux comme le loyer, les consommations, etc.

Cette méthode s'applique sur la base de contrats entre les sociétés du groupe et la Société mère et est acceptée par l'administration fiscale.

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

Les fonds propres de la Société, après distribution de dividendes, s'élèvent à 7,2 MEUR, ce que le Conseil d'Administration de la Société a considéré comme suffisant pour le bon fonctionnement de la Société.

ALLFIN GROUP est bénéficiaire à 100% de ce dividende.

12. Si ALLFIN est présenté comme développeur des projets déjà cités, c'est également le cas, pour les mêmes projets, dans le chef d'ALLFIN GROUP SCA, selon leur propre rapport de gestion, nettement plus étoffé que celui d'ALLFIN, qui est réduit à la plus simple expression.

Selon le rapport de gestion 2015 d'ALLFIN GROUP, le stock de projets immobiliers en développement au 31 décembre 2015 est de 260 millions d'EUR (en augmentation de 57 millions d'EUR par rapport au 31 décembre 2014, malgré des ventes réalisées pour 65 millions d'EUR). Au passif, figurent des dettes pour un total de 328 millions d'EUR, assorties de garanties réelles sur chaque projet à hauteur de 336 millions d'EUR mais aussi de nombreuses garanties supplémentaires au niveau Corporate d'ALLFIN GROUP. Comment expliquez-vous qu'IMMOBEL soit présentée par la nouvelle direction comme une société fortement endettée, ce qui ne serait pas le cas d'ALLFIN GROUP malgré les chiffres cités ici ?

Vous comparez le bilan statutaire d'ALLFIN SA, une filiale à 100 % d'ALLFIN GROUP, avec le bilan consolidé d'ALLFIN GROUP. Dans ce dernier bilan, sont également reprises les autres Sociétés du groupe en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.

Par ailleurs, les bilans auxquels vous faites référence ont été rédigés en application des règles Belgian GAAP. Ceci a comme conséquence que :

- les revenus sont reconnus au moment de la livraison d'un projet et non pas au moment de la vente.
- Jusqu'à la livraison, la valeur du bâtiment reste dans le stock à l'actif du bilan ;
- les avances reçues sur ventes, restent au passif du bilan jusqu'à la remise des clés aux acquéreurs
 - contrairement à d'autres dettes ; plus les avances reçues sont élevées, mieux un projet a été pre-vendu et facturé.

Dans votre comparaison des dettes des 2 groupes, vous ne tenez pas compte en espèces disponible chez ALLFIN GROUP au 31 décembre 2015 : 115 MEUR (92 MEUR en espèces et 23 MEUR sous forme d'un portefeuille d'obligations).

Afin de bien pouvoir comparer les chiffres consolidés d'ALLFIN GROUP avec ceux d'IMMOBEL, nous avons repris les chiffres consolidés en application des règles IFRS dans le Rapport Spécial du Conseil d'Administration, publié le 6 mai 2016 sur le site d'IMMOBEL.

Les Sections 5.5 et 6.5 de ce Rapport indiquent que la dette financière nette d'IMMOBEL s'élève à 241 MEUR, contre une dette financière nette d'ALLFIN de 73 MEUR.

Tenant compte d'autres créances et engagements au 31 décembre 2015, il s'avère que la dette nette ajustée d'IMMOBEL est de 248 MEUR, contre 45 MEUR pour ALLFIN. La dette nette d'IMMOBEL s'élève donc à plus de cinq fois la dette nette d'ALLFIN.

13. Dans le rapport de gestion d'ALLFIN pour l'exercice 2014, il est mentionné sous le point 1.4 « *Risico's en onzekerheden* » une assignation de Monsieur Willy MICHIELS pour un montant non spécifié, le rapport renvoyant à ceux des exercices antérieurs.

Dans le rapport de gestion pour l'exercice 2015 déposé à la BNB ce 10 juin 2016, sous le même point, il ne figure plus aucune mention de ce procès et des suites qu'il a connu. Il faut remonter au rapport sur l'exercice 2007 – qui relate également un conflit important avec l'Administration Fiscale – pour apprendre que cette procédure remonte à décembre 2002, qu'elle concerne non seulement ALLFIN mais également Monsieur Marnix GALLE et trois autres sociétés et, qu'après un arrêt de Cassation, elle a été renvoyée en janvier 2006 devant le Tribunal de Commerce de Bruxelles. Le demandeur a exigé une indemnisation provisionnelle de 1,5 millions d'EUR sur base d'une accusation pour abus de biens sociaux, en relation apparemment avec le projet Mondrian. Monsieur Willy MICHIELS n'étant autre que l'ex beau-père de Monsieur Marnix GALLE, celui-ci est invité avant toute résolution sur une fusion, à expliciter l'origine de ce procès, l'importance et le risque qu'il a, ou a pu avoir s'il est résolu (depuis alors quelle date), pour ALLFIN et lui-même personnellement et de quelle manière IMMOBEL est exonérée de toutes conséquences de cette procédure ?

La procédure à laquelle vous faites référence concerne exclusivement ALLFIN NV, c'est-à-dire la Société mentionnée sous la réponse à la 11^{ème} question, et non pas à ALLFIN GROUP.

Cette procédure a en effet été initiée par Willy Michiels, l'ex beau-père de Marnix Galle, en 2002, à l'encontre de ce dernier et de quelques Sociétés, dont une fait partie du groupe ALLFIN, à savoir ALLFIN NV. Cette procédure visait la remise de certains documents liés à un vieux projet immobilier et une indemnisation provisionnelle de 1,5 MEUR.

Ces demandes ont été contestées par Marnix Galle et par les Sociétés impliquées (dont ALLFIN NV) depuis 2002. Monsieur Michiels n'a plus pris aucune initiative dans cette procédure depuis 2006.

Les implications potentielles de ces vieilles procédures ont fait l'objet d'analyses approfondies dans le cadre de l'établissement des comptes d'ALLFIN NV et de la *due diligence* effectuée par IMMOBEL. Il a été jugé que celles-ci n'entraîneraient pas de risques significatifs pour ALLFIN NV.

Aucune provision dans les comptes ni de mention dans les rapports de gestion n'ont dès lors été reprises dans les derniers comptes, à ce sujet.

Par ailleurs, IMMOBEL sera indemnisée par Marnix Galle ou A³ Capital SA pour toute responsabilité résiduelle qui en résulterait ; ainsi il n'y aura aucun impact financier pour IMMOBEL.

14. Est-il bien exact que le projet BELLVIEW développé par ALLFIN est exclu de la fusion? A voir les publicités insérées dans la presse, ce projet n'est pas entièrement vendu et par ailleurs il est bien notoire qu'OPTIMA GROUP était partenaire d'ALLFIN sur ce projet. Quelles sont les raisons de l'exclusion de ce projet de la fusion?

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

98 % du projet Belview est vendu et il n'y a plus de lien avec Optima Group. La raison pour laquelle IMMOBEL a souhaité exclure Belview du périmètre de la fusion est qu'il y a une procédure pendante devant le Conseil d'Etat. IMMOBEL ne souhaitait pas supporter le risque résiduel lié à cette procédure.

15. En dehors du projet Bellview, ALLFIN et/ou IMMOBEL ont-ils collaboré avec OPTIMA GROUP, OPTIMA BANK, OPTIMA GLOBAL ESTATE ou toutes sociétés liées à la commercialisation de prêts, de contrats d'assurances, d'octroi de garanties de loyer en cas de vacances locatives, etc ... communément liées à Monsieur Jeroen PIQUEUR ? Quelles conséquences la débâcle de ce groupe peut-elle avoir sur les projets dans lesquels telles entités interviendraient ?

En dehors du projet Belview, ALLFIN n'a collaboré avec aucune Société du groupe Optima. À notre connaissance, IMMOBEL n'a jamais eu de liens avec Optima.

16. Divers articles de presse récents font état d'une surchauffe du marché immobilier résidentiel et d'une diminution des ventes. La BNB, dans une très récente revue du marché des prêts hypothécaires, va dans le même sens et confirme le maintien en 2016 et 2017 d'une réserve spéciale imposée aux banques importantes en rapport avec leur encours de prêts hypothécaires. Chacun peut observer que les abondantes publicités pour les projets résidentiels nouveaux mettent en exergue les bas taux d'intérêt comme l'achat en vue de location à des expatriés, comme si ceux-ci étaient une mine inépuisable. Quelle évolution avez-vous ressentie tant chez ALLFIN que chez IMMOBEL, dans les six derniers mois, en comparaison avec la période correspondante en 2015 ?

Le rythme de vente des appartements reste soutenu mais cette information de la BNB confirme de nouveau l'importance de la localisation et du type de produit. Tant IMMOBEL et ALLFIN sont confiantes et considèrent que des projets comme Universalis, RAC, Solvay, O'Sea, Infinity, Pulvermuhlen, etc ... répondent à ces critères.

17. L'Assemblée d'ALLFIN GROUP tenue le 6 juin 2016 a décrété la distribution d'un dividende de 24,0 millions d'EUR alors que la distribution habituelle avoisinait 1 millions d'EUR. Pour quelles raisons cette soudaine ponction dans les réserves d'ALLFIN intervient-elle peu avant la fusion projetée ? A-t-il bien été tenu compte de cette réduction d'actif dans les calculs faits au sein du rapport spécial des conseils d'administration qui, chez IMMOBEL, a été clôturé le 4 mai 2016 ?

Nous confirmons qu'ALLFIN a distribué ce dividende qui était repris dans les comptes du 31 décembre 2015, tel qu'indiqué dans le rapport de fusion. Les experts ont tenu compte de ce dividende pour la détermination de la valeur d'ALLFIN GROUP et donc pour la détermination de la valeur d'échange entre IMMOBEL et ALLFIN GROUP.

Pour quelle raison les comptes non consolidés d'ALLFIN pour l'exercice ont-ils été approuvés par une Assemblée du 6 juin 2016 alors que selon publication à la BNB les comptes consolidés ont été communiqués à une Assemblée tenue le 9 mai 2016 ?

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

En vue du projet de fusion et de la nécessité de publier certaine documentation, l'Assemblée Générale d'ALLFIN GROUP, normalement prévue le 1^{er} juin, s'est tenue le 9 mai.

L'Assemblée Générale d'ALLFIN SA, s'est tenue, quant à elle, à la date prévue dans les statuts.

18. Toujours dans le rapport de gestion d'ALLFIN GROUP pour 2015 (sous le point 8), vous indiquez que la société a fait appel à des instruments de couverture contre une augmentation des taux d'intérêt. Entretemps, la baisse de ceux-ci conduit votre couverture à une valeur de marché négative soit à une perte de 1,66 millions d'EUR au 31 décembre 2015. La continuité de la baisse des taux d'intérêt n'a pu qu'accentuer cette perte. Comment en est-il tenu compte dans le cadre de la fusion, selon un arrêté à quelle date, et en tenant compte de quel potentiel d'évolution prévisible ?

La valorisation, au 31 décembre 2015, a été faite selon les règles de valorisation applicables.

Vu que l'évolution des taux d'intérêts dans l'avenir n'est pas prévisible, les mêmes règles de valorisation ont été appliquées dans les Business Plans d'ALLFIN et d'IMMOBEL et ont été confirmées par les différents experts.

19. Vous avez indiqué le 26 mai 2016, en réponse à des questions sur l'exercice 2015, que les frais exposés en 2015 en relation avec les projets de fusion étaient de l'ordre de 2,2 millions d'EUR uniquement pour IMMOBEL. Le Conseil d'Administration du 5 février 2015 avait autorisé l'engagement de tels frais jusqu'à concurrence de 1.800.000 EUR. A quelle date le Conseil d'Administration a-t-il autorisé le dépassement constaté ?

Le montant de 1,8 MEUR correspond au montant maximum de l'étude de faisabilité. L'étude de faisabilité en tant que telle coûte moins de 1,8 MEUR. Les 2,2 MEUR correspondent à tous les honoraires payés dans le cadre de la fusion (en ce compris les honoraires d'avocats).

Quelles sont les dépenses supplémentaires engagées depuis lors en 2016, au-delà de celles répertoriées en 2015 ?

A ce jour, nous estimons que le montant total des dépenses supplémentaires engagées, depuis lors, en 2016 pourraient s'élever à 1,4 MEUR.

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.

IMMOBEL – A.G. extraordinaire du 29 juin 2016 – Questions écrites – André de BARSY/ SOGEMINDUS Holding S.A. (Suite)

La disponibilité du document écrit à l'entrée de l'Assemblée me permettra, sans supprimer des questions, mais en fonction de la substance de la réponse, d'éventuellement en élaguer certaines.

Je vous invite à poursuivre aussi la disponibilité du procès-verbal et des questions écrites sur votre site, comme c'est le cas depuis des années.

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.