

Immobel SA
Société anonyme
Boulevard Anspach 1
1000 Bruxelles
RPM Bruxelles, section francophone
0405.966.675

(la « **Société** » ou « **Immobel** »)

Mémorandum d'information du 19 avril 2024 relatif au dividende optionnel

Le présent mémorandum d'information (le « **Mémorandum d'Information** ») est destiné aux actionnaires d'Immobel et fournit des informations sur le nombre et la nature des actions nouvelles ainsi que sur les motifs et les modalités du dividende optionnel. Il a été établi conformément à l'article 1er, paragraphe 4, point h), et à l'article 1er, paragraphe 5, point g), du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé et abrogeant la directive 2003/71/CE (le **Règlement Prospectus**), et par conséquent la Société n'est pas tenue par l'obligation de publier un prospectus dans le cadre d'un dividende optionnel.

Le Mémorandum d'Information est rédigé et publié conformément au Règlement Prospectus et est disponible sur le site Internet d'Immobel : <https://www.immobelgroup.com/fr/publications/dividende-optionnel-2023>.

Le rapport spécial du conseil d'administration et le rapport spécial du commissaire sur l'apport en nature, établis conformément aux dispositions pertinentes du Code des sociétés et des associations, sont également disponibles sur le site Internet d'Immobel : <https://www.immobelgroup.com/fr/publications/dividende-optionnel-2023>.

Le Mémorandum d'Information n'est pas destiné à être diffusé, publié, distribué ou divulgué de quelque manière que ce soit, directement ou indirectement, en tout ou en partie, aux États-Unis, au Canada, au Japon, en Australie, en Suisse, en Afrique du Sud, ou dans tout autre état ou juridiction où cela entraînerait une violation de la loi applicable, ni à aucun citoyen, résident ou habitant de celui-ci.

Le Mémorandum d'Information ne doit pas être interprété comme un prospectus au sens du Règlement Prospectus. Ni la FSMA ni aucune autre autorité gouvernementale n'a approuvé ce Mémorandum d'Information.

1. **RESUMÉ DES MODALITES PRINCIPALES DU DIVIDENDE OPTIONNEL POUR LE DETENTEUR D' ACTIONS (CODE ISIN BE0003599108)**

Le conseil d'administration de la Société (le **Conseil d'Administration**) souhaite donner un caractère optionnel au dividende de l'exercice 2023 et donner les choix suivants aux actionnaires :

- l'apport de leurs créances de dividendes (nettes) liées aux actions existantes (soit les coupons n° 34) dans le capital de la Société en échange d'actions nouvelles (les **Actions Nouvelles**) ;
- la distribution du dividende en espèces ; ou
- une combinaison des deux options précédentes.

Les actionnaires qui n'auront pas fait connaître leur choix pendant la période de choix (comme indiqué ci-dessous) de la manière prévue à cet effet recevront en tout état de cause le dividende en espèces.

Le prix d'émission par Action Nouvelle s'élève à **EUR 25,20** (le **Prix d'Émission**).

Le Prix d'Émission correspond à la moyenne du cours de l'action de la Société pendant les cinq jours de bourse (i.e. vendredi 12 avril jusqu'à jeudi 18 avril 2024) immédiatement précédant le jour où le Conseil d'Administration établit les conditions pour le Dividende Optionnel, telle qu'elle est mise à disposition sur le site web d'Euronext Bruxelles, soit 27,81 EUR par Action Nouvelle, après déduction de la valeur du dividende brut de 1,20 EUR par action et sous déduction d'une **décote de 5,30%** telle que fixée par le Conseil d'Administration.

Compte tenu du Prix d'Émission susmentionné, le rapport d'échange est le suivant : l'actionnaire qui détient des actions et qui souhaite acquérir une Action Nouvelle devra apporter 30 coupons n° 34.

2. **QUESTIONS FRÉQUENTES**

2.1 **Qu'est-ce qu'un dividende optionnel ?**

Le dividende optionnel lié aux actions de la Société offre aux actionnaires le choix entre :

- l'apport de ses créances de dividendes (nettes) liées aux actions existantes (soit les coupons n° 34) dans le capital de la Société en échange d'Actions Nouvelles ;
- la distribution du dividende en espèces ; ou
- une combinaison des deux options précédentes.

Le choix entre ces options incombe à l'actionnaire, et lui seul peut décider.

2.2 **Qu'est-ce qu'un paiement de dividende en actions ?**

L'actionnaire qui opte pour le paiement de son dividende en actions recevra un nombre entier d'Actions Nouvelles.

2.3 **Pourquoi Immobel propose-t-elle un dividende optionnel ?**

La décision du Conseil d'Administration du 19 avril 2024 d'offrir un dividende optionnel et de procéder à une augmentation de capital à concurrence du montant total des créances de dividendes apportées par les actionnaires s'inscrit dans le cadre d'une politique de gestion optimale des fonds propres et de la trésorerie de la Société. Elle permet également de réduire le ratio d'endettement, de financer la croissance continue de la

Société et de resserrer les liens avec les actionnaires, en leur permettant de souscrire à des nouvelles actions de la Société.

2.4 Qui bénéficie du dividende optionnel et qui peut souscrire aux Actions Nouvelles d'Immobel ?

Tout actionnaire disposant d'un nombre suffisant de coupons n° 34 pour souscrire à au moins une Action Nouvelle selon le rapport d'échange pourra souscrire à l'augmentation de capital.

Toutefois, cette option n'est pas disponible pour les actionnaires qui résident dans un pays dont la législation requiert un enregistrement, une autorisation ou l'accomplissement d'une quelconque autre formalité auprès des autorités locales. Les actionnaires qui résident hors de la Belgique doivent par conséquent s'informer sur les éventuelles restrictions locales applicables et s'y conformer. Immobel se réserve expressément le droit de ne pas accepter les ordres des actionnaires qui résident hors de la Belgique.

Si les actions sont grevées d'un usufruit, le choix peut être valablement exercé par l'usufruitier.

Il est à noter que l'actionnaire qui ne souhaite pas procéder à l'apport de (tout ou partie de) ses créances de dividendes en échange d'Actions Nouvelles, ou qui n'exprime aucun choix pendant la période de référence, subira une dilution des droits financiers (y compris les droits aux dividendes et la participation au solde de liquidation) et des droits sociaux (y compris les droits de vote et droit de préférence) liés à sa participation existante.

2.5 Combien d'Actions Nouvelles seront émises ?

Les Actions Nouvelles qui seront émises dans le cadre du dividende optionnel seront de la même catégorie que les actions existantes. Elles bénéficieront des mêmes droits et avantages que les actions existantes, y compris en ce qui concerne les droits aux dividendes (liés au coupon n° 35).

Le nombre d'Actions Nouvelles qui sera émis ne peut être déterminé à l'avance car ce nombre dépend du nombre de coupons qui seront présentés par les actionnaires en vue de leur échange contre des Actions Nouvelles.

Le Conseil d'Administration a décidé que, dans le cadre de l'augmentation de capital (capital autorisé), le Prix d'Émission total maximal (de toutes les Actions Nouvelles) n'excédera pas 8.376.414,5 EUR (y compris la prime d'émission). Si tous les actionnaires choisissaient d'apporter leurs droits à dividendes au capital, un maximum de 332.397 Actions Nouvelles pourrait théoriquement être émis.

2.6 Quand dois-je souscrire aux Actions Nouvelles ?

A partir du vendredi 19 avril 2024, l'action sera cotée ex-coupon (ex date). La date d'enregistrement (record date), c'est-à-dire la date à laquelle les positions sont clôturées pour identifier les actionnaires ayant droit aux dividendes, tombe le lundi 22 avril 2024.

La période de choix, pendant laquelle les actionnaires peuvent souscrire à l'augmentation de capital, s'étend du 23 avril 2024 à 9:00 heures (CET) jusqu'au 2 mai 2024 à 16:00 heures (CET).

Les actionnaires doivent faire connaître leur choix à BNP Paribas Fortis au plus tard le 2 mai 2024 à 16:00 heures (CET). Pour les actions dématérialisées, ils peuvent le faire soit directement et sans frais auprès de BNP Paribas Fortis ou dans n'importe quelle agence bancaire de BNP Paribas Fortis s'ils détiennent un compte-titres, soit indirectement via leur intermédiaire financier.

Les intermédiaires financiers doivent transmettre les instructions reçues de leur client à BNP Paribas Fortis au plus tard le 2 mai 2024 à 16:00 heures (CET) et doivent déposer le nombre correspondant de droits aux dividendes au plus tard à cette date sur le compte-titres de BNP Paribas Fortis chez Euroclear Belgium.

Il est demandé aux actionnaires de s'informer sur les frais que les intermédiaires pourraient facturer et qu'ils doivent prendre en charge en tant qu'actionnaire en relation avec cette opération.

Les actionnaires nominatifs doivent faire connaître leur choix à BNP Paribas Fortis (cfcm-ecm@bnpparibasfortis.com) au plus tard le 2 mai 2024 à 16h00 (CET), conformément à la lettre qu'ils recevront de la Société.

La distribution du dividende en espèces et/ou la livraison d'Actions Nouvelles aura lieu à partir du 7 mai 2024.

2.7 Quel est le sort de mes coupons si je n'ai pas souscrit à temps ?

Les actionnaires qui n'auront pas fait connaître leur choix pendant la période de choix de la manière prévue à cet effet recevront en tout état de cause le dividende en espèces à partir de la date de mise en paiement.

2.8 Comment mon apport (soit ma créance de dividendes) a-t-elle été valorisé ?

Les créances de dividendes nettes à l'égard de la Société qui seront apportées au capital d'Immobel si l'actionnaire opte pour un dividende en actions, ont été valorisées à leur valeur nominale, soit au montant du dividende net approuvé par l'assemblée générale du 18 avril 2024, soit un dividende net de 0,84 EUR par action. Si l'on tient compte de la retenue de précompte mobilier de 30 %, cela correspond à un dividende brut de 1,20 EUR.

Pour les actionnaires démontrant qu'ils bénéficient d'une exemption de précompte mobilier, la différence entre le net et le brut sera payée en espèces. Cette différence ne fait donc pas partie de la valorisation de l'apport.

2.9 Quel est le prix d'émission proposé pour une nouvelle action et comment a-t-il été déterminé ?

Le Prix d'Émission par Action Nouvelle s'élève à 25,20 EUR.

Le Prix d'Émission correspond à la moyenne du cours de l'action de la Société pendant les cinq jours de bourse (i.e. vendredi 12 avril jusqu'à jeudi 18 avril 2024) immédiatement précédant le jour où le Conseil d'Administration établit les conditions pour le Dividende Optionnel, telle qu'elle est mise à disposition sur le site web d'Euronext Bruxelles, soit 27,81 EUR par Action Nouvelle, après déduction de la valeur du dividende brut de 1,20 EUR par action et sous déduction d'une décote de 5,30% telle que fixée par le Conseil d'Administration.

2.10 Combien de coupons dois-je apporter pour obtenir une Action Nouvelle ?

Les actionnaires souscrivent à une Action Nouvelle par l'apport de 30 coupons nets n° 34.

Ce rapport d'échange a été déterminé de la manière suivante : un prix d'émission de 25,20 EUR / dividende net de 0,84 EUR = 30 coupons pour une Action Nouvelle.

Vous trouverez en annexe du présent Mémoire d'Information un exemple illustrant le nombre d'Actions Nouvelles et l'éventuelle soulte en espèce auxquels un actionnaire a droit.

Il est précisé que les actionnaires peuvent, à tout moment après l'émission, demander la conversion des actions nominatives en actions dématérialisées et inversement.

2.11 Que se passe-t-il si je ne dispose pas du nombre requis de coupons pour souscrire à une Action Nouvelle ?

Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre requis de coupons pour souscrire à une Action Nouvelle recevront leur dividende en espèces. Il n'est pas possible de compléter l'apport de droits aux dividendes par un apport en espèce.

Par ailleurs, le coupon n° 34 ne sera pas coté. Il n'est donc pas possible pour l'actionnaire d'acquérir des coupons en bourse.

2.12 Sous quelle forme dois-je apporter mes coupons ?

Les coupons liés aux actions nominatives (inscrites dans le registre nominatif de la Société) doivent être apportés nominativement.

Les coupons liés aux actions dématérialisées (inscrites sur un compte-titres) doivent être apportés sous la forme dématérialisée.

Il n'est également pas possible de globaliser les coupons liés aux actions nominatives et aux actions dématérialisées.

2.13 Sous quelle forme les Actions Nouvelles seront-elles émises ?

Les Actions Nouvelles seront émises sous la forme nominative si les coupons présentés sont également nominatifs.

Les Actions Nouvelles seront émises sous la forme dématérialisée si les coupons présentés sont également dématérialisés.

Les Actions Nouvelles seront émises conformément au droit belge. Il s'agit d'actions ordinaires, représentant le capital d'Immobel, entièrement librement négociables et ayant les mêmes droits que les actions existantes d'Immobel.

Si les actionnaires possèdent des actions sous différentes formes (par exemple, un certain nombre d'actions nominatives et un certain nombre d'actions dématérialisées (sur un compte-titres)), les droits aux dividendes liés à ces différentes formes d'actions ne peuvent pas être combinés pour acquérir une Action Nouvelle.

2.14 Comment les Actions Nouvelles seront-elles délivrées ?

Les Actions Nouvelles nominatives sont délivrées aux actionnaires par inscription dans le registre des actions nominatives d'Immobel.

Les Actions Nouvelles dématérialisées sont délivrées à l'actionnaire par souscription à son compte-titres.

2.15 Quel est le traitement fiscal de cette opération ?

Les paragraphes ci-dessous résument le traitement fiscal belge relatif au précompte mobilier et à l'impôt sur le revenu dans le cadre du dividende optionnel et sont inclus qu'à titre indicatif. Ils se fondent sur les dispositions légales fiscales belges et les interprétations administratives en vigueur à la date de ce Mémorandum d'Information et sont susceptibles de modifications législatives pouvant prendre effet après cette date (ou même avant, avec effet rétroactif). Dans certains cas spécifiques, des règles différentes peuvent s'appliquer.

Ce résumé ne prend pas en compte et ne concerne pas les lois fiscales d'autres pays et ne tient pas compte des circonstances individuelles des investisseurs individuel. Les informations contenues dans le présent Mémorandum d'Information ne doivent pas être considérées comme des conseils en matière de d'investissements, juridiques ou fiscaux. Il est conseillé aux actionnaires de consulter leur propre conseiller fiscal concernant les conséquences fiscales en Belgique et dans d'autres pays dans le cadre de leur situation spécifique.

Le choix offert aux actionnaires (à savoir l'apport de leurs droits aux dividendes en échange de l'émission d'Actions Nouvelles, la distribution du dividende en espèces ou une combinaison des deux) n'a pas d'incidence

sur le calcul du précompte mobilier. En d'autres termes, un précompte mobilier de 30% sera déduit par Immobilier sur le dividende brut de 1,20 EUR (sauf si une exonération ou une réduction du précompte mobilier est applicable).

Pour les investisseurs privés qui sont résidents belges, le précompte mobilier sur leurs revenus de dividendes constitue en principe l'impôt final en Belgique. Les revenus de dividendes ne doivent pas être déclarés dans la déclaration d'impôt sur le revenu des personnes physiques. Cependant, si un investisseur privé choisit néanmoins d'inclure les revenus de dividendes dans sa déclaration d'impôt sur le revenu des personnes physiques, il sera imposé sur ces revenus au (plus bas des) taux distinct de 30 % ou au taux progressif de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, en tenant compte des autres revenus déclarés du contribuable. Par ailleurs, les investisseurs privés peuvent bénéficier d'une exonération fiscale pour la première tranche de 833 EUR (cf. article 21, premier alinéa, 14° du Code des impôts sur les revenus 1992, montant pour l'année de revenus 2024 (exercice d'imposition 2025)). Si ces revenus sont effectivement déclarés, le précompte mobilier peut généralement être déduit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques qui est finalement dû et l'excédent éventuel est en principe remboursable.

Les sociétés belges soumises à l'impôt sur les sociétés doivent inclure les revenus de dividendes dans leur déclaration d'impôt sur les sociétés et sont en principe imposées sur le dividende brut perçu (y compris le précompte mobilier) au taux applicable de l'impôt des sociétés. Ce taux est actuellement de 25 % (20 % pour les petites sociétés au sens de l'article 1:24, §§1 à 6 du Code des sociétés et des associations sur la première tranche de bénéfice imposable de 100.000 EUR, à condition qu'un certain nombre de conditions soient remplies).

Les sociétés belges soumises à l'impôt sur les sociétés peuvent, sous certaines conditions, déduire 100 % des dividendes bruts perçus de leur revenu imposable (la « déduction RDT »), à condition qu'au moment de l'attribution ou due la mise en paiement des dividendes : (i) la société résidente belge détienne des actions représentant au moins 10 % du capital de la Société ou dont la valeur d'acquisition est d'au moins 2.500.000 EUR (étant entendu qu'une seule des deux conditions doit être remplie) ; (ii) les actions de la Société aient été ou seront détenues en pleine propriété pendant une période ininterrompue d'au moins un an ; (iii) les conditions d'imposition des revenus distribués sous-jacents, telles que décrites à l'article 203 du Code des impôts sur les revenus 1992, sont remplies.

Pour les contribuables soumis à l'impôt des personnes morales, le précompte mobilier constitue en principe l'impôt final dû.

En ce qui concerne les dividendes versés à des non-résidents qui n'ont pas affectés les actions dans le cadre d'une activité professionnelle en Belgique, le précompte mobilier (dans la mesure où il n'existe pas d'exonération sur la base d'une convention préventive des doubles impositions ou d'une disposition du droit interne belge, par exemple l'article 106, §7 de l'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus 1992) constitue en principe l'impôt final en Belgique.

Pour les résidents et les non-résidents qui bénéficient d'une exemption ou d'une réduction du précompte mobilier en vertu de la législation belge ou d'une convention (applicable) préventive des doubles impositions, le précompte mobilier au taux normal de 30 %, qui est en principe déduit du dividende brut distribué, n'est pas (en cas d'exemption) ou pas entièrement (en cas de précompte mobilier réduit) retenu, à condition que les attestations nécessaires aient été présentées au plus tard le 7 mai 2024 à l'institution financière où sont détenus les titres dématérialisés ou si les actions qu'ils détiennent sont nominatives.

Les actionnaires qui ont opté pour l'apport de leurs droits aux dividendes et qui bénéficient d'une exonération ou d'une réduction du précompte mobilier sur leur dividende bénéficieront de cet avantage fiscal en espèces à partir du 7 mai 2024. Ces actionnaires perçoivent donc un surplus en espèces égal à la partie exonérée du précompte mobilier.

2.16 Quel est le montant des frais de souscription et qui les prend en charge ?

Tous les frais légaux et administratifs relatifs à l'augmentation de capital seront à la charge de la Société.

Certains frais, tels que ceux liés à la modification de la forme des actions (dans la mesure applicable) ou les frais des intermédiaires pour la distribution du dividende optionnel (en actions ou en espèces dans le cadre du dividende optionnel), restent à la charge de l'actionnaire. Il est conseillé aux actionnaires de consulter leur institution financière à cet effet.

2.17 Les Actions Nouvelles seront-elles cotées en bourse ?

La Société soumettra une demande à Euronext Brussels pour l'inscription des Action Nouvelles. Il est prévu que ces actions nouvelles soient admises à la cotation sur Euronext Brussels le ou aux alentours du 7 mai 2024 avec le coupon n° 35. Les Actions Nouvelles seront cotées sur la même ligne et auront le même code ISIN que les actions existantes de la Société.

2.18 A partir de quand les Actions Nouvelles participeront-elles aux bénéfices ?

Les Actions Nouvelles participeront aux bénéfices de la Société à partir du 1er janvier 2024.

2.19 Dans quels cas cette opération peut-elle être annulée ou suspendue par Immobel ?

Deux administrateurs de la Société, agissant conjointement, auront le pouvoir de décider de suspendre ou d'annuler toute augmentation de capital si, pendant la période courant du 23 avril 2024 au 2 mai 2024, le cours de l'action de la Société sur le marché réglementé Euronext Bruxelles devait connaître une hausse ou une baisse significative ou si, pendant cette même période, un ou plusieurs événements de nature exceptionnelle ou susceptibles d'affecter de manière défavorable et significative le marché des capitaux devaient se produire, sans que l'exercice ou le non-exercice de ce droit puisse engendrer la responsabilité de la Société. Le cas échéant, une telle décision de suspension ou d'annulation sera immédiatement annoncée au moyen d'un communiqué de presse.

2.20 Informations supplémentaires

Ce Mémoire d'Information est disponible sur le site Internet d'Immobel : <https://www.immobelgroup.com/fr/publications/dividende-optionnel-2023>.

Par ailleurs, le rapport spécial du Conseil d'Administration du 19 avril 2024 concernant l'apport en nature établi conformément aux articles 7:179, §1er, premier alinéa et 7:197, §1er, premier alinéa du Code des sociétés et associations, ainsi que le rapport spécial du commissaire sur l'apport en nature établi conformément aux articles 7:179, §1, deuxième alinéa et 7:197, §1, deuxième alinéa du Code des sociétés et des associations, sont également mis à disposition sur le site Internet d'Immobel (<https://www.immobelgroup.com/fr/publications/dividende-optionnel-2023>).

2.21 Contact

Pour plus d'informations concernant l'opération, les actionnaires peuvent contacter la Société (par e-mail à l'adresse Stephanie.Dewilde@Immobelgroup.com).

En outre, les actionnaires possédant des actions dématérialisées peuvent également s'adresser à l'institution financière qui détient leurs actions, et les actionnaires possédant des actions nominatives peuvent s'adresser à la Société (Stephanie.Dewilde@Immobelgroup.com).

BIJLAGE 1

EXEMPLE

À titre d'illustration, voici un exemple dans le contexte de la distribution du dividende optionnel. Il n'est pas tenu compte d'une éventuelle exemption ou réduction du précompte mobilier.

Exemple :

L'exemple suppose qu'un actionnaire détient 90 des actions existantes.

Le Prix d'Émission par Action Nouvelle pour les actionnaires s'élève à 25,20 EUR. Il est possible de souscrire à une nouvelle action émise en apportant les créances de dividendes liées aux 30 actions existantes.

L'actionnaire peut échanger créances de dividendes liées aux 90 actions existantes contre :

- Actions Nouvelles : 3 Actions Nouvelles (en échange de 90 créances de dividendes) ; OU
- Espèces : 75,60 EUR ; OU
- Combinaison : (par exemple)
 - (a) 2 Actions Nouvelles (en échange de 60 créances de dividendes) ; et
 - (b) 25,20 EUR en espèces (en échange des 30 créances de dividendes restantes).