

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

(la **Société**)

**RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION CONFORMÉMENT AUX ARTICLES
7:179 ET 7:197 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

1. INTRODUCTION

Le présent rapport spécial (le **Rapport**) a été établi conformément aux articles 7:179 et 7:197 du Code des sociétés et des associations (le **CSA**).

Les articles 7:179 et 7:197 du CSA stipulent que si une société souhaite augmenter son capital au moyen d'un apport en nature, le conseil d'administration doit établir un rapport dans lequel il (i) justifie le prix d'émission, (ii) décrit les conséquences de l'opération sur les droits patrimoniaux et les droits sociaux des actionnaires, (iii) décrit chaque apport en nature et en donne une évaluation motivée, (iv) indique quelle est la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport et (v) indique les raisons pour lesquelles l'apport et l'augmentation de capital envisagée sont dans l'intérêt de la société et, le cas échéant, les raisons pour lesquelles les conclusions du rapport spécial du commissaire sont écartées, à savoir KPMG Réviseurs d'Entreprises BV, ayant comme représentant permanent M. Filip De Bock (le **Commissaire**) pour la description et l'évaluation de chaque apport.

Le présent Rapport porte sur l'augmentation du capital de la Société au moyen de l'apport en nature des créances de dividendes nettes en échange d'actions nouvelles (tel que décrit ci-dessous) (l'**Apport en Nature**).

Ce Rapport a été approuvé par la réunion du conseil d'administration de la Société (le **Conseil d'Administration**) tenue devant notaire Peter Van Melkebeke le 19 avril 2024, qui comprenait l'approbation de l'augmentation de capital de la Société par l'Apport en Nature (l'**Augmentation de Capital**) sous condition suspensive.

A la date de la signature du présent Rapport, le capital de la Société s'élève à 97.356.533,86 EUR et la Société a émis 9.997.356 actions.

2. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

2.1 Cadre général et description de l'opération

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de la Société du 18 avril 2024 a approuvé la proposition de distribution d'un dividende brut de 1,20 EUR par action au titre de l'exercice 2023.

Le Conseil d'Administration propose d'offrir aux actionnaires la possibilité de souscrire, par le biais d'un dividende optionnel, à une augmentation de capital par l'apport de leur créance à l'égard de la Société, qui résulte de la distribution des bénéfices sous la forme d'un dividende brut de 1,20 EUR (le **Dividende**), à concurrence du dividende net théorique de 0,84 EUR par action (et ce, indépendamment du fait qu'un précompte mobilier ait été retenu ou non à l'égard de l'actionnaire concerné) au capital de la Société en échange de l'émission d'actions nouvelles par la Société (le **Dividende Optionnel**), outre la possibilité pour les

actionnaires de recevoir le Dividende en espèces, ou la possibilité d'opter pour une combinaison des deux options précédentes.

Cela signifie qu'en ce qui concerne le Dividende, les actionnaires de la Société disposent du choix suivant :

- l'apport des créances de dividende nettes (soit les coupons n° 34) (les **Droits de Dividende**) dans le capital de la Société en échange d'actions nouvelles (les **Actions Nouvelles**) ;
- la perception du Dividende au moyen de son paiement en espèces ; ou
- une combinaison des deux possibilités décrites ci-dessus.

Si un actionnaire souhaite procéder à un apport (en tout ou en partie) de ses Droits de Dividende dans le capital de la Société en échange d'Actions Nouvelles, seuls les Droits de Dividende liés à un nombre déterminé d'actions existantes lui donneront droit à une Action Nouvelle, tel que décrit davantage ci-après.

Les actionnaires qui n'auront pas fait connaître leur choix pour le Dividende Optionnel pendant la période de choix de la manière prévue à cet effet, recevront en tout état de cause le Dividende en espèces.

Le titre donnant droit au Dividende est le coupon n° 34. Seuls les actionnaires disposant d'un nombre suffisant de Droits de Dividende liés à des actions de même forme (action nominative/action dématérialisée) pour souscrire à une Action Nouvelle selon le rapport d'échange, peuvent souscrire à l'Augmentation de Capital. Il n'est pas possible d'acquérir des Droits de Dividende supplémentaires.

Les Droits de Dividende ne seront pas cotés ni négociés en bourse. Il n'est donc plus possible, à partir de la date ex-dividende, d'acquérir des droits de dividende supplémentaires via la bourse. Il n'est pas non plus possible de compléter l'apport de Droits de Dividende par un apport en espèces. Si un actionnaire ne dispose pas du nombre nécessaire de Droits de Dividende liés aux actions pour souscrire au nombre total d'Actions Nouvelles le plus proche selon le rapport d'échange, il recevra en espèces (le solde de) ses Droits de Dividende qui ne sont pas suffisants pour souscrire au nombre entier d'Actions Nouvelles le plus proche.

Si un actionnaire détient des actions sous différentes formes (un nombre d'actions nominatives et un nombre d'actions sous forme dématérialisée), les Droits de Dividende liés à ces formes distinctes d'actions ne peuvent être combinés pour acquérir une Action Nouvelle.

2.2 Description et valorisation de l'Apport en Nature

(a) Description de l'Apport en Nature

Le Conseil d'Administration propose une augmentation du capital de la Société et l'émission d'actions nouvelles en contrepartie de l'Apport en Nature. L'Apport en Nature est constitué des Droits de Dividende.

(b) Valorisation de l'Apport en Nature

L'apport dans le cadre du Dividende Optionnel consiste en l'apport de 30 Droits de Dividende nets (d'un montant de 0,84 EUR chacun, représentés par le coupon n° 34) liés à 30 actions existantes de même forme en échange d'une Action Nouvelle.

Conformément aux règles normales de valorisation, une créance sur la Société qui est apportée au capital de la Société est valorisée à sa valeur nominale (dans le cas présent, 0,84 EUR par Droit de Dividende).

Cette méthode de valorisation est considérée comme adéquate par le Conseil d'Administration de la Société pour l'apport d'une créance de dividende dans le cadre du Dividende Optionnel.

(c) Prix d'émission et rapport d'échange, rémunération en contrepartie de l'Apport en Nature

Des actions nouvelles seront émises en contrepartie de l'Apport en Nature par les actionnaires des Droits de Dividende liés aux actions existantes de la Société. Les Actions Nouvelles bénéficieront des mêmes droits et avantages que les actions existantes, y compris en ce qui concerne les droits de dividende.

Le prix d'émission par Action Nouvelle s'élève à **25,20 EUR** (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 le 12 avril jusqu'au jeudi le 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.

Le rapport d'échange, étant le nombre de Droits de Dividende liées à des actions existantes de même forme nécessaire pour souscrire à une Action Nouvelle (le **Rapport d'Échange**), a été déterminé en fonction du Prix d'Émission. En particulier, il peut être souscrit à chaque Action Nouvelle, et cette Action Nouvelle sera libérée intégralement, par apport de Droits de Dividende nets liées à 30 actions existantes de même forme (représentées par les coupons n° 34). En d'autres termes, pour chaque apport de Droits de Dividende liées à 30 actions existantes, l'actionnaire qui opte pour le Dividende Optionnel recevra une Action Nouvelle.

Pour les actionnaires qui bénéficient d'une réduction ou d'une exonération du précompte mobilier, l'apport du Droit de Dividende net par action, ainsi que pour les actionnaires qui ne bénéficient pas d'une telle réduction ou exonération, s'élèvera toujours à 0,84 EUR par action et le solde résultant d'une telle réduction ou exonération du précompte mobilier sera payé en espèces à chaque fois.

(d) Conséquences sur les droits patrimoniaux et sociaux des actionnaires

Le capital de la Société s'élève actuellement à 97.356.533,86 EUR et est représenté par 9.997.356 actions, dont 25.434 actions propres sont détenues par la Société. Les actions n'ont pas d'indication de valeur nominale.

Le Conseil d'Administration propose de procéder à une augmentation de capital par apport en nature des Droits de Dividende par les actionnaires qui ont opté pour apporter leurs Droits de Dividende en tout ou en partie en échange d'Actions Nouvelles.

La période de choix pour les actionnaires s'étend du 23 avril 2024 (à 9:00 heures CET) jusqu'au 2 mai 2024 (à 16:00 heures CET).

Le montant total de l'apport (prime d'émission incluse), dans l'hypothèse (théorique) où chaque actionnaire détient exactement un nombre d'actions de même forme lui donnant droit à un nombre entier d'Actions Nouvelles selon le Rapport d'Échange (et en tenant compte des 25.434 actions propres détenues par la Société et ne donnant pas droit à des dividendes), ne dépassera pas 8.376.414,5 EUR, ce qui se traduira par l'émission potentielle maximale de 332.397 Actions Nouvelles.

La part qui sera affectée au capital sera égale au nombre d'Actions Nouvelles émises multiplié par le pair comptable des actions existantes de la Société, soit 9,74 EUR. De cette manière, la valeur représentative du capital de l'ensemble des actions de la Société sera alignée entre les Actions Nouvelles et les actions existantes. La différence entre le pair comptable et un montant total maximum du Prix d'Émission (c'est-à-dire la prime d'émission) sera affecté à un compte distinct « Prime d'Émission Disponibles », sous les capitaux propres au passif du bilan de la Société.

Puisque les actionnaires ont le libre choix d'opter pour (i) l'apport de leurs Droits de Dividende en échange d'Actions Nouvelles, (ii) le paiement du Dividende en espèces, ou (iii) une combinaison des deux, il n'est donc pas possible d'estimer quel sera le montant total de l'Augmentation de Capital et le nombre exact d'Actions Nouvelles qui seront effectivement créées. Le capital ne sera augmenté que du montant (de la valeur nominale) des souscriptions effectivement reçues. Si l'émission n'est pas entièrement souscrite, la Société se réserve donc le droit d'augmenter le capital du montant (de la valeur nominale) des souscriptions souscrites.

Les Actions Nouvelles attribuées auront la même forme que les actions existantes déjà détenues. Après l'émission, les actionnaires pourront à tout moment demander par écrit et à leurs frais la conversion des actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement.

Les Actions Nouvelles, avec le numéro de coupon n° 35, émises suite à l'Augmentation de Capital, participeront au résultat à compter du 1 janvier 2024.

Les Actions Nouvelles seront cotées sur Euronext Bruxelles avec le coupon n° 35 à compter du 7 mai 2024.

Les détenteurs d'actions nominatives qui optent pour un apport (total ou partiel) de leurs Droits de Dividende en échange d'Actions Nouvelles devront en faire la demande auprès de la Société pendant la période de choix. Les détenteurs d'actions dématérialisées qui souhaitent apporter leurs Droits de Dividende (en tout ou en partie) dans le capital de la Société en échange d'Actions Nouvelles, devront en faire la demande auprès de l'établissement financier qui détient les actions.

L'actionnaire qui ne souhaite procéder à un apport de (tout ou partie) de ses Droits de Dividende en échange d'Actions Nouvelles, subira une dilution des droits financiers (y compris les droits au dividende 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.

Le ou aux alentours du 7 mai 2024, la réalisation de l'Augmentation de Capital et l'émission des Actions Nouvelles seront constatés. A partir du 7 mai 2024, le dividende en espèces sera payé.

3. CAPITAL AUTORISÉ

Le Conseil d'Administration souhaite faire usage de l'autorisation concernant le capital autorisé pour l'Augmentation de Capital telle que décrite dans le présent Rapport.

Le texte actuel de l'article 11 des statuts coordonnés de la Société est le suivant :

« Article 11 – Capital autorisé

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un montant maximum de quatre-vingt-dix-sept millions d'euros (97.000.000,00 EUR) aux dates et selon les modalités à déterminer par le conseil d'administration, et ce, pour une durée de cinq (5) ans à compter de la

publication aux Annexes du Moniteur belge de la modification des statuts par l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2020. Cette autorisation est renouvelable dans les conditions prévues par la loi.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital, comme mentionné ci-dessus, par apport en espèces, par apport en nature, par constitution de réserves disponibles ou indisponibles ou par incorporation du compte « primes d'émissions » ou du compte « plus-values de réévaluation ». Dans ces derniers cas, l'augmentation peut intervenir avec ou sans émission d'actions nouvelles.

L'augmentation de capital dans le cadre du capital autorisé peut également intervenir par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription – liés ou non à une autre valeur mobilière – pouvant donner lieu à la création d'actions, conformément à la législation applicable.

Le conseil d'administration est autorisé à limiter ou à supprimer, lors de l'augmentation de capital, lors de l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription, le droit de préférence prévu par les dispositions légales applicables, dans l'intérêt de la société, également au profit d'une ou de plusieurs personnes déterminées, faisant ou non partie du personnel de la société ou de ses filiales.

Le conseil d'administration peut utiliser les autorisations susmentionnées, dans les limites légales, même s'il a reçu une notification contenant une offre publique d'acquisition concernant la société. A cet égard, il est notamment autorisé à limiter ou supprimer le droit de préférence des actionnaires, y compris au profit de certaines personnes, à la suite d'une augmentation de capital décidée, après réception de cette communication. Cette autorisation spéciale est accordée au conseil d'administration pour une durée de trois (3) ans à compter de la modification des statuts par l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2020. Cette autorisation est renouvelable dans les conditions prévues par la loi. »

L'autorisation est valide jusqu'au 15 juillet 2025. A ce jour, le Conseil d'Administration de la Société n'a pas encore fait appel au capital autorisé.

L'article 11 des statuts de la Société prévoit expressément que l'autorisation en matière de capital autorisée peut être utilisée pour l'augmentation de capital par un apport en nature. Le Conseil d'Administration estime donc que l'utilisation du capital autorisé dans le contexte de l'Apport en Nature et du Dividende Optionnel s'inscrit dans le cadre des circonstances particulières et les objectifs pour lesquels l'autorisation en matière de capital autorisé a été accordée, et que cela est dans l'intérêt de la Société.

4. SUSPENSION/ANNULATION

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 inclus, 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.

5. MÉMORANDUM D'INFORMATION

En principe, dans le cadre d'une offre publique d'actions sur le territoire belge, et avant l'admission de ces actions à la négociation sur un marché réglementé belge (Euronext Bruxelles), un prospectus doit être publié en application 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**). Les articles 1, paragraphe 4, point (h), et 1, paragraphe 5, point (g), du Règlement Prospectus prévoient toutefois une exception à cette règle dans le cadre d'un dividende optionnel, à condition qu'un

document contenant des informations sur le nombre et la nature des actions, ainsi que sur les motifs et les modalités de l'offre et de l'admission, soit mis à la disposition du public. À la lumière de ce qui précède, la Société mettra à disposition sur le site internet de la Société un « Mémoire d'Information » contenant ces informations.

6. JUSTIFICATION DE L'APPORT EN NATURE

La technique du Dividende Optionnel, par laquelle les actionnaires existants (qui le souhaitent) peuvent souscrire à l'Augmentation de Capital au moyen d'un apport en nature de leurs Droits de Dividende, permettra à la Société d'accroître son autofinancement et d'améliorer ses capitaux propres.

Dans une perspective de gestion des risques, dans l'intérêt de ses *stakeholders* (actionnaires, débiteurs, employés, clients et fournisseurs), le Conseil d'Administration suit en permanence l'évolution de la structure du capital de la Société. Dans ce contexte, le Conseil d'Administration souhaite également utiliser le Dividende Optionnel pour fournir des moyens supplémentaires à la Société pour financer la croissance continue de la Société et maintenir ainsi sous contrôle de manière proactive le niveau d'endettement.

Enfin, cela resserre les liens entre la Société et ses actionnaires. En optant pour le dividende optionnel, l'actionnaire exprime non seulement sa confiance dans les perspectives d'avenir de la Société, mais il peut également augmenter sa position en actions à un prix avantageux.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil d'Administration de la Société estime que l'Augmentation de Capital par le biais de l'Apport en Nature est dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires.

Nonobstant ce qui précède, le Conseil d'Administration reconnaît que certains administrateurs, en raison de l'Augmentation de Capital par le biais de l'Apport en Nature, agissent en tant que contrepartie dans l'opération prévue et/ou peuvent en tirer un avantage patrimonial, en raison de leur qualité d'actionnaire de la Société. Cependant, le Conseil d'Administration considère que l'Apport en Nature est une opération habituelle conclues dans des conditions normales du marché, où tous les actionnaires sont traités de manière égale. De plus, le Conseil d'Administration juge que l'Augmentation de Capital par le biais de l'Apport en Nature est dans l'intérêt de la Société et de ses actionnaires pour les raisons susmentionnées.

7. RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE

Le 18 avril 2024, le Commissaire a établi un rapport spécial conformément aux articles 7:179 et 7:197 du CSA concernant l'Apport en Nature. Une copie de celui-ci est incluse en Annexe 1.

Le Conseil d'Administration décide de ne pas s'écarter de la conclusion du rapport spécial du Commissaire.

Les deux rapports seront déposés au greffe du tribunal de l'entreprise du siège de la Société conformément à l'article 2:8 du CSA.

8. CONCLUSION

Conformément aux articles 7:179 et 7:197 du CSA, le Conseil d'Administration est d'avis que l'Apport en Nature proposé, tel que décrit ci-dessus, et pour les raisons évoquées ci-dessus, est dans l'intérêt de la Société.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration constate que le Commissaire est d'avis que la méthode de valorisation utilisée pour l'évaluation des Droits de Dividende à la base de l'Apport en Nature est économiquement justifiée et que l'Apport en Nature n'est pas surévalué.


En conséquence, le Conseil d'Administration ne s'écarte pas de la décision du Commissaire.


Le Conseil d'Administration décidera donc d'approuver l'Apport en Nature proposé et l'Augmentation de Capital.

[La page de signature suit]

Fait à Bruxelles le 19 avril 2024.

Au nom du Conseil d'Administration

DocuSigned by:

23B85FE0C162479...
A³ Management SRL
Président du Conseil d'Administration

DocuSigned by:

823B0A22F635400...
Pierre Nothomb SRL
Administrateur

ANNEXE 1

**RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE CONFORMÉMENT AUX ARTICLES 7:179 ET 7:197
DU CSA**

[sera joint séparément]