

CHARTRE DE GOUVERNANCE DE LA SA IMMOLOUNEUVE

1. Objectif de la présente Charte –

La gouvernance est l'ensemble des règles, des méthodes, des procédures et des pratiques qui définissent la manière dont les pouvoirs sont exercés au sein de l'entreprise.

La présente Charte décrit les aspects principaux de sa gouvernance au 20 mai 2011.

Index

1.	Objectif de la présente Charte –	1
2.	Portée de la présente Charte –	2
I.	DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DE GOUVERNANCE.....	2
A.	Structure de gouvernance.....	2
3.	Présentation d'Immolouneuve –	2
4.	Structure juridique d'émission des Certificats Immobiliers –	3
B.	Le Groupe AG Real Estate	4
5.	Actionnariat au sein du Groupe AG RE –	4
6.	Services prestés par le Groupe AG RE au profit d'Immolouneuve et des sociétés gérantes –	4
C.	Gestion	5
7.	Conseil d'administration d'Immolouneuve –	5
D.	Contrôle	5
8.	Administrateurs indépendants –	6
9.	Comités –	7
10.	Rapport de gestion –	7
11.	AG REAM et Immobil – Société interne.....	7
a)	Comptes annuels et rapport de gestion	7
b)	Contrôle de gestion.....	7
12.	CBFA –	8
13.	Commissaire –	8
E.	Fund Manager	8
14.	Fund Manager –	8
15.	Prévention et gestion des conflits d'intérêts –	9
F.	Ethique.....	9
16.	Principes –	9
17.	Développement durable et environnement –	9
II.	REGLES APPLICABLES AUX ADMINISTRATEURS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'IMMOLOUNEUVE.....	10
18.	Prise en compte de l'intérêt exclusif des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 – 10	
19.	Nomination –	10
20.	Qualités –	10
21.	Mandats supplémentaires des administrateurs –	11
22.	Information –	11
23.	Confidentialité –	11
III.	CONFLITS D'INTÉRÊTS.....	11
24.	Intérêt et égalité des détenteurs –	11
25.	Règles légales et Règlement d'ordre intérieur –	12

26.	Confidentialité au Conseil d'administration –	12
27.	Politique relative aux opérations avec un administrateur non couvertes par l'article 523 du Code des sociétés –	12
28.	<i>Corporate opportunities</i> –	12
29.	Relations contractuelles avec le Groupe AG RE –	13
IV.	REGLES PREVENTIVES DES ABUS DE MARCHE	13
30.	Principe –	13
31.	Personnes visées –	14
	a) à tout « Dirigeant », défini comme toute personne exerçant des responsabilités dirigeantes au sein d'Immolouneuve ou d'AG REAM ou Immobil au sens de l'article 2, 22°, de la loi du 2 août 2002, soit : 14	
	b) à tout « Initié », défini comme toute personne qui dispose d'une information privilégiée et qui sait ou ne peut raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information ; en particulier, toute personne se trouvant dans le cadre d'un contrat de travail ou de consultance avec Immolouneuve ou AG REAM ou Immobil ou une autre société du Groupe AG RE et qui, en raison de ses fonctions, dispose d'informations privilégiées.	14
32.	Périodes fermées –	14
33.	<i>Trading Windows</i> –	15
34.	Obligation d'information et de publicité –	15
35.	<i>Compliance Officer</i> –	15
V.	POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION	16
36.	Administrateurs –	16
VI.	DETENTEURS DE CERTIFICATS IMMOBILIERS	16
37.	Information des détenteurs de Certificats Immobiliers –	16
38.	Réunions annuelles d'information des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 –	17
39.	Assemblée extraordinaire des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 –	17
40.	Service financier –	17

2. Portée de la présente Charte –

La présente Charte émane du conseil d'administration de la société anonyme Immolouneuve SA (« Immolouneuve ») qui peut à tout moment la modifier ou y déroger dans l'intérêt d'une bonne gouvernance d'Immolouneuve.

La présente Charte n'a pas pour but de créer, et ne crée pas, de nouveaux droits ou devoirs en faveur ou à charge d'un tiers (en ce compris les détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976), qui n'existeraient pas si le présent document n'existait pas et qui ne font pas l'objet d'un engagement contractuel de ou envers Immolouneuve.

I. DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DE GOUVERNANCE

A. Structure de gouvernance

3. Présentation d'Immolouneuve –

Immolouneuve est une société anonyme dont l'activité consiste à émettre des certificats donnant droit à une quotité des répartitions et produits d'opérations immobilières déterminées (les « Certificats Immobiliers »).

Les Certificats Immobiliers sont offerts aux investisseurs dans le cadre d'une offre publique et sont cotés sur le marché réglementé Euronext Brussels.

Immolouneuve émet des Certificats Immobiliers admis à la négociation sur le marché réglementé Euronext Brussels, étant précisé que les actions qui représentent le capital d'Immolouneuve ne sont ni offertes au public ni, *a fortiori*, admises aux négociations sur un marché réglementé.

Immolouneuve respecte diverses règles qui sont rappelées ci-après, d'origine tantôt légale, tantôt contractuelle et tendant à prévenir les conflits d'intérêts, informer les investisseurs et organiser le contrôle.

4. Structure juridique d'émission des Certificats Immobiliers –

La structure d'émission des Certificats Immobiliers peut être présentée comme suit :

- La SA AG Real Estate Asset Management (« AG REAM ») et Immolouneuve constituent avec la SA Compagnie Immobilière de Belgique (« Immobel »), une société interne qui a pour objet le financement de l'acquisition et la gestion de biens immobiliers (les « Immeubles »), étant précisé qu'AG REAM et Immobel sont propriétaires des Immeubles ;
- AG REAM et Immobel sont les propriétaires des Immeubles et les associées gérantes de la société interne. AG REAM et Immobel sont titulaires des droits et obligations (contrats avec les entrepreneurs ou architectes, conclusion de baux, tous paiements, encaissement des revenus locatifs, gestion des fonds non distribués, conclusion d'emprunts, etc.) relatifs aux Immeubles qu'elles détiennent et accomplissent tous actes juridiques à cette fin, conformément aux principes applicables à un gérant de société interne, à l'intervention notamment de son conseil d'administration et de son administrateur-délégué. Certaines décisions particulièrement importantes ne peuvent cependant être adoptées que moyennant l'accord d'Immolouneuve, associé de la société interne, et/ou de l'assemblée générale des détenteurs de Certificats Immobiliers.
- AG REAM et Immobel font apport à la société interne de leurs droits de percevoir les revenus et le produit de la réalisation des Immeubles, de l'obligation d'en supporter les charges et de leur industrie en vue de gérer la société interne.
- A la constitution de la société interne, AG REAM et Immobel font apport de leur *know-how*.
- Immolouneuve fait apport des fonds nécessaires à la réalisation de l'objet de la société interne (acquisition d'un bien immobilier ou acquisition d'un terrain et travaux).
- Immolouneuve, titulaire de la quasi totalité des droits aux distributions dans la société interne, se finance en émettant des Certificats Immobiliers. Ces certificats sont offerts en souscription au public et admis à la cotation sur le marché réglementé Euronext Brussels. Un ensemble de Certificats Immobiliers a donc été émis relativement aux Immeubles détenus par AG REAM et Immobel (les « Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 ») ;

- En leur qualité de gérants de société interne, AG REAM et Immoebel perçoivent une rémunération forfaitaire à charge de la société interne ; certaines charges exceptionnelles et honoraires et frais des conseillers externes et experts exposés par le gérant pour le compte de la société interne sont en outre reportés sur la société interne ;
- Les Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 voient reportés sur eux certains frais de fonctionnement d'Immolouneuve.

B. Le Groupe AG Real Estate

5. Actionnariat au sein du Groupe AG RE –

Immolouneuve est une filiale détenue par Fortis Banque et AG REAM. AG REAM est une filiale à pratiquement 100% d'AG Real Estate Management, elle-même détenue par AG Real Estate SA (« AG RE »).

AG RE est elle-même une filiale d'AG Insurance SA (ensemble avec ses filiales, le « Groupe AG »), qui à son tour fait partie du groupe Ageas.

Outre celles qui sont adoptées au niveau du Groupe AG, des mesures supplémentaires visant à prévenir les conflits d'intérêts ou leurs conséquences négatives sont adoptées au niveau du groupe composé d'AG RE et de ses diverses filiales (le « Groupe AG RE »).

6. Services prestés par le Groupe AG RE au profit d'Immolouneuve et des sociétés gérantes –

Le Groupe AG RE preste des services de *fund management* pour Immolouneuve et des services d'*asset management* et de *property management*, notamment pour AG REAM et Immoebel.

- (a) En qualité d'actionnaire d'Immolouneuve et de partie au contrat de société interne, AG REAM agit en qualité de « sponsor » d'Immolouneuve et lui apporte le nom, le savoir-faire et la réputation du Groupe AG RE. AG REAM remplit également le rôle de *Fund Manager*.
- (b) AG RE preste au profit d'Immolouneuve des services d'assistance comptable, juridique et autres services de nature administrative.
- (c) Les services prestés en faveur d'AG REAM et Immoebel sont les suivants :
 - la SA AG Real Estate Group Asset Management (« AG REGAM ») ou l'« Asset Manager ») preste au profit d'AG REAM et Immoebel des missions d'*asset management* relatives aux Immeubles qu'ils détiennent ;
 - au jour de l'adoption de la présente Charte, la SA AG Real Estate Property Management (« AG REPM ») preste au profit d'AG REAM et Immoebel des missions de *property management* relatives aux Immeubles qu'il détiennent ;
 - AG RE preste au profit d'AG REAM des missions d'assistance comptable, juridique etc.

C. Gestion

7. Conseil d'administration d'Immolouneuve –

Le conseil d'administration d'Immolouneuve (le « Conseil d'administration ») se compose d'au moins six (6) administrateurs.

Bien qu'Immolouneuve n'ait pas d'obligations légale de désigner des administrateurs indépendants, le Conseil d'administration se compose d'au moins deux (2) administrateurs indépendants.

Le Conseil d'administration élit son Président sur la base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de ses capacités de médiation.

Le Conseil d'administration propose les candidats-administrateurs destinés à remplacer les mandats d'administrateurs indépendants vacants.

Le Conseil d'administration a notamment pour mission de :

- examiner et prendre les décisions d'approbation ou de désapprobation des décisions envisagées par AG REAM et Immobil et soumises à autorisation par Immolouneuve en vertu du contrat de société interne et/ou du statut des Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 ;
- veiller à la rigueur, à l'exactitude, à la publication en temps utile des états financiers et des informations significatives, financières ou non financières (prospectus, rapports annuels et semestriels, communiqués de presse, etc.) ;
- mettre en place les structures et les procédures promouvant le bon fonctionnement et la confiance des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, notamment les mécanismes de prévention et de gestion des conflits d'intérêts ; traiter les conflits d'intérêts ;
- arrêter les comptes annuels et semestriels d'Immolouneuve et prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer leur intégrité et leur publication en temps utile ; établir le rapport de gestion à l'assemblée générale des actionnaires ; convoquer les assemblées générales ordinaires et extraordinaires de l'actionnaire d'Immolouneuve, ainsi que les assemblées annuelles d'information des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 et, le cas échéant, les assemblées extraordinaires desdits détenteurs.

Le Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration définit plus précisément les responsabilités du Conseil d'administration, ses obligations, sa composition et ses règles de fonctionnement.

D. Contrôle

8. Administrateurs indépendants –

Immolouneuve a procédé à la nomination de deux (2) administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

9. Comités –

Le Code de gouvernance d'entreprise prévoit que le conseil d'administration constitue des comités spécialisés qui sont outre un comité d'audit, un comité de nomination et un comité de rémunération.

Compte tenu de la taille d'Immolouneuve, il ne paraît pas nécessaire ni utile de constituer de tels comités au sein d'Immolouneuve.

10. Rapport de gestion –

L'article 95 du Code des sociétés prévoit que les administrateurs doivent établir un rapport de gestion chaque année.

Immolouneuve applique cette disposition.

11. AG REAM et Immobel – Société interne

a) Comptes annuels et rapport de gestion

Chaque année, à la date fixée dans le contrat de société interne, AG REAM et Immobel établissent les comptes de la société interne, ainsi qu'un rapport. Ces comptes sont transmis au Contrôleur de gestion qui les revoit.

b) Contrôleur de gestion

Conformément au contrat de société interne conclu entre Immolouneuve et AG REAM et Immobel, les comptes de la société interne sont établis chaque année, et sont ensuite transmis au contrôleur de gestion désigné par Immolouneuve (le « Contrôleur de gestion »), en même temps que le rapport établi par les gérantes de la société interne.

La mission du Contrôleur de gestion ou, à son défaut, d'Immolouneuve consistera :

1. A s'assurer de l'exactitude des comptes de la société interne à l'instar du commissaire réviseur de sociétés anonymes et à faire toutes remarques et propositions à ce sujet.
2. A apprécier les opérations effectuées par AG REAM et Immobel et la gérante de l'Immeuble et à donner son avis sur leur bien-fondé dans le but particulier d'éclairer les détenteurs de certificats de placement immobilier, principaux bénéficiaires de cette opération.

Cet avis pourra notamment porter sur :

- le bon emploi des fonds et la destination donnée aux placements provisoires ;
- le respect par les différentes parties des clauses de contrats relatifs à la construction, à l'acquisition, à la gestion et aux locations ;
- les clauses des contrats de location ;

- la justification des travaux d'aménagement, de réparation ou d'extension éventuels pris en charge par la société interne ;
- la désignation éventuelle d'une nouvelle gérante des Immeubles par AG REAM et Immoebel, l'étendue de sa mission et sa rémunération conformément aux usages ;
- la dissolution de la société interne, les conditions de la mise en vente éventuelle des Immeubles.

A cet effet, le Contrôleur de gestion aura accès à tous les documents détenus par AG REAM et Immoebel pour la gérance de la société interne, par Immoelouneuve pour la répartition des sommes dues aux détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 et par la gérante des Immeubles pour la gestion de ceux-ci.

Il lui sera loisible, ou à son défaut à Immoelouneuve, de recourir à l'avis d'experts dans des cas particuliers requérant des connaissances techniques spéciales et il aura à juger de l'opportunité de cette mesure eu égard aux frais qu'elle entraînerait à charge de la société interne.

3. A assister avec voix consultative aux assemblées des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 et au besoin de requérir la tenue de ces assemblées ou à les réunir de sa propre autorité.
4. A exercer, dans le cas où il l'estimerait nécessaire pour la sauvegarde des droits des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, le mandat d'hypothéquer les Immeubles qui lui sera confié.

12. CBFA –

La qualité de société émettrice d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché financier entraîne certaines obligations en matière d'informations périodiques et permanentes à charge d'Immoelouneuve, obligations dont le respect peut être contrôlé par la CBFA. De même, Immoelouneuve applique la réglementation en matière de délit d'initié et d'abus de marché en général, et s'engage à collaborer avec la CBFA si celle-ci devait exercer à son égard ses pouvoirs de contrôle par le biais de demandes d'informations, d'inspections et expertises sur place, d'injonctions, etc.

13. Commissaire –

Le commissaire, outre qu'il signe le rapport du Contrôleur de gestion, contrôle et certifie les informations comptables mentionnées dans les comptes annuels d'Immoelouneuve conformément au Code des sociétés.

E. Fund Manager

14. Fund Manager –

En sa qualité de « sponsor », le *Fund Manager*, AG REAM, adjoint le nom et la crédibilité du Groupe AG RE à ceux d'Immoelouneuve, fait bénéficier Immoelouneuve de sa compétence et de son

expérience et propose des initiatives notamment en matière de gestion, etc. et de communication d'Immolouneuve vis-à-vis du marché. Il doit donc avoir l'honorabilité, la compétence et l'expérience en matière de Certificats Immobiliers et de ses activités, de manière telle qu'il ait la capacité de remplir sa mission et d'inspirer la confiance au marché, notamment en matière de gouvernance d'entreprise.

Le *Fund Manager* joue un rôle important dans l'évaluation attentive de la gouvernance d'entreprise d'Immolouneuve. Il examine attentivement les explications données par Immolouneuve sur l'application des principes de gouvernance d'entreprise et pondère tous les facteurs significatifs sur lesquels son attention est attirée, en restant constamment ouvert à un dialogue avec Immolouneuve.

AG REAM preste en faveur d'Immolouneuve des services de *fund management*.

15. Prévention et gestion des conflits d'intérêts –

Le *Fund Manager* exerce les mêmes fonctions et missions de *fund management* vis-à-vis d'autres sociétés émettrices de Certificats Immobiliers.

Un souci constant des mécanismes mis en place est d'éviter que l'intérêt du *Fund Manager* entre en conflit avec l'intérêt exclusif des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976.

Des mesures supplémentaires visant à prévenir les conflits d'intérêts ou leurs conséquences négatives sont adoptées au niveau du Groupe AG RE.

F. Ethique

16. Principes –

Immolouneuve agit dans l'intérêt des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 dans le plus strict respect de l'éthique.

Il ne tolère aucune forme de corruption et refuse d'entrer en relation avec des personnes impliquées dans des activités illégales.

Il veille à ce que tous les membres de son équipe agissent conformément à la déontologie et aux principes de bonne conduite des affaires.

Immolouneuve veille à ce qu'AG REAM et Immobil imposent à l'*Asset Manager* et au *Property Manager* auxquels ils confient la gestion des Immeubles, d'exercer la mission confiée dans le respect, outre des lois et réglementations applicables, des règles de déontologie et de bonne conduite mentionnées à la présente Charte.

17. Développement durable et environnement –

Le Groupe AG RE mène une démarche volontaire en matière de développement durable et environnemental.

Il veille à ce que la gestion de ses actifs pour compte propre ou pour compte de tiers et à ce que ses développements ou investissements répondent à des critères appropriés de performances environnementales.

Il identifie les risques environnementaux, prend des mesures et adopte des outils de management visant à les prévenir ou à en diminuer les effets.

L'Asset Manager aura égard dans la gestion des Immeubles, aux développements durable et environnemental. Il veillera à identifier les risques environnementaux, à prendre des mesures et adopter des outils de management visant à les prévenir ou à en diminuer les effets.

II. REGLES APPLICABLES AUX ADMINISTRATEURS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'IMMOLOUNEUE

18. Prise en compte de l'intérêt exclusif des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 –

Les administrateurs d'Immolouneue exercent leur mission dans l'intérêt exclusif des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976.

La prise en compte de l'intérêt exclusif signifie que le cercle d'intérêts pris en compte dans la gestion se limite aux détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 et ne s'étend pas à toutes les composantes de la notion d'« intérêt social », ni à des intérêts particuliers de détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976.

19. Nomination –

Les mandats d'administrateur ont une durée qui ne peut excéder six (6) ans. Le mandat des administrateurs peut être renouvelé par décision d'Immolouneue, en raison de leur compétence et de la contribution qu'ils peuvent apporter à l'administration de la société. Les administrateurs doivent déclarer l'ensemble des mandats qu'ils exercent au Président du Conseil d'administration. Les actionnaires d'Immolouneue prennent leurs décisions sur la base de propositions faites par le Conseil d'administration.

La nomination des administrateurs est portée à la connaissance des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 par Immolouneue, généralement par la publication d'un communiqué sur le site internet d'Immolouneue.

20. Qualités –

Avant d'accepter leurs fonctions, les administrateurs doivent prendre connaissance des textes légaux et réglementaires liés à leurs fonctions ainsi que des règles particulières aux Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 résultant du statut des Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 et du contrat de société interne, de la présente Charte et du Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration d'Immolouneue.

Conformément aux principes de bonne gouvernance, les administrateurs exercent leurs fonctions de bonne foi, de la façon qu'ils considèrent être la meilleure pour promouvoir l'intérêt des

détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 et avec le soin attendu d'une personne normalement prudente dans l'exercice d'une telle mission.

Les administrateurs s'engagent, en toutes circonstances, à maintenir leur indépendance d'analyse, de jugement, de décision et d'action et à rejeter toute pression, directe ou indirecte, pouvant s'exercer sur eux et pouvant émaner d'administrateurs, de groupes particuliers de détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, et en général de tout tiers.

Les administrateurs consacrent à leurs fonctions le temps et l'attention nécessaires.

21. Mandats supplémentaires des administrateurs –

Chaque administrateur déclare chaque année au Président du Conseil d'administration tous les mandats exercés au cours de l'année écoulée, en ce compris, pour les administrateurs représentant le Groupe AG RE, les mandats d'administrateur exercés dans des sociétés qui seraient contrôlées par AG RE, mais à l'exclusion des mandats d'administrateur qui, à l'estime de bonne foi de l'administrateur concerné, ne sont pas de nature à affecter sa disponibilité ou à créer un conflit d'intérêts (mandat dans des associations caritatives, etc.).

Le rapport de gestion d'Immolouneuve indique les mandats exercés dans l'année par l'administrateur et rend compte de son assiduité aux réunions du Conseil d'administration.

L'administrateur veillera à assister aux réunions annuelles d'information et aux assemblées extraordinaires des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976.

22. Information –

L'administrateur doit s'assurer qu'il reçoit une information suffisante et en temps utile pour que le Conseil puisse valablement délibérer. Il lui appartient de demander au Président les éléments qu'il estime indispensables à son information dans les délais appropriés.

23. Confidentialité –

Les informations relatives à Immolouneuve communiquées aux administrateurs dans le cadre de leurs fonctions leur sont données *intuitu personae*. Ils doivent en protéger personnellement la confidentialité. Cette obligation personnelle s'impose également aux représentants d'un administrateur personne morale.

III. CONFLITS D'INTÉRÊTS

24. Intérêt et égalité des détenteurs –

Le Conseil d'administration adopte comme ligne directrice de son action le principe de la gestion d'Immolouneuve dans l'intérêt exclusif des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976.

Immolouneuve entend appliquer ce principe dans toute sa rigueur : il n'a pas égard à des intérêts particuliers de détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 ou à l'intérêt propre de sociétés du Groupe AG RE.

Enfin, conformément à la loi, Immolouneuve assure l'égalité des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, en leur qualité d'investisseurs.

25. Règles légales et Règlement d'ordre intérieur –

Les règles de prévention de conflits d'intérêts sont appliquées par Immolouneuve.

Les administrateurs auront également égard au Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration d'Immolouneuve.

26. Confidentialité au Conseil d'administration –

Toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 que l'administrateur concerné au sein d'Immolouneuve soit informé des conditions auxquelles Immolouneuve envisage de conclure l'opération, les notes de préparation ne lui sont pas envoyées et le point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée. Ces règles cessent de s'appliquer lorsqu'elles n'ont plus de raison d'être (c'est-à-dire généralement après qu'Immolouneuve ait conclu ou approuvé l'opération ou ait renoncé à conclure ou désapprouvé l'opération).

27. Politique relative aux opérations avec un administrateur non couvertes par l'article 523 du Code des sociétés –

Si Immolouneuve se propose de conclure, avec un administrateur ou une société contrôlée par celui-ci ou dans laquelle celui-ci a une participation autre que mineure, une opération qui n'est pas couverte par l'article 523 du Code des sociétés (par exemple, parce qu'il s'agit d'une opération habituelle conclue dans des conditions et sous les garanties normales du marché), Immolouneuve estime néanmoins nécessaire que cet administrateur le signale aux autres administrateurs avant la délibération du Conseil d'administration ; que sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'inapplication de l'article 523 du Code des sociétés figurent dans le procès-verbal du Conseil d'administration qui devra prendre la décision ; que l'administrateur concerné s'abstienne d'assister à la délibération du Conseil d'administration relative à cette opération ou de prendre part au vote ; que, toutes les fois qu'il serait contraire à l'intérêt des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 que l'administrateur concerné soit informé des conditions auxquelles Immolouneuve serait disposé à conclure ou approuver l'opération en question, les notes de préparation ne lui soient pas envoyées et le point fasse l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.

En toute hypothèse, cette opération ne peut être conclue qu'aux conditions normales du marché.

28. Corporate opportunities –

Dès lors que les administrateurs d'Immolouneuve sont nommés, notamment en fonction de leur compétence et de leur expérience dans le domaine immobilier, il est possible qu'ils exercent des mandats d'administrateur dans d'autres sociétés immobilières ou des sociétés contrôlant des sociétés immobilières.

Dès lors, il peut se produire qu'une opération soumise au Conseil d'administration (par exemple : approbation de l'aliénation d'un Immeuble par Immolouneuve, dans les cas prévus par le statut des Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976), soit susceptible d'intéresser une autre société dans laquelle un administrateur a un mandat. Dans une telle hypothèse, qui peut impliquer dans certains cas un conflit de fonctions, Immolouneuve a décidé d'appliquer la procédure suivante :

- (i) L'administrateur concerné signale immédiatement au Président du Conseil d'administration l'existence d'une telle situation.
- (ii) Une fois le risque identifié, l'administrateur concerné et le Président du Conseil d'administration examinent ensemble si les procédures de « *chinese walls* » adoptées au sein de la société concernée ou d'Immolouneuve permettent de considérer qu'il peut, sous sa seule responsabilité, assister aux réunions du Conseil d'administration d'Immolouneuve.
- (iii) Au cas où de telles procédures ou d'autres procédures similaires n'auraient pas été mises en place ou au cas où l'administrateur concerné ou le Conseil d'administration estimerait qu'il est plus judicieux que l'administrateur concerné s'abstienne, ce dernier se retire du processus délibératif et décisionnel : les notes de préparation ne lui sont pas envoyées, il se retire du Conseil d'administration lorsque le point y est discuté et ce point fait l'objet d'une annexe au procès-verbal qui ne lui est pas communiquée.
- (iv) Le procès-verbal du Conseil d'administration constate le respect de cette procédure ou explique la raison pour laquelle elle n'a pas été appliquée.

Cette procédure cesse de s'appliquer dès que le risque disparaît.

Le cas échéant, cette procédure se cumule avec l'article 523 du Code des sociétés, lorsque cette disposition est applicable (par exemple, parce que l'administrateur en question a intérêt, pour des raisons patrimoniales, à ce que l'opération soit conclue par une autre société que celle envisagée par Immolouneuve). Dans un tel cas d'application cumulée de l'article 523 du Code des sociétés et du présent § 28, l'entièreté des passages pertinents du procès-verbal du Conseil d'administration devra en outre être reproduite dans le rapport de gestion.

29. Relations contractuelles avec le Groupe AG RE –

Dans le cadre de ses relations contractuelles avec des sociétés membres du Groupe AG RE, qui concernent des prestations d'*asset management*, de *fund management* et de *property management*, Immolouneuve (de même qu'AG REAM et ImmoBel) invite la contrepartie concernée à avoir égard aux éventuels conflits d'intérêts intéressant Immolouneuve.

IV. REGLES PREVENTIVES DES ABUS DE MARCHE

30. Principe –

Immolouneuve adhère aux règles de droit belge relatives aux délits d'initiés et aux abus de marché et met en œuvre des procédures internes destinées à assurer le respect de ces règles.

Le Conseil d'administration élabore un ensemble de règles régissant les opérations effectuées par les administrateurs et les personnes exerçant des responsabilités dirigeantes au sein d'Immolouneuve sur les Certificats Immobiliers et la publication de ces opérations. Les administrateurs se référeront également au Règlement d'ordre intérieur d'Immolouneuve.

31. Personnes visées –

Ces règles s'appliquent :

- a) à tout « Dirigeant », défini comme toute personne exerçant des responsabilités dirigeantes au sein d'Immolouneuve ou d'AG REAM ou Immobil au sens de l'article 2, 22°, de la loi du 2 août 2002, soit :
 - tout membre des organes d'administration, de gestion et de surveillance de l'Emetteur et d'AG REAM ou Immobil ;
 - tout responsable de haut niveau, qui, sans être membre de ces organes, dispose d'un accès régulier à des informations privilégiées concernant directement ou indirectement l'émetteur et du pouvoir de prendre des décisions de gestion concernant l'évolution future et la stratégie d'entreprise de l'Emetteur ou d'AG REAM ou Immobil ;
- b) à tout « Initié », défini comme toute personne qui dispose d'une information privilégiée et qui sait ou ne peut raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information ; en particulier, toute personne se trouvant dans le cadre d'un contrat de travail ou de consultance avec Immolouneuve ou AG REAM ou Immobil ou une autre société du Groupe AG RE et qui, en raison de ses fonctions, dispose d'informations privilégiées.

Immolouneuve établit une liste des personnes ayant ainsi de manière régulière ou occasionnelle accès à des informations privilégiées le concernant directement ou indirectement et l'actualise régulièrement.

32. Périodes fermées –

Les personnes inscrites sur la liste visée ci-avant et notamment les Dirigeants ne peuvent effectuer ou faire effectuer d'opération sur les Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 qu'en dehors des périodes fermées, et pour autant qu'elles ne disposent pas d'informations privilégiées.

Les Périodes Fermées sont les suivantes :

- la période de deux (2) mois qui précède la publication des résultats annuels ou semestriels et qui court jusqu'au jour ouvrable (compris) qui suit cette publication ;
- la période de trois (3) semaines qui précède l'annonce de la distribution du revenu annuel et qui court jusqu'au jour ouvrable (compris) qui suit cette publication ;
- dans l'hypothèse où une nouvelle émission de Certificats Immobiliers est décidée par l'Emetteur moyennant l'accord, le cas échéant, des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, la période qui commence un (1) mois immédiatement avant la publication du prospectus relative à cette nouvelle émission de Certificats Immobiliers (à moins que la période de préparation soit plus courte qu'un

mois, auquel cas la Période Fermée sera cette période plus courte) et qui court jusqu'au jour ouvrable (compris) qui suit cette publication. Cette Période Fermée ne concerne toutefois que les seules personnes qui sont impliquées dans la préparation ou la mise en œuvre de décisions relatives à la publication du prospectus d'émission publique ou en ont connaissance ;

- les périodes fermées occasionnelles, telles que déterminées et communiquées par le *Compliance Officer* et qui comprennent notamment la période durant laquelle l'actif immobilier sous-jacent peut faire l'objet d'un processus de cession sous quelque forme juridique que ce soit (vente, constitution d'une emphytéose, etc.) conformément au statut initial ou amendé des Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, ainsi que la période de dix-huit (18) mois qui précède la date d'échéance de la société interne « Louvain-la-Neuve ».

33. *Trading Windows* –

33.1 Il est interdit à toute autre personne ayant accès à des informations privilégiées d'effectuer ou de faire effectuer des opérations sur des Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 durant les Périodes Fermées. Ces opérations ne peuvent avoir lieu que dans les périodes qui ne sont pas des Périodes Fermées (ci-après, les « *Trading Windows* »). Les Opérations sur les Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 peuvent être effectuées pendant toute la durée des *Trading Windows*.

A titre indicatif, la période la plus sûre concernant les opérations sur les Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, en supposant l'absence d'Information Privilégiée, est généralement celle des dix (10) premiers jours des *Trading Windows*.

33.2 L'Article 33.1 n'interdit pas les apports de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 à une offre publique d'acquisition, une offre publique d'échange ou toute opération similaire dans laquelle l'ensemble des conditions et détails de l'offre portant sur les Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 sont rendus publics et donc connus en principe de tous les détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, et dans le cadre de laquelle ils sont tous traités sur un pied d'égalité, quand bien même les Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 se trouveraient à ce moment dans une Période Fermée et pour autant que les personnes concernées ne disposent pas d'informations privilégiées.

34. *Obligation d'information et de publicité* –

Si les personnes inscrites sur la liste visée à l'Article 31 *in fine* et notamment les Dirigeants envisagent d'effectuer ou faire effectuer une opération sur les Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, il leur est conseillé d'en informer au préalable le *Compliance Officer*.

Toute opération visée par la présente section doit être rendue publique dans la mesure et de la manière prévues par les lois applicables et les procédures mises en place par Immolouneuve.

35. *Compliance Officer* –

Le *Compliance Officer* est désigné par le Conseil d'administration. Il est chargé d'assurer le suivi et le respect des règles d'Immolouneuve en matière de prévention d'abus de marché et, plus précisément, est chargé des missions suivantes :

- veiller à assurer le respect des procédures mises en place par Immolouneuve en matière de prévention des abus de marché ;
- actualiser la liste des personnes travaillant pour Immolouneuve, que ce soit dans le cadre d'un contrat de travail ou non, et ayant de manière régulière ou occasionnelle accès à des informations privilégiées concernant directement ou indirectement Immolouneuve ou AG REAM ou Immobil ;
- informer toute personne mentionnée sur cette liste qu'elle y est inscrite ou qu'elle ne l'est plus ;
- chaque fois que l'une de ces personnes envisage d'effectuer ou de faire effectuer par un tiers une opération sur les Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, et qu'elle lui en fait la demande, l'informer sur les règles applicables à ladite opération et lui donner un avis sur la conformité de l'opération envisagée auxdites règles (à l'exclusion de toute considération de nature économique) ;
- veiller à saisir d'urgence le Conseil d'administration d'Immolouneuve s'il constate une violation des règles en matière de *compliance*.

V. POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

36. Administrateurs –

La politique de rémunération consiste à ce que le Conseil d'administration octroie aux administrateurs d'Immolouneuve des jetons de présence à charge d'Immolouneuve par séance du Conseil à laquelle ils assistent.

Ils ont droit au remboursement des émoluments et frais liés à leur mission.

VI. DETENTEURS DE CERTIFICATS IMMOBILIERS

37. Information des détenteurs de Certificats Immobiliers –

Immolouneuve a une politique de publicité et de communication promouvant l'information des détenteurs de Certificats Immobiliers actuels et potentiels.

Elle veille à ce que les moyens et les informations permettant aux détenteurs de Certificats Immobiliers d'exercer leurs droits soient disponibles.

Immolouneuve met à la disposition de ses détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 une ligne de contact téléphonique (+ 32 2/609 68 14).

Les détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 sont encouragés à participer aux réunions annuelles d'informations et aux assemblées extraordinaires des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976. Immolouneuve veille à encourager ses détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 à participer aux réunions annuelles d'information et aux assemblées extraordinaires des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 :

- il facilite l'accès à l'information nécessaire pour que les détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 puissent prendre part aux délibérations et aux votes en connaissance de cause en diffusant au préalable des informations sur son site internet ;
- il facilite la participation aux assemblées extraordinaires des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 grâce aux mesures suivantes :
 - possibilité de voter par procuration ;
 - mise à disposition des formulaires de procuration sur son site internet.

38. Réunions annuelles d'information des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 –

Une réunion ou assemblée annuelle d'information a lieu d'office et sans convocation pour les détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976, conformément à ce que prévoit le statut des Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976. Les détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 peuvent y assister sur simple présentation de leur Certificat Immobilier ou d'une attestation de dépôt délivrée par une banque belge.

39. Assemblée extraordinaire des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 –

Une assemblée extraordinaire des détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 peut être convoquée dans les cas prévus par le statut des Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976.

L'assemblée extraordinaire est convoquée à l'initiative d'Immolouneuve ou du Contrôleur de gestion. Lorsque le statut des Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 le prévoit et selon les modalités qu'il édicte, les détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 peuvent exiger la convocation d'une assemblée extraordinaire.

40. Service financier –

Immolouneuve confie à ING Belgique l'exécution des missions de service financier des Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976.

Les détenteurs de Certificats Immobiliers Louvain-la-Neuve 1976 sont invités à s'adresser à ING Belgique ou l'Émetteur pour toute question relative au service financier (mise en paiement des coupons, etc.).