

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS  
DE BELGIQUE

27 mars 2014

**PROJET DE LOI**  
relatif aux sociétés immobilières  
réglementées

BELGISCHE KAMER VAN  
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

27 maart 2014

**WETSONTWERP**  
betreffende de gereguleerde  
vastgoedvennootschappen

**SOMMAIRE**

Pages

1. Résumé .....	3
2. Exposé des motifs .....	5
3. Avant-projet .....	61
4. Avis du Conseil d'État.....	114
5. Projet de loi.....	120

**INHOUD**

Blz.

1. Samenvatting.....	3
2. Memorie van toelichting .....	5
3. Voorontwerp .....	61
4. Advies van de Raad van State .....	114
5. Wetsontwerp.....	120

LE GOUVERNEMENT DEMANDE L'URGENCE CONFORMÉMENT À  
L'ARTICLE 80 DE LA CONSTITUTION.

DE SPOEDBEHANDELING WORDT DOOR DE REGERING GEVRAAGD  
OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 80 VAN DE GRONDWET.

8752

*Le gouvernement a déposé ce projet de loi le 27 mars 2014.*

*Le “bon à tirer” a été reçu à la Chambre le 27 mars 2014.*

*De regering heeft dit wetsontwerp op 27 maart 2014 ingediend.*

*De “goedkeuring tot drukken” werd op 27 maart 2014 door de Kamer ontvangen.*

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie
PS	:	Parti Socialiste
MR	:	Mouvement Réformateur
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams
sp.a	:	socialistische partij anders
Ecolo-Groen	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten
VB	:	Vlaams Belang
cdH	:	centre démocrate Humaniste
FDF	:	Fédéralistes Démocrates Francophones
LDD	:	Lijst Dedecker
MLD	:	Mouvement pour la Liberté et la Démocratie
INDEP-ONAFH	:	Indépendant-Onafhankelijk

**Abréviations dans la numérotation des publications:**

DOC 53 0000/000: Document parlementaire de la 53<sup>e</sup> législature, suivi du n° de base et du n° consécutif

QRVA: Questions et Réponses écrites

CRIV: Version Provisoire du Compte Rendu Intégral

CRABV: Compte Rendu Analytique

CRIV: Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)

PLEN: Séance plénière

COM: Réunion de commission

MOT: Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)

**Afkortingen bij de nummering van de publicaties:**

DOC 53 0000/000: Parlementair document van de 53<sup>e</sup> zittingsperiode + basisnummer en volgnummer

QRVA: Schriftelijke Vragen en Antwoorden

CRIV: Voorlopige versie van het Integraal Verslag

CRABV: Beknopt Verslag

CRIV: Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toezeggingen (met de bijlagen)

PLEN: Plenum

COM: Commissievergadering

MOT: Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

**Publications officielles éditées par la Chambre des représentants**

**Commandes:**

Place de la Nation 2

1008 Bruxelles

Tél. : 02/ 549 81 60

Fax : 02/549 82 74

www.lachambre.be

courriel : publications@lachambre.be

Les publications sont imprimées exclusivement sur du papier certifié FSC

**Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers**

**Bestellingen:**

Natieplein 2

1008 Brussel

Tel. : 02/ 549 81 60

Fax : 02/549 82 74

www.dekamer.be

e-mail : publications@dekamer.be

De publicaties worden uitsluitend gedrukt op FSC gecertificeerd papier

## RÉSUMÉ

*Ce projet doit être traité en parallèle avec le texte légal relatif à la transposition de la Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010 (la "Directive AIFM").*

*L'investissement dans l'immobilier est, depuis 1995, encadré par la législation relative aux organismes de placement collectif ("OPC"), en particulier le régime des sicafi immobilières. Les sicafi immobilières sont soumises au même statut fiscal que les OPC: la sicafi elle-même n'est imposée que sur les dépenses rejetées, mais a une obligation de distribution, ce qui fait que l'imposition se situe au niveau de l'actionnaire.*

*En raison de leur statut actuel d'OPC, les sicafi immobilières seront nécessairement considérées comme des organismes de placement alternatif dès l'entrée en vigueur de la loi de transposition de la directive AIFM, et doit satisfaire au cadre juridique supplémentaire de ces institutions.*

*Il n'est cependant pas certain que cet encadrement supplémentaire apporte vraiment quelque chose d'intéressant pour ce qui concerne spécifiquement les sicafi immobilières.*

*Dans les pays limitrophes, les sociétés immobilières ne sont pas nécessairement organisées comme des fonds communs de placement, et elles ne seront donc pas nécessairement soumises à la législation la directive AIFM. En outre, il existe d'autres régimes ayant des caractéristiques spécifiques, et avec un traitement fiscal similaire à celui des fonds communs de placement: en France, c'est le régime de la "société immobilière réglementée", au Royaume-Uni et en Allemagne il s'agit du "Real Estate Investment Trust" (REIT).*

*Le projet vise à introduire, en Belgique également, un statut spécifique de "société immobilière réglementée" qui soit distinct de celui des sicafi immobilières.*

*Compte tenu de leur importance pour l'économie réelle et pour l'épargne publique, les sociétés immobilières réglementées resteront soumises au contrôle prudentiel de la FSMA, et des restrictions leur seront imposées au niveau de l'effet de levier,*

## SAMENVATTING

*Dit ontwerp dient in parallel met de wettekst betreffende de omzetting van Richtlijn 2011/61/EU van het Europees parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010 (de zgn. "AIFMD-Richtlijn") te worden behandeld.*

*Het investeren in vastgoed wordt sedert 1995 omkaderd door de wetgeving met betrekking tot de instellingen voor collectieve belegging ("ICBs"), meer bepaald het regime van de vastgoedbevaks. De vastgoedbevaks zijn onderworpen aan hetzelfde fiscaal statuut als de ICB's: de bevak zelf wordt enkel belast op verworpen uitgaven maar heeft een uitkeringsverplichting, waardoor de belasting zich situeert op het niveau van de aandeelhouder.*

*Door hun huidig statuut van ICB, zullen vastgoedbevaks vanaf de inwerkingtreding van de wet tot omzetting van de AIFMD-richtlijn noodzakelijkerwijze als alternatieve beleggingsinstellingen worden beschouwd, en aan de bijkomende wettelijke omkadering van deze instellingen moeten voldoen.*

*Het staat evenwel niet vast dat deze bijkomende omkadering voor wat specifiek de vastgoedbevaks betreft een reële meerwaarde betekent.*

*In de ons omringende landen zijn vastgoedbedrijven niet noodzakelijk georganiseerd als beleggingsfondsen, en zullen zij dus ook niet noodzakelijk onderworpen zijn aan de AIFMD-wetgeving. Er bestaan daarnaast ook andere regimes met specifieke kenmerken, en met een gelijkaardige fiscale behandeling als deze van beleggingsfondsen: in Frankrijk is dat het regime van de "société immobilière réglementée", in het Verenigd Koninkrijk en Duitsland dat van de "Real Estate Investment Trust" (REIT).*

*Het ontwerp beoogt ook in België naast het statuut van vastgoedbevak een apart statuut in te voeren, dat van de "gereguleerde vastgoedvennootschap".*

*Gezien hun belang voor de reële economie en voor het openbaar spaarwezen, zullen de gereguleerde vastgoedvennootschappen onder het toezicht blijven van de FSMA en zullen hen beperkingen worden opgelegd op het vlak van hefboomfinanciering,*

*de la diversification des risques et de l'obligation de distribution (et donc avec les exigences comptables que cela entraîne), à l'instar des règles qui valent aussi pour les REIT dans les États de l'UE voisins. Ces règles sont similaires à celles qui s'appliquent aux sicafi immobilières, qui contiennent déjà des dispositions dans ce domaine. La supervision prend en compte les caractéristiques spécifiques de la société immobilière réglementée, mais demeure stricte (contrôle de la FSMA, spécificité du rôle du commissaire, etc.).*

*Les sicafi immobilières actuelles disposent d'une période unique de quatre mois à compter de l'entrée en vigueur de la loi pour demander à la FSMA une autorisation en tant que société immobilière réglementée. Dans les trois mois après la décision par laquelle la FSMA accorde l'autorisation, l'assemblée générale de la sicafi immobilière doit se prononcer quant à la nécessaire modification de statuts. La procédure de conversion prévoit un droit de sortie pour les actionnaires existants.*

*La société immobilière réglementée est soumise au même régime fiscal que la sicafi immobilière aujourd'hui.*

*Les entreprises d'investissement qui seraient structurées en tant qu'organismes de placement collectif proprement dits, vont évidemment devoir adopter le statut d'organismes de placement alternatif.*

*risicodiversificatie en de verplichting tot uitkering (en dus boekhoudkundige vereisten), zoals dergelijke regels ook bestaan voor de REITs in de naburige lidstaten; Deze regels zijn gelijkaardig aan deze die gelden voor de vastgoedbevaks, waarin reeds bepalingen op dit vlak liggen vervat. Het toezicht houdt rekening met de specifieke eigenschappen van de gereguleerde vastgoedvennootschap, maar blijft strikt (controle van de FSMA, specificiteit van de rol van de commissaris, etc.).*

*De huidige vastgoedbevaks beschikken over een eenmalig tijdvak van 4 maanden te rekenen vanaf de inwerkingtreding van de wet om een vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap aan te vragen bij de FSMA. Binnen de 3 maanden na de beslissing waarbij de FSMA de vergunning verleent dient de algemene vergadering van de vastgoedbevak zich dan over de noodzakelijke statutenwijziging uit te spreken. De omzettingprocedure voorziet een uitredingsrecht voor de bestaande aandeelhouders.*

*De gereguleerde vastgoedvennootschap is aan hetzelfde fiscale regime onderworpen als de vastgoedbevak vandaag.*

*Vastgoedbedrijven die wel gestructureerd zouden zijn als een eigenlijke instelling voor collectieve belegging, zullen vanzelfsprekend het statuut van alternatieve beleggingsinstelling moeten aannemen.*

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

### CONSIDÉRATIONS GÉNÉRALES

1. La compétitivité des sicafis de droit belge avec les REITs (*Real Estate Investment Trusts*) des pays voisins est devenue depuis une dizaine d'années une question fondamentale.

Le secteur des sicafis a une importance majeure pour l'économie réelle et il représente l'essentiel de la capitalisation boursière des entités immobilières cotées.

Il est un important moteur de l'économie, qui a particulièrement bien résisté à la crise financière, ce qui s'explique d'une part par la valeur "tangibile" des biens immobiliers des entités qui en font partie et d'autre part par la création de valeur générée par les flux de revenus stables qui découlent de la mise à disposition de ces biens immobiliers.

À mesure qu'elles ont davantage de biens immobiliers qu'elles mettent à la disposition d'utilisateurs, ces entreprises offrent à leurs actionnaires une meilleure diversification des risques et des économies d'échelle, améliorant ainsi le rendement des moyens investis dans cette activité économique et les recettes fiscales des États concernés.

2. Plusieurs États membres de l'Union européenne voisins ont créé pour les sociétés immobilières un régime adapté à la mise à la disposition d'utilisateurs d'immeubles suffisamment diversifiés et gérés de manière professionnelle, caractérisés par un flux de revenus stable. Il s'agit des *Real Estate Investment Trusts* au Royaume-Uni ("UK REIT"), les Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées en France ("SIIC"), les *deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen en Allemagne* ("REIT-AG") et les *Fiscale Beleggingsinstellingen* ("FBI") aux Pays-Bas.

Les caractéristiques de ces régimes respectifs font du secteur un investissement privilégié par les investisseurs particuliers et institutionnels.

## MEMORIE VAN TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

### ALGEMENE OVERWEGINGEN

1. Het concurrentievermogen van de Belgische vastgoedbevaks met de REIT's (*Real Estate Investment Trusts*) van de buurlanden is sedert meer dan een decennium een bijzonder aandachtspunt geworden.

De sector van de vastgoedbevaks is van groot belang voor de reële economie, en vertegenwoordigt het gros van de beurskapitalisatie van genoteerde vastgoedbedrijven.

Het is een belangrijke motor voor de economie, die de financiële crisis bijzonder goed heeft doorstaan. Dit wordt, enerzijds, verklaard door de "tastbare" waarde van het vastgoed aangehouden door de bedrijven die er deel van uitmaken en, anderzijds, door de waardecreatie die wordt gegenereerd door de stabiele inkomstenstromen die voortvloeien uit de terbeschikkingstelling van dat vastgoed.

Naarmate het door hen aan de gebruikers ter beschikking gestelde vastgoed aangroeit, bieden deze bedrijven hun aandeelhouders een betere risicodiversificatie en schaalvoordelen, waardoor zij het rendement van de in deze economische activiteit geïnvesteerde middelen en de fiscale opbrengsten van de betrokken lidstaten verbeteren.

2. Verscheidene naburige lidstaten van de Europese Unie hebben voor vastgoedvennootschappen een aangepast regime gecreëerd voor de terbeschikkingstelling aan gebruikers van voldoende gediversifieerd en professioneel beheerd vastgoed gekenmerkt door een stabiele inkomstenstroom. Het betreft de *Real Estate Investment Trusts* in het Verenigd Koninkrijk ("UK REIT"), de *Sociétés d'investissement Immobilier Cotées in Frankrijk* ("SIIC"), de *deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen in Duitsland* ("REIT-AG") en de *Fiscale Beleggingsinstellingen* ("FBI's") in Nederland.

De kenmerken van deze respectieve regimes maken van de sector een aantrekkelijke belegging voor particuliere en institutionele beleggers.

Les REITs sont soumises à un régime fiscal dit de transparence, caractérisé par l'absence de taxation <sup>1</sup> ou la limitation de la taxation des revenus immobiliers (revenus locatifs et plus-values), seuls les investisseurs étant imposés sur les distributions <sup>2</sup>, moyennant le respect par elles d'une série de contraintes inhérentes à ce modèle, qui tiennent essentiellement pour la plupart d'entre elles:

- au type d'activités qu'elles peuvent exercer (principalement des activités immobilières);
- au type de revenus qu'elles peuvent avoir (principalement des loyers);
- à l'obligation de distribuer la partie de leurs résultats déterminée par ou en vertu de la loi;
- à la diversification de leur actionariat et à l'obligation de faire admettre leurs actions aux négociations sur un marché réglementé ou un MTF.

En fonction des législations, ces contraintes peuvent également porter sur:

- le capital minimum;
- le type d'actions pouvant être émises;
- la limitation de l'effet de levier.

A l'exception des FBI, il s'agit de sociétés commerciales cotées ordinaires.

Comme, par définition, ces sociétés sont cotées, elles sont soumises à la surveillance de l'autorité compétente en la matière.

Parmi les quatre formes de REIT citées ci-avant, seules les FBI sont en outre soumises à un contrôle de type prudentiel.

3. A l'inverse de la situation dans les autres pays européens, en Belgique seules les sicafis bénéficient d'un régime de transparence fiscale.

<sup>1</sup> L'agrément en tant que REIT entraîne cependant en règle une taxation, appelée "exit tax", "entry tax" ou encore "conversion tax", calculée généralement sur les plus-values latentes sur les immeubles au moment de l'entrée dans le régime ou sur la valeur des actifs immobiliers au moment de l'entrée dans ledit régime.

<sup>2</sup> Il ne s'agit pas de transparence au sens des dispositions belges en matière d'impôt sur les revenus, qui suppose que les investisseurs soient directement imposés sur les revenus de l'entité intermédiaire, comme s'ils percevaient directement ces revenus (cf. par exemple l'article 29 du Code des impôts sur les revenus).

De REIT's zijn onderworpen aan een regime van zogenaamde "fiscale transparantie", dat wordt gekenmerkt door de afwezigheid <sup>1</sup> of de beperking van een belasting van de vastgoedinkomsten (huurinkomsten en meerwaarden), waarbij enkel de beleggers worden belast op de uitkeringen <sup>2</sup>, op voorwaarde dat zij een reeks verplichtingen naleven die inherent zijn aan dat model, en waarvan de meeste voornamelijk betrekking hebben op:

- het type van activiteiten dat zij mogen uitoefenen (hoofdzakelijk vastgoedactiviteiten);
- het type van inkomsten dat zij mogen hebben (hoofdzakelijk huurgelden);
- de verplichting om een gedeelte van hun resultaat dat door of krachtens de wet wordt bepaald, uit te keren;
- de spreiding van hun aandeelhouderschap en de verplichting om hun aandelen toe te laten tot de verhandeling op een gereguleerde markt of een MTF.

Afhankelijk van de betrokken wetgeving, kunnen deze verplichtingen ook betrekking hebben op:

- het minimumkapitaal;
- de soort aandelen die kan worden uitgegeven;
- de beperking van de hefboomfinanciering.

Met uitzondering van de FBI's, gaat het om gewone genoteerde handelsvennootschappen.

Vermits deze vennootschappen per definitie genoteerd zijn, zijn zij onderworpen aan het toezicht van de terzake bevoegde overheid.

Van de vier voornoemde REIT-vormen zijn enkel de FBI's tevens onderworpen aan een prudentieel toezicht.

3. In tegenstelling tot de situatie in de andere Europese landen, geldt in België enkel voor de vastgoedbevaks een regime van fiscale transparantie.

<sup>1</sup> De vergunning als REIT gaat in de regel gepaard met een belasting, onder de naam "exit tax", "entry tax" of "conversion tax", die in het algemeen wordt berekend op de latente meerwaarden op de gebouwen op het ogenblik van de toetreding tot het regime of op de waarde van de vastgoedactiva op het moment van toetreding tot voornoemd regime.

<sup>2</sup> Het gaat niet om transparantie in de zin van de Belgische bepalingen inzake inkomstenbelasting, die veronderstelt dat de beleggers rechtstreeks zouden worden belast op de inkomsten van de tussenvennootschap, alsof zij deze inkomsten rechtstreeks zouden ontvangen (zie bijvoorbeeld artikel 29 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen).

À ce jour, les seules sociétés immobilières cotées belges qui sont en concurrence avec les REITs des pays voisins pour attirer des investisseurs sont donc les sicafi.

4. La question de la position concurrentielle des sicafi avec les REITs des pays voisins a acquis une nouvelle dimension avec les discussions sur la transposition de la directive 2011/61/UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (dite "directive AIFMD")<sup>3</sup>. Cette directive tend à créer un cadre réglementaire harmonisé en matière de surveillance des gestionnaires de "fonds d'investissement alternatifs" ("FIA" ou, selon l'abréviation en anglais, plus fréquemment utilisée, "AIF"; les gestionnaires des AIFs sont communément désignés comme "AIFMs"), à savoir en substance les fonds qui ne sont pas visés par la directive 2009/65/CE portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) (dite "UCIT IV")<sup>4</sup>. La directive AIFMD tend à étendre aux AIFM un certain nombre des principes d'organisation déjà applicables aux OPCVM.

À l'occasion de la transposition de cette directive, les États voisins ont été amenés à s'interroger sur la qualification des REITs comme des AIFs.

#### DIFFERENCES ENTRE LES REITS ET LES AIFS

5. Les autorités de contrôle compétentes des États voisins devront analyser au cas par cas si une société qui se présente comme une REIT est ou non un AIF.

Ainsi:

— En France, dans son Guide des mesures de modernisation apportées aux placements collectifs français, publié en juillet 2013, l'AMF a inclus un tableau répondant pour chaque type de véhicule d'investissement à la question "S'agit-il d'un FIA?": pour les SIIC, la réponse donnée est claire: "Cas par Cas; A étudier au cas par cas";

<sup>3</sup> Directive 2011/61/UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010, J.O.U.E., L 174, 1 juillet 2011, p. 1 et s.

<sup>4</sup> Directive 2009/65/CE du Parlement européen et du Conseil du 13 juillet 2009 portant coordination des dispositions législatives, réglementaires et administratives concernant certains organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM), J.O.U.E., L 302, 17 novembre 2009, p. 32 et s.

Momenteel zijn de enige Belgische genoteerde vastgoedbedrijven die kunnen concurreren met de REIT's uit de buurlanden om beleggers aan te trekken, dus de vastgoedbevaks.

4. Het punt van het concurrentievermogen van de vastgoedbevaks ten aanzien van de REIT's van de buurlanden heeft een nieuwe dimensie gekregen naar aanleiding van de besprekingen over de omzetting van Richtlijn 2011/61/EU inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (de "AIFMD-richtlijn")<sup>3</sup>. Deze richtlijn beoogt een geharmoniseerd regelgevend kader te creëren voor het toezicht op de beheerders van "alternatieve beleggingsinstellingen" ("ABI" of volgens de afkorting in het Engels die doorgaans wordt gehanteerd, "AIF"; de beheerders van AIF's worden gebruikelijk aangemerkt als "AIFM's"). In wezen zijn dit de fondsen die niet worden geviseerd door Richtlijn 2009/65/EG tot coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten (ICBE's) ("UCITS IV")<sup>4</sup>. De AIFMDrichtlijn beoogt een aantal van de organisatorische principes die reeds gelden voor ICBE's, uit te breiden tot de AIFM's.

De omzetting van deze richtlijn heeft de naburige lidstaten ertoe gebracht om de kwalificatie van de REIT's als AIF's te onderzoeken.

#### VERSCHILLEN TUSSEN REIT'S EN AIF'S

5. De bevoegde toezichthouders van de naburige lidstaten zullen geval per geval moeten analyseren of een onderneming die zich positioneert als REIT, al dan niet een AIF is.

Zo:

— heeft de AMF in Frankrijk, in haar "Guide des mesures de modernisation apportées aux placements collectifs français", die werd gepubliceerd in juli 2013, een tabel opgenomen die voor elke soort beleggingsvehikel antwoordt op de vraag "S'agit-il d'un FIA" ("Betreft dit een AIF"). Voor de SIIC, is het gegeven antwoord gegeven: "Cas par Cas, à étudier au cas par cas" ("Geval per Geval. Te beoordelen geval per geval");

<sup>3</sup> Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010, PB L 174 van 1 juli 2011, blz. 1 en volgende.

<sup>4</sup> Richtlijn 2009/65/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 juli 2009 tot coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten (icbe's), PB L 302 van 17 november 2009, blz. 32 en volgende.

— En Allemagne, la BaFin a publié le 14 juin 2013 une lettre d'interprétation sur le champ d'application de la *Kapitalanlagegesetzbuch* ("KAGB") et sur la notion "fonds d'investissement" (*Investmentvermögen*), dans laquelle elle précise que:

*"Die Frage, ob ein REIT als Investmentvermögen zu qualifizieren ist, kann nicht allgemein, sondern – wie bei den (börsennotierten) Immobiliengesellschaften – nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls beurteilt werden."*

"On ne peut pas répondre de manière générale à la question de savoir si un REIT-AG doit être considéré comme un fonds d'investissement mais uniquement – comme pour les sociétés immobilières cotées – sur la base des circonstances spécifiques du cas d'espèce" (traduction libre);

— Au Royaume-Uni, selon la Financial Conduct Authority (FCA), "*A REIT is a concept used for tax purposes. So if a business is a REIT, there is no presumption either way as to whether or not it is a [...] AIF.*" (Policy Statement de juin 2013 (PS13/5));

— Aux Pays-Bas, la plupart des sociétés immobilières cotées n'ont pas dû obtenir de licence en tant que FBI et sont considérées comme des entreprises "ordinaires" sur la base du *Beleidsregel "Ondernemen of beleggen"*, leur activité étant plutôt de gérer une entreprise (*ondernemen*) que d'investir (*beleggen*).

En vue de la transposition de la directive AIFMD, le 28 octobre 2013, le *Beleidsregel "Ondernemen of beleggen"* a été abrogé et un nouveau *Beleidsregel* sera adopté, fournissant les éléments à prendre en compte pour déterminer au cas par cas si une entreprise se qualifie comme un AIF.

Les autorités de contrôle devront à cet égard se baser entre autres sur les travaux d'ESMA.

6. Les caractéristiques mises en exergue par ESMA<sup>5</sup> dans le cadre de l'examen de la notion d'AIF sont entre autres le but poursuivi et la définition d'une politique d'investissement. L'intérêt qui est pris en compte dans la mise en œuvre des décisions d'investissement est également un élément important de la définition d'AIF.

<sup>5</sup> European Securities and Markets Authority, "Guidelines – Guidelines on key concepts of the AIFMD", ESMA Guidelines 2013, ESMA/2013/611.

— heeft de BaFin in Duitsland op 14 juni 2013 een interpreterende brief gepubliceerd over het toepassingsgebied van de *Kapitalanlagegesetzbuch* ("KAGB") en over de notie "beleggingsinstelling" (*Investmentvermögen*), waarin zij verduidelijkt dat:

*"Die Frage, ob ein REIT als Investmentvermögen zu qualifizieren ist, kann nicht allgemein, sondern – wie bei den (börsennotierten) Immobiliengesellschaften – nur anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls beurteilt werden."*

"Er kan niet op een algemene manier worden geantwoord op de vraag of een REIT-AG moet worden beschouwd als een beleggingsinstelling, maar slechts – zoals voor de genoteerde vastgoedvennootschappen – op basis van de specifieke omstandigheden van het concrete geval" (vrije vertaling);

— heeft in het Verenigd Koninkrijk de Financial Conduct Authority (FCA) gesteld dat, "*A REIT is a concept used for tax purposes. So if a business is a REIT, there is no presumption either way as to whether or not it is a [...] AIF.*" (Policy Statement van juni 2013 (PS13/5));

— heeft in Nederland het merendeel van de genoteerde vastgoedvennootschappen geen vergunning als FBI moeten verkrijgen en werden zij beschouwd als "gewone" vennootschappen op basis van de *Beleidsregel "Ondernemen of beleggen"* vermits hun activiteit eerder het beheren is van een onderneming (*ondernemen*) dan *beleggen*.

Met het oog op de omzetting van de AIFMD-richtlijn, werd de *Beleidsregel "Ondernemen of beleggen"* op 28 oktober 2013 ingetrokken en zal er een nieuwe *Beleidsregel* aangenomen worden. Daarin zullen de elementen worden opgenomen die in aanmerking komen om geval per geval te bepalen of een onderneming kwalificeert als een AIF.

De toezichthouders zullen zich daarbij onder meer moeten baseren op de werkzaamheden van ESMA.

6. De kenmerken die in het kader van het onderzoek naar de kwalificatie als AIF bij wijze van leidraad worden aangereikt door ESMA<sup>5</sup>, zijn onder andere het nagestreefde doel en het bestaan van een bepaald beleggingsbeleid. Tevens is een belangrijk element van de definitie van AIF het belang dat in aanmerking wordt genomen bij het uitvoeren van beleggingsbeslissingen.

<sup>5</sup> European Securities and Markets Authority, "Guidelines – Guidelines on key concepts of the AIFMD", ESMA Guidelines 2013, ESMA/2013/611.

7. Un AIF présente à cet égard les caractéristiques suivantes:

(i) Un AIF n'a pas un but général commercial ou industriel: il met en commun des capitaux levés auprès d'une série d'investisseurs pour les investir en vue de produire un "pooled return" pour ces investisseurs, c'est-à-dire le rendement généré par le risque mis en commun découlant de l'acquisition, de la détention ou de la vente d'actifs d'investissement (en ce compris les activités tendant à optimiser ou augmenter la valeur de ces actifs) indépendamment du fait que différents rendements soient générés pour les investisseurs<sup>6</sup>.

(ii) Un AIF a une politique d'investissement définie concernant la manière dont les capitaux mis en commun doivent être gérés dans l'entreprise en vue de générer le "pooled return" pour les investisseurs auprès desquels les capitaux sont levés. Cette politique d'investissement définie ne correspond pas à une stratégie d'entreprise qui se caractérise par la poursuite d'une activité commerciale liée à l'achat, la vente et/ou l'échange de biens ou de matières premières et/ou la fourniture de services non financiers ou une activité industrielle liée à la production de biens ou à la construction de bâtiments, ou une combinaison des deux.

Les notions de "stratégie d'entreprise", de "création de valeur à long terme", et de but principal qui n'est pas "de produire une rémunération pour ses investisseurs par la cession de ses filiales (...)" qui caractériseront une entreprise opérationnelle / commerciale qui n'est pas un AIF proviennent de la définition de la société holding (art. 4, o) donnée par la directive AIFMD<sup>7</sup>.

(iii) Un AIF répartit en règle générale son rendement entre les investisseurs qui auront mis en commun des

<sup>6</sup> "the return generated by the pooled risk arising from acquiring, holding or selling investment assets - including the activities to optimise or increase the value of these assets -, irrespective of whether different returns to investors, such as under a tailored dividend policy, are generated" (ESMA, "Guidelines - Guidelines on key concepts of the AIFMD", ESMA Guidelines 2013, ESMA/2013/611).

<sup>7</sup> "société holding", une société détenant des participations dans une ou plusieurs autres sociétés, dont l'objectif commercial est de mettre en œuvre une ou plusieurs stratégies d'entreprise par l'intermédiaire de ses filiales, de ses sociétés associées ou de ses participations en vue de contribuer à la création de valeur à long terme et qui est une société:

i) opérant pour son propre compte et dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé dans l'Union; ou

ii) n'étant pas créée dans le but principal de produire une rémunération pour ses investisseurs par la cession de ses filiales ou de ses sociétés associées, comme en témoignent son rapport annuel ou d'autres documents officiels;"

7. Een AIF heeft in dit opzicht de volgende kenmerken:

(i) Een AIF heeft geen algemeen commercieel of industrieel doel: zij bundelt kapitaal opgehaald bij een reeks beleggers om het te beleggen met het oog op het genereren van een "pooled return" voor die beleggers, namelijk het rendement dat wordt gegenereerd door het gebundeld risico dat voortvloeit uit het verwerven, aanhouden of verkopen van beleggingsactiva (met inbegrip van de activiteiten om de waarde van deze activa te optimaliseren of te verhogen), ongeacht of verschillende rendementen voor de investeerders worden gegenereerd<sup>6</sup>.

(ii) Een AIF heeft een bepaald beleggingsbeleid aangaande de wijze waarop het gebundeld kapitaal in de onderneming dient te worden beheerd met het oog op het genereren van de "pooled return" voor de beleggers bij wie het gebundeld kapitaal werd opgehaald. Dit bepaald beleggingsbeleid vormt geen bedrijfsstrategie die wordt gekenmerkt door het voeren van een commerciële activiteit, verbonden aan de aankoop, verkoop en/of ruil van goederen of grondstoffen en/of het leveren van niet-financiële diensten, of een industriële activiteit die gepaard gaat met de productie van goederen of het oprichten van gebouwen, of een combinatie van beide.

De begrippen "bedrijfsstrategie", "het bijdragen aan langetermijnwaarde" en een hoofddoel dat er niet in bestaat om "voor haar beleggers rendement te genereren door haar dochterondernemingen af te stoten", die een operationele/commerciële onderneming die geen AIF is, zullen kenmerken, werden ontleend aan de definitie van holding (art. 4, o) die gegeven wordt door de AIFMD-richtlijn<sup>7</sup>.

(iii) Een AIF verdeelt typisch haar rendement onder de beleggers die financiële middelen zullen gebundeld

<sup>6</sup> "the return generated by the pooled risk arising from acquiring, holding or selling investment assets - including the activities to optimise or increase the value of these assets -, irrespective of whether different returns to investors, such as under a tailored dividend policy, are generated" (ESMA, "Guidelines - Guidelines on key concepts of the AIFMD", ESMA Guidelines 2013, ESMA/2013/611).

<sup>7</sup> "holding": een onderneming met een aandeel in een of meer andere ondernemingen die als zakelijk doel heeft via haar dochterondernemingen, verbonden ondernemingen of deelnemingen een bedrijfsstrategie of -strategieën uit te voeren teneinde aan hun langetermijnwaarde bij te dragen, en die een onderneming is die ofwel:

i) optreedt voor eigen rekening en waarvan de aandelen tot de handel zijn toegelaten op een geregelende markt in de Unie; of

ii) niet is opgericht met als hoofddoel voor haar beleggers rendement te genereren door haar dochterondernemingen of verbonden ondernemingen af te stoten, zoals blijkt uit het jaarverslag of andere officiële stukken van de onderneming;"

moyens financiers à des fins d'investissement dans des biens d'investissement s'inscrivant dans cette politique d'investissement définie.

Il fonde son modèle financier sur un *"pooled return"*.

(iv) Un AIF est géré dans l'intérêt de ses investisseurs.

8. Une entreprise immobilière ne sera par contre pas qualifiée d'AIF lorsqu'elle se distingue sur ces aspects d'un AIF:

(i) Elle poursuit un but général commercial ou industriel; plus précisément, elle a pour but la poursuite d'une stratégie d'entreprise, par laquelle elle exerce principalement une activité commerciale consistant à mettre directement ou indirectement des immeubles à la disposition d'utilisateurs. Les acquisitions et cessions d'immeubles sont un moyen (outre la construction de bâtiments) pour se procurer des actifs pour réaliser ce but général commercial.

(ii) Elle poursuit une stratégie d'entreprise fondée sur la création de valeur à long terme, s'agissant de mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs pour générer des revenus, souvent étalés sur toute la durée de vie du bien, et non, à titre principal, d'acheter pour revendre dans le cadre d'une politique d'investissement définie.

Elle adapte sa stratégie d'entreprise en fonction des opportunités et dispose de plus de souplesse à cet égard qu'un organisme de placement collectif alternatif, dont la politique de placement doit être inscrite dans les statuts.

(iii) Elle lève des capitaux pour les affecter à ses finalités d'entreprise en général, en fonction des besoins nés de sa stratégie d'entreprise à long terme, et non pour les investir conformément à une politique d'investissement définie dans l'intérêt de ses investisseurs ou pour investir dans des projets d'investissement spécifiques en mettant en commun un risque générant un *pooled return*.

Elle fonde son modèle financier sur les produits de ses activités commerciales, et non sur un *"pooled return"*; ses revenus et produits ne dépendent pas du montant des capitaux levés.

L'éventuel produit de la cession de biens immobiliers n'est pas systématiquement restitué intégralement aux

hebben met het oog op de belegging in beleggingsactiva die kaderen binnen haar bepaald beleggingsbeleid.

Zij baseert haar financieel model op een *"pooled return"*.

(iv) Een AIF wordt beheerd in het belang van haar beleggers.

8. Een vastgoedonderneming zal daarentegen niet als AIF worden aangemerkt indien zij zich op deze vlakken van een AIF onderscheidt:

(i) Zij streeft een algemeen commercieel of industrieel doel na; meer bepaald heeft zij als doel het nastreven van een bedrijfsstrategie, waarbij zij hoofdzakelijk een commerciële activiteit voert die erin bestaat om rechtstreeks of onrechtstreeks onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers. De verwervingen en overdrachten van onroerende goederen zijn een middel (naast de oprichting van gebouwen) om activa te verkrijgen om dit algemeen commercieel doel te bereiken.

(ii) Zij streeft een bedrijfsstrategie na die gebaseerd is op het bijdragen aan langetermijnwaarde, zijnde het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers om opbrengsten te genereren, vaak gespreid over de volledige levensduur van het goed en niet hoofdzakelijk het aankopen om te verkopen in het kader van een bepaald beleggingsbeleid.

Zij past haar bedrijfsstrategie aan in functie van opportuniteiten en beschikt op dit vlak over een grotere soepelheid in vergelijking met een alternatieve instelling voor collectieve belegging waarvan het beleggingsbeleid moet ingeschreven zijn in de statuten.

(iii) Zij trekt financiële middelen aan voor haar algemene bedrijfsdoeleinden in functie van de noden die voortvloeien uit haar bedrijfsstrategie op lange termijn en niet om ze te beleggen overeenkomstig een beleggingsbeleid dat bepaald is in het belang van haar beleggers of om te beleggen in specifieke beleggingsprojecten door het bundelen van een risico waaruit een *"pooled return"* wordt gegenereerd.

Zij baseert haar financieel model op de opbrengsten die voortvloeien uit haar commerciële activiteiten en niet op een *"pooled return"*; haar inkomsten en opbrengsten zijn niet afhankelijk van het bedrag aan financiële middelen dat wordt opgehaald.

De eventuele opbrengst van de overdracht van vastgoed wordt niet systematisch volledig uitgekeerd aan

actionnaires mais est réinvesti dans l'entreprise (sous réserve du ratio de distribution obligatoire, caractéristique typique d'une REIT); plus généralement d'ailleurs, les actionnaires ne peuvent pas compter sur une telle forme d'"exit", la sortie se faisant uniquement par la cession des actions détenues dans la société à un tiers (sous réserve de la possibilité, qui existe pour toute société, de racheter ses propres actions).

(iv) Elle n'agit pas dans l'intérêt exclusif des actionnaires mais, comme toute autre entreprise opérationnelle commerciale, dans son intérêt social, ce qui l'invite à prendre en compte d'autres intérêts que l'intérêt exclusif des actionnaires, tels que l'intérêt de ses clients (les utilisateurs des immeubles).

9. Les sicafi, du fait qu'elles ont, en droit belge, un statut d'organisme de placement collectif, seront de iure qualifiés d'AIF. Elles seront de ce fait soumises (outre la réglementation sicafi) à des obligations qui en alourdiront le fonctionnement et les coûts par rapport aux REITs qui ne sont pas des AIFs.

10. Dès lors, dans un souci de maintien de la position concurrentielle des sociétés immobilières cotées, compte tenu de leur importance pour l'économie réelle et pour l'épargne publique, il a paru nécessaire de créer pour ces entreprises un nouveau statut juridique, à l'instar de ce qui est prévu dans les législations d'autres États européens voisins, celui de la "société immobilière réglementée".

## PRINCIPAUX AXES DE LA RÉFORME

11. Tel est l'objet de ce projet de loi: il ouvre le statut de société immobilière réglementée aux entreprises immobilières qui souhaitent opérer comme telles et répondent aux caractéristiques décrites dans le présent projet.

À la différence des statuts existant dans les pays voisins, il ne s'agit pas d'un régime purement fiscal, mais d'un régime qui maintient une obligation d'agrément et un contrôle continu par la FSMA.

12. Ce statut sera facultatif, toute société immobilière (qui répond aux caractéristiques du statut et est disposée à se soumettre aux dispositions relatives aux obligations et aux interdictions qui découlent de ce statut) ayant le choix quant au régime applicable: droit commun, société immobilière réglementée ou sicafi, étant entendu

de de aandeelhouders maar wordt (onder voorbehoud van de verplichte "pay-out ratio", een typerend kenmerk van een REIT) herbelegd in de onderneming; meer in het algemeen, kunnen de aandeelhouders bovendien niet rekenen op een dergelijke vorm van "exit", vermits uitstappen enkel gebeurt door de overdracht van de aandelen die men aanhoudt in de vennootschap aan een derde (behoudens de mogelijkheid van inkoop van eigen aandelen waarover elke vennootschap beschikt).

(iv) Zij handelt niet in het uitsluitend belang van de aandeelhouders maar, net als iedere andere operationele/commerciële onderneming, in het belang van de vennootschap. Dit leidt ertoe dat zij rekening kan houden met andere belangen dan het uitsluitende belang van de aandeelhouders, zoals het belang van haar klanten (de gebruikers van de onroerende goederen).

9. Aangezien de vastgoedbevaks, naar Belgisch recht, het statuut hebben van een instelling voor collectieve belegging, zullen zij de iure als een AIF worden gekwalificeerd. Zij zullen dus (bovenop de reglementering als vastgoedbevak) onderworpen worden aan verplichtingen die hun werking en kosten zullen verzwaren in vergelijking met de REIT's die geen AIF's zijn.

10. Daarom, vanuit de bezorgdheid om de concurrentiepositie van de genoteerde vastgoedvennootschappen te behouden, rekening houdend met hun belang voor de reële economie en voor het openbaar spaarwezen, is het noodzakelijk gebleken om voor deze ondernemingen een nieuw juridisch statuut te creëren, naar het voorbeeld van wat voorzien is in de wetgeving van andere naburige Europese lidstaten, met name dat van de "gereguleerde vastgoedvennootschap".

## KRACHTLIJNEN VAN DE HERVORMING

11. Het doel van dit wetsontwerp bestaat erin het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap open te stellen voor vastgoedbedrijven die als dusdanig wensen te opereren en beantwoorden aan de in dit ontwerp omschreven kenmerken .

In tegenstelling tot de regimes die in de omringende landen bestaan, betreft het geen louter fiscaal regime, maar een statuut waarbij een vergunningsverplichting en een permanent toezicht door de FSMA behouden blijven.

12. Dit statuut zal facultatief zijn, waarbij elke vastgoedvennootschap (die beantwoordt aan de kenmerken van het statuut, en bereid is zich te onderwerpen aan de verplichtingen en verbodsbepalingen die voortvloeien uit het statuut) het toepasselijke regime zal kunnen kiezen: het gemeen recht, de gereguleerde

qu'une société qui lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, n'a pas le choix: elle doit demander son agrément comme AIF (si elle en remplit les conditions et à moins qu'elle ne soit visée par les dispositions dérogatoires applicables) et au cas où elle offre ses actions ou parts au public, doit demander un agrément en qualité de sicafi.

Cette orientation nouvelle sera davantage en ligne avec celle suivie dans les États voisins à l'occasion de la mise en place de diverses législations intervenues depuis le début des années 2000 et favorisera la compréhension du statut des entreprises concernées par les investisseurs internationaux. L'instauration de ce statut juridique adapté permettra donc à ces entreprises de conserver leur position concurrentielle ("*level playing field*") vis-à-vis de structures opérationnellement comparables de droit étranger.

Le projet soumet les sociétés immobilières réglementées dont il envisage la création à un ensemble de règles en matière d'activités pouvant être exercées et d'actifs pouvant être détenus ainsi que de distribution des résultats, inspirées des règles en la matière applicables aux REITs dans les principaux pays voisins de la Belgique.

13. Ce projet prévoit également de soumettre les sociétés immobilières réglementées à un contrôle prudentiel de la FSMA et à un ensemble de règles prudentielles inspirées d'une part de celles de la loi du 3 août 2012 qui s'appliquent actuellement aux sicafi, dans la mesure où la réglementation actuelle des sicafi s'est avérée adaptée à des entreprises immobilières, à l'exception bien sûr des règles qui trouvent uniquement leur origine dans le statut ou les caractéristiques des organismes de placement collectif ou qui écartent pour cette raison des dispositions de droit commun des sociétés, et d'autre part de la loi relative au statut et au contrôle des établissements de crédit en ce qui concerne certains aspects.

14. Compte tenu de leur importance pour l'économie réelle et pour l'épargne publique, il se justifie aussi de soumettre les sociétés immobilières réglementées à des contraintes en matière de limitation de l'effet de levier, de diversification des risques et d'obligation de distribution des résultats (et, partant, de comptabilité) – comme il en existe d'ailleurs pour les REITs dans

vastgoedvennootschap of de vastgoedbevak, met dien verstande dat een vennootschap die bij een reeks beleggers kapitaal ophaalt om dit overeenkomstig een bepaald beleggingsbeleid in het belang van die beleggers te beleggen, geen keuze heeft: zij dient een vergunning als AIF aan te vragen (als zij aan de betrokken vereisten voldoet, en tenzij zij onder de toepasselijke uitzonderingsbepalingen zou vallen), en in het geval dat zij haar aandelen aan het publiek aanbiedt, dient zij een vergunning als vastgoedbevak aan te vragen.

Dergelijke nieuwe benadering zal meer in lijn liggen met de aanpak die wordt gevolgd in de naburige lidstaten bij de invoering van verscheidene wettelijke regelingen sinds het begin van de jaren 2000. Deze aanpak zal tevens leiden tot een beter begrip van het statuut van de betrokken ondernemingen door internationale investeerders. De invoering van dit aangepast juridisch statuut zal deze bedrijven bijgevolg in staat stellen om hun concurrentiepositie ("*level playing field*") ten aanzien van operationeel vergelijkbare structuren naar buitenlands recht te handhaven.

Het ontwerp, dat de gereguleerde vastgoedvennootschappen in het leven wil roepen, onderwerpt deze vennootschappen aan een geheel van regels betreffende zowel de activiteiten die zij kunnen uitoefenen, de activa die zij kunnen aanhouden als de resultaatsuitkeringen. Deze regels zijn geïnspireerd op de regels die ter zake gelden voor de REIT's in de belangrijkste buurlanden van België.

13. Dit wetsontwerp voorziet tevens dat de gereguleerde vastgoedvennootschappen worden onderworpen aan een prudentieel toezicht van de FSMA en aan een geheel van prudentiële regels die enerzijds zijn geïnspireerd op de prudentiële regels van de wet van 3 augustus 2012 die momenteel van toepassing zijn op de vastgoedbevaks, voor zover de huidige regelgeving van de vastgoedbevaks geschikt wordt geacht voor vastgoedbedrijven. Daarbij werden de regels die hun oorsprong enkel vinden in het statuut of de kenmerken van instellingen voor collectieve belegging of die om die reden afwijken van de bepalingen van het gemeen vennootschapsrecht, natuurlijk niet hernomen. Anderzijds zijn de prudentiële regels geïnspireerd op de wet op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen voor wat bepaalde aspecten betreft.

14. Gezien hun belang voor de reële economie en voor het openbaar spaarwezen, is het tevens gerechtvaardigd om de gereguleerde vastgoedvennootschappen te onderwerpen aan vereisten op het vlak van de beperking van hefboomfinanciering, de risicodiversificatie en de verplichting tot resultaatsuitkering (en dus boekhoudkundige vereisten), zoals dergelijke regels

les principaux pays voisins de la Belgique. Le présent projet prévoit des règles en matière de diversification des risques (art. 28 à 30) et se propose de déléguer au Roi les pouvoirs nécessaires en matière de limitation de l'effet de levier et d'obligation de distribution des résultats (voir art. 45 du projet).

De telles obligations justifient d'ailleurs que ces sociétés se caractérisent par un régime de "transparence" fiscale, au sens où l'entendent les pays voisins.

15. Concernant la qualification d'AIF, il est proposé d'adopter en pratique la même analyse au cas par cas pour les entreprises immobilières belges qui souhaitent adopter le statut de société immobilière réglementée que pour les REITs des pays voisins.

Tant au moment de l'octroi de l'agrément qu'à tout moment en cours d'existence de la société immobilière réglementée, il faudra examiner si la société répond et continue à répondre aux caractéristiques du régime des sociétés immobilières réglementées. Pour être agréée comme société immobilière réglementée et conserver cet agrément, une société doit notamment avoir pour objet principal une activité commerciale consistant à, directement ou indirectement, mettre des immeubles à la disposition d'utilisateurs.

Si, dans les faits, une entité agréée comme société immobilière réglementée ne fonctionne pas en conformité avec le régime des sociétés immobilières réglementées et lève des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs, il s'agira en réalité d'un AIF entrant dans le champ d'application de la loi du [...] 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et leurs gestionnaires, qui devrait demander son agrément comme AIF et, le cas échéant, comme société d'investissement. La FSMA pourra prendre les mesures appropriées tant en vertu de la présente loi (allant jusqu'à la révocation de son agrément en qualité de société immobilière réglementée) qu'en vertu de la loi du [...] 2014, s'agissant par hypothèse d'une société qui contrevient aux dispositions de cette loi.

16. Il a été donné suite aux remarques formulées par le Conseil d'État. Chaque fois qu'il n'a pas paru indiqué

overigens ook bestaan voor de REIT's in de belangrijkste buurlanden van België. Dit ontwerp bepaalt regels op het vlak van risicodiversificatie (art. 28 tot 30) en stelt voor om de nodige bevoegdheden op het vlak van de beperking van hefboomfinanciering en de verplichting tot resultaatsuitkering te verlenen aan de Koning (zie art. 45 van het ontwerp).

Dergelijke verplichtingen rechtvaardigen bovendien dat deze vennootschappen worden gekenmerkt door een regime van fiscale "transparantie", zoals dit wordt begrepen in de buurlanden.

15. Wat de kwalificatie als AIF betreft, wordt voorgesteld om, praktisch gezien, voor de Belgische vastgoedbedrijven die het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap wensen aan te nemen, dezelfde analyse geval per geval toe te passen als voor de REIT's uit de buurlanden.

Zowel bij de vergunningverlening, als op doorlopende wijze tijdens het leven van de gereguleerde vastgoedvennootschap, zal dienen te worden beoordeeld of de vennootschap wel degelijk beantwoordt en blijft beantwoorden aan de kenmerken van het regime van de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Om vergund te worden en te blijven als gereguleerde vastgoedvennootschap, dient een vennootschap onder meer een commerciële activiteit tot hoofddoel te hebben bestaande uit het, rechtstreeks of onrechtstreeks, ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers.

Indien uit de feiten blijkt dat een entiteit die vergund is als een gereguleerde vastgoedvennootschap, niet werkzaam is in overeenstemming met het regime van de gereguleerde vastgoedvennootschappen en bij een reeks beleggers kapitaal ophaalt om dit overeenkomstig een bepaald beleggingsbeleid in het belang van die beleggers te beleggen, dan zal het in de realiteit gaan om een beleggingsvennootschap in de zin van de wet van [...] 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, die haar vergunning als AIF zou moeten aanvragen en, in voorkomend geval, als beleggingsvennootschap. De FSMA zal passende maatregelen kunnen treffen, zowel op grond van deze wet (tot en met de herroeping van de vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap) als op grond van de wet van [...] 2014, vermits het per hypothese gaat om een vennootschap die de bepalingen van deze wet overtreedt.

16. Er is gevolg gegeven aan de opmerkingen van de Raad van State. Telkens wanneer het niet aangewezen

de s'y conformer, l'attitude suivie est justifiée dans le commentaire des articles.

## STRUCTURE DU PROJET

Le projet comporte un corps de règles autonomes applicables aux sociétés immobilières réglementées.

S'agissant de créer un statut qui, par rapport aux REITs des pays voisins, offre au moins autant de protection aux actionnaires, le gouvernement a néanmoins prévu une série de contraintes s'inspirant pour la plupart d'entre elles de celles applicables en matière de sicafi dans le régime actuel.

Les actionnaires des sociétés immobilières réglementées seront ainsi protégés par une série de mécanismes, la plupart directement organisés dans la loi, notamment en ce qui concerne la qualité et la nomination des dirigeants effectifs et des administrateurs (art. 13 à 16), la structure de gestion de la société immobilière réglementée (art. 17, § 1<sup>er</sup>), le contrôle interne (art. 17, § 2), l'audit interne (art. 17, § 3), la fonction de compliance (art. 17, § 4), la fonction de gestion des risques (art. 17, § 5), la politique d'intégrité (art. 17, § 6), la répartition des risques (art. 28 à 30), la détention des filiales (art. 31 à 34), les rémunérations, commissions et frais (art. 35), la prévention et de gestion des conflits d'intérêts (art. 36 à 38), le rôle de l'expert (art. 46 à 49), le contrôle de la FSMA (art. 52 à 54), le contrôle d'un commissaire agréé (art. 55 à 61), et certaines dont les modalités seront fixées par le Roi, notamment en matière d'affectation du résultat et de levier (art. 45).

Les sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles seront soumises au même régime fiscal que les sicafi.

\*  
\* \*

Le projet comporte 106 dispositions présentées comme suit:

Titre I. Dispositions générales

Titre II. Dispositions relatives aux sociétés immobilières réglementées publiques

Chapitre I. Activité autorisée

leek om gevolg te geven aan die opmerkingen, wordt de gevolgde benadering verantwoord in de commentaar bij de artikelen.

## STRUCTUUR VAN HET ONTWERP

Het ontwerp bevat een geheel van autonome regels die gelden voor de geregelende vastgoedvennootschappen.

Met het doel om een statuut te creëren dat, in vergelijking met de REIT's van de buurlanden, minstens evenveel bescherming biedt aan de aandeelhouders, heeft de regering evenwel een reeks vereisten voorzien waarvan het merendeel geïnspireerd is op de vereisten van toepassing op de vastgoedbevaks in het huidige regime.

De aandeelhouders van de geregelende vastgoedvennootschappen zullen aldus worden beschermd door een reeks van mechanismen waarvan een merendeel rechtstreeks wordt geregeld door de wet, meer bepaald wat betreft de hoedanigheid en de benoeming van de effectieve leiders en de bestuurders (art. 13 tot 16), de beheersstructuur van de geregelende vastgoedvennootschap (art. 17, § 1), de interne controle (art. 17, § 2), de interne audit (art. 17, § 3), de compliancefunctie (art. 17, § 4), de risicobeheerfunctie (art. 17, § 5), de integriteitsbeleid (art. 17, § 6), de risicospreiding (art. 28 tot 30), het aanhouden van dochtervennootschappen (art. 31 tot 34), de vergoedingen, provisie en kosten (art. 35), de voorkoming en het beheer van belangenconflicten (art. 36 tot 38), de rol van de deskundige (art. 46 tot 49), het toezicht door de FSMA (art. 52 tot 54), de controle door een erkende commissaris (art. 55 tot 61) en sommige mechanismen waarvan de modaliteiten zullen worden bepaald door de Koning, meer bepaald wat betreft de bestemming van het resultaat en de hefboomfinanciering (art. 45).

De openbare of institutionele vastgoedvennootschappen zullen onderworpen worden aan hetzelfde fiscale regime als de vastgoedbevaks.

\*  
\* \*

Het ontwerp bevat 106 bepalingen die als volgt zijn opgebouwd:

Titel I. Algemene bepalingen

Titel II. Bepalingen betreffende de openbare geregelende vastgoedvennootschappen

Hoofdstuk I. Toegelaten activiteit

Chapitre II. Accès à l'activité	Hoofdstuk II. Toegang tot het statuut
Section 1 <sup>re</sup> . Agrément	Afdeling 1. Vergunning
Section 2. Conditions d'agrément	Afdeling 2. Vergunningsvoorwaarden
A. Constitution et statuts	A. Oprichting en statuten
B. Administration	B. Bestuur
C. Structure de gestion et organisation	C. Beheerstructuur en organisatie
D. Liens étroits avec d'autres personnes physiques ou morales	D. Nauwe banden met andere natuurlijke of rechtspersonen
E. Offre publique des actions	E. Openbaar aanbod van aandelen
F. Expert	F. Deskundig
Chapitre III. Exercice de l'activité	Hoofdstuk III. Bedrijfsuitoefening
A. Titres émis par une société immobilière réglementée publique et opérations sur le capital	A. Effecten uitgegeven door een openbare geregelende vastgoedvennootschap en kapitaalverrichtingen
B. Limitations et gestion des risques	B. Beperkingen en risicobeheer
C. Rémunérations, commissions et frais	C. Vergoedingen, proviesies en kosten
D. Prévention et gestion des conflits d'intérêts	D. Voorkoming en beheer van de belangenconflicten
E. Obligations et interdictions	E. Verplichtingen en verbodsbepalingen
F. Inventaire et évaluation par l'expert	F. Inventaris en waardering door de deskundig
G. Informations périodiques et règles comptables	G. Periodieke informatie en boekhoudregels
Chapitre IV. Contrôle	Hoofdstuk IV. Toezicht
Section 1 <sup>re</sup> . Contrôle exercé par la FSMA	Afdeling 1. Toezicht door de FSMA
Section 2. Contrôle révisoral	Afdeling 2. Revisoraal toezicht
Section 3. Suppression de l'agrément, mesures exceptionnelles et sanctions administratives	Afdeling 3. Schraping van de vergunning, uitzonderingsmaatregelen en bestuursrechtelijke sancties
Titre III. Des sociétés immobilières réglementées institutionnelles	Titel III. De institutionele geregelende vastgoedvennootschappen
Titre IV. Agrément d'une sicaf immobilière comme société immobilière réglementée	Titel IV. Vergunning van een vastgoedbevak als geregelende vastgoedvennootschap
Titre V. Dispositions pénales et diverses	Titel V. Strafrechtelijke en diverse bepalingen
Titre VI. Dispositions modificatives	Titel VI. Wijzigingsbepalingen

Chapitre I<sup>er</sup>. Modifications de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financier

Chapitre II. Modifications du Code des impôts sur les revenus 1992

Chapitre III. Modifications du Code de la taxe sur la valeur ajoutée

Chapitre IV. Modifications du Code des droits et taxes divers

Chapitre V. Modifications du Code des droits de succession

Titre VII. Dispositions transitoires - Entrée en vigueur

## COMMENTAIRE DES ARTICLES

### TITRE 1<sup>ER</sup>

#### *Dispositions générales*

#### Article 1<sup>er</sup>

Cet article précise que le projet de loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

#### Art. 2

L'article 2 définit certaines notions importantes pour l'application de la loi et de ses arrêtés et règlements d'exécution.

La définition de société immobilière réglementée s'articule autour de trois éléments:

- sa durée, qui doit être indéterminée;
- son activité, qui est décrite à l'article 4 (voir le commentaire sous cet article);
- elle doit être agréée en tant que telle par la FSMA.

Le projet crée deux sortes de sociétés immobilières réglementées, qui se distinguent en fonction des personnes auprès desquelles elles sont autorisées à recueillir leurs moyens financiers: soit uniquement les investisseurs éligibles, soit le public.

La société immobilière réglementée publique est une société immobilière réglementée qui recueille des

Hoofdstuk I. Wijzigingen van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten

Hoofdstuk II. Wijzigingen van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992

Hoofdstuk III. Wijzigingen van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde

Hoofdstuk IV. Wijzigingen van het Wetboek diverse rechten en taksen

Hoofdstuk V. Wijzigingen van het Wetboek der successierechten

Titel VII. Overgangsbepalingen - Inwerkingtreding

## COMMENTAAR BIJ DE ARTIKELEN

### TITEL 1

#### *Algemene bepalingen*

#### Artikel 1

Dit artikel verduidelijkt dat het wetsontwerp een aangelegenheid regelt als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

#### Art. 2

Artikel 2 definieert bepaalde belangrijke begrippen voor de toepassing van de wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

De definitie van gereguleerde vastgoedvennootschap is opgebouwd rond drie elementen:

- haar duur, die onbepaald dient te zijn;
- haar activiteit, die wordt beschreven in artikel 4 (zie de toelichting bij dit artikel);
- zij dient als zodanig vergund te zijn door de FSMA.

Het ontwerp creëert twee soorten gereguleerde vastgoedvennootschappen, die zich van elkaar onderscheiden in functie van de personen bij wie zij hun financiële middelen mogen ophalen: hetzij uitsluitend bij in aanmerking komende beleggers, hetzij bij het publiek.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is een gereguleerde vastgoedvennootschap

moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, auprès du public, sans préjudice de ses autres modes de financement (placements privés, émissions obligataires, emprunts, ...).

La société immobilière réglementée institutionnelle est une société immobilière réglementée qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, exclusivement auprès d'investisseurs éligibles agissant pour leur compte propre, et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs. La définition précise qu'elle se trouve sous le contrôle exclusif ou conjoint d'une société immobilière réglementée publique, comme l'énonce l'article 64.

Une autre définition importante est celle de biens immobiliers.

La notion de "biens immobiliers" (art. 2, 5°) vise: d'une part, les immeubles au sens de l'article 517 du Code civil (à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière) et les droits réels sur des immeubles, les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières (à condition que celles-ci soient contrôlées exclusivement ou conjointement par la société immobilière réglementée publique), les droits d'option sur des biens immobiliers, les actions de sociétés immobilières réglementées (publiques ou institutionnelles) (à condition que ces dernières soient contrôlées exclusivement ou conjointement par la société immobilière réglementée publique), les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société immobilière réglementée ou conférant d'autres droits d'usage analogues (art. 2, 5°, i à v) et, d'autre part, les actions émises par des sicafi publiques, les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers (soit qu'ils soient inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du [...] 2014, soit qu'il s'agisse d'organismes de placement collectif établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à ladite liste, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques), les actions ou parts émises par des REITs (aux conditions précisées dans cet article), ainsi que les certificats immobiliers (art. 2, 5°, vi à x).

En ce qui concerne le commentaire du Conseil d'État sur l'article 2, 27°, on précise que la disposition en question a précisément pour but de préciser que les liens qui y sont décrits sont "étroits".

die financiële middelen, in België of in het buitenland, aantrekt bij het publiek, onverminderd haar andere wijzen van financiering (private plaatsingen, obligatieuitgiftes, leningen, ...).

De institutionele geregelende vastgoedvennootschap is een geregelende vastgoedvennootschap die haar financiële middelen, in België of in het buitenland, uitsluitend aantrekt bij in aanmerking komende beleggers handelend voor eigen rekening, en waarvan de effecten uitsluitend door dergelijke beleggers kunnen worden verworven. De definitie preciseert dat zij onder de exclusieve of gezamenlijke controle van een openbare geregelende vastgoedvennootschap staat, zoals bepaald in artikel 64.

Een andere belangrijke definitie is deze van vastgoed.

De notie "vastgoed" (art. 2,5°) beoogt, enerzijds, de onroerende goederen in de zin van artikel 517 van het Burgerlijk Wetboek (met uitzondering van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard) en de zakelijke rechten op onroerende goederen, aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen (op voorwaarde dat zij exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de openbare geregelende vastgoedvennootschap), optierechten op vastgoed, aandelen van (openbare of institutionele) geregelende vastgoedvennootschappen (op voorwaarde dat deze laatste exclusief of gezamenlijk wordt gecontroleerd door de openbare geregelende vastgoedvennootschap), de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de geregelende vastgoedvennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend (art. 2, 5°, i tot v) en, anderzijds, aandelen uitgegeven door openbare vastgoedbevak, rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed (die zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 260 van de wet van [...] 2014, of instellingen voor collectieve beleggingen die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevak), aandelen uitgegeven door REIT's (onder de voorwaarden bepaald in dit artikel), evenals de vastgoedcertificaten (art. 2, 5°, vi tot x).

In verband met de opmerking van de Raad van State over artikel 2, 27°, wordt opgemerkt dat de betrokken bepaling precies tot doel heeft te verduidelijken dat de daar beschreven banden "nauwe banden" zijn.

## TITRE II

*Dispositions relatives aux sociétés immobilières réglementées publiques*

## Art. 3

Ce titre règle le régime applicable aux sociétés immobilières réglementées publiques.

CHAPITRE I<sup>ER</sup>**Activité autorisée**

## Art. 4

Le paragraphe premier définit les sociétés immobilières réglementées par leur activité: elle consiste à mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs, et, le cas échéant et dans les limites de l'article 7, b (voir le commentaire sous cet article), à détenir des biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x.

Suite à la remarque exprimée par le Conseil d'État concernant le paragraphe premier, le projet précise que l'activité décrite ici doit être exercée de manière exclusive.

Il ajoute que la société immobilière réglementée peut dans ce cadre exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles. Son activité sera donc commerciale.

Son activité différencie la société immobilière réglementée d'une entité qui a une activité d'investissement consistant à lever des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir en vue de produire un "pooled return" pour ces investisseurs, conformément à une politique d'investissement définie, dans l'intérêt de ces investisseurs.

La société immobilière réglementée développera une stratégie pouvant la situer à tous les étages de la chaîne de valeur du secteur immobilier. Non seulement elle achètera et vendra des immeubles aux fins de les mettre à disposition de ses clients (via des contrats de bail par exemple), mais elle gèrera également le développement (rénovation, développement, extension, construction ...)

## TITEL II

*Bepalingen betreffende de openbare geregelende vastgoedvennootschappen*

## Art. 3

Deze titel regels het statuut van de openbare geregelende vastgoedvennootschappen.

## HOOFDSTUK I

**Toegelaten activiteit**

## Art. 4

De eerste paragraaf definieert de geregelende vastgoedvennootschappen vanuit hun activiteit: die bestaat uit het ter beschikking stellen, rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, van onroerende goederen aan gebruikers, en, in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b (zie de commentaar bij dat artikel), het bezitten van vastgoed zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x.

Ingevolge de opmerking van de Raad van State over de eerste paragraaf verduidelijkt de ontwerp tekst dat uitsluitend de hier beschreven activiteit mag worden uitgeoefend.

Deze paragraaf voegt eraan toe dat de geregelende vastgoedvennootschap in dat kader alle activiteiten mag uitoefenen die verbonden zijn aan de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen. Zij oefent bijgevolg een handelsactiviteit uit.

Haar activiteit onderscheidt de geregelende vastgoedvennootschap van een entiteit die een beleggingsactiviteit heeft die erin bestaat kapitaal op te halen bij een reeks beleggers om dit te beleggen met het oog op het genereren van een "pooled return" voor die beleggers, overeenkomstig een bepaald beleggingsbeleid, in het belang van deze beleggers.

De geregelende vastgoedvennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Niet alleen koopt en verkoopt zij onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar klanten (bijvoorbeeld via huurcontracten), maar zij beheert eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de

et la gestion au jour le jour du parc immobilier détenu. Elle peut par exemple être syndic d'un immeuble dont elle est copropriétaire ou *property manager* d'un bloc d'immeubles dans lequel elle est l'un des propriétaires. Il s'agit en l'occurrence de moyens pour réaliser son activité. Dans ce cadre, elle pourra prêter également toutes autres activités apportant de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs (*facility management*, organisation d'évènements, service de conciergerie, travaux d'aménagement adaptés aux besoins spécifiques du locataire ...). De manière typique, la société pourra offrir des solutions immobilières sur mesure impliquant l'adaptation d'immeubles aux besoins spécifiques de leurs utilisateurs.

Son activité sera donc plus large que la simple acquisition de biens immobiliers aux fins d'en encaisser les loyers.

Toutefois, dans certains segments du marché immobilier (par exemple, le segment de la santé, les séniories, le "*warehousing*", ...), les immeubles sont souvent mis à la disposition des utilisateurs en vertu de baux "*triple net*", ce qui limite ou exclut la fourniture de ce type de services.

Le paragraphe 2 précise que la société immobilière réglementée publique poursuit une stratégie visant à détenir ses immeubles pour une longue durée (ce qui implique aussi qu'elle exerce des activités liées à l'aménagement et la rénovation de ces immeubles), la notion de longue durée devant être appréciée au regard des usages dans le segment concerné (par exemple, le segment de l'immobilier résidentiel peut se caractériser par un taux de rotation important). Par ailleurs, il va de soi que, même dans les segments dans lesquels il est d'usage de détenir les immeubles pour une longue période, l'intérêt social commande, dans certaines circonstances, d'aliéner des immeubles, pour toutes sortes de raisons, relatives à l'immeuble (vacance locative, coût des charges, intérêt d'un tiers pour cet immeuble, localisation qui n'est plus en ligne avec la stratégie de la société, ...) ou non (la société souhaite diminuer son *ratio* d'endettement, ...). Toutefois, en aucun cas la société immobilière réglementée ne se livrera à du trading immobilier.

Les activités décrites ci-dessus seront exercées en propre, sans en confier la responsabilité à un tiers autre qu'une société liée. Cela signifie notamment que la société immobilière réglementée publique dispose d'équipes opérationnelles qui représentent une partie substantielle de son personnel. Le caractère

de la société immobilière réglementée publique (sauf extension, de l'opérateur, ...) en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan bijvoorbeeld syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "*property manager*" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. Dit zijn middelen om haar activiteit uit te voeren. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (*facility management*, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). Gewoonlijk zal de vennootschap op maat gemaakte vastgoedoplossingen kunnen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.

Haar activiteit zal bijgevolg ruimer zijn dan de louter overname van vastgoed met het doel om huurgelden te innen.

In bepaalde segmenten (bijvoorbeeld, de gezondheidssector, rusthuizen, "*warehousing*", ...) worden onroerende goederen echter vaak ter beschikking gesteld van gebruikers op basis van "*triple net*"-huurcontracten, wat de levering van zulke diensten beperkt of uitsluit.

De tweede paragraaf verduidelijkt dat de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een strategie volgt die ertoe strekt haar onroerende goederen voor lange termijn in bezit te houden (wat ook impliceert dat zij activiteiten uitoefent die verband houden met de verbouwing en de renovatie van die onroerende goederen), waarbij het begrip "lange termijn" moet worden beoordeeld in het licht van de gebruiken in het betrokken segment (zo wordt het segment van het residentieel vastgoed bijvoorbeeld gekenmerkt door een belangrijke rotatie). Overigens spreekt het voor zich dat, zelfs in de segmenten waar het gebruikelijk is de onroerende goederen voor lange termijn in bezit te houden, het vennootschapsbelang in bepaalde omstandigheden vereist dat onroerend goed wordt vervreemd, om verschillende redenen die verband houden met het onroerend goed (leegstand, kosten, belangstelling van een derde voor het onroerend goed, ligging die niet langer overeenstemt met de strategie van de vennootschap, ...) of niet (de vennootschap wil haar schuldratio verlagen, ...). De gereguleerde vastgoedvennootschap mag zich echter in geen enkel geval inlaten met vastgoedtrading.

De hierboven beschreven activiteiten worden zelf uitgeoefend, zonder een andere derde dan een verbonden vennootschap met de verantwoordelijkheid te belasten. Dit betekent meer bepaald dat de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap operationele teams tot haar beschikking heeft die een aanzienlijk

“substantiel” devra également être apprécié en fonction du segment du marché immobilier dans lequel la société immobilière réglementée publique est active, de sa stratégie et des services qu’elle offre à ses clients. Le recours à son personnel doit lui permettre d’exercer ses activités en propre. C’est dans ce sens également qu’il est souligné que la société doit avoir des relations directes avec ses clients et fournisseurs.

Il va de soi que le principe selon lequel l’activité doit être exercée en propre ne fait obstacle ni au recours à des fournisseurs externes, tels que architectes, entrepreneurs de travaux, avocats ..., ni à la sous-traitance pour des prestations d’exécution (par opposition au property management, qui ne peut pas être délégué). La responsabilité et la coordination de l’activité entreprise devront en tout cas toujours demeurer localisées au sein de la société immobilière réglementée publique.

Le paragraphe 3 habilite le Roi à adapter, compléter ou détailler les critères prévus au paragraphe 2, en fonction des directives et recommandations de l’Autorité européenne des marchés financiers et à, le cas échéant, fixer le délai dans lequel les sociétés immobilières réglementées doivent satisfaire à ces critères.

Ces critères sont en effet susceptibles d’évoluer très rapidement, compte tenu de ces directives et recommandations et de la réglementation européenne.

La formulation de ce paragraphe a été adaptée suite aux remarques du Conseil d’État.

La société qui demande son agrément comme société immobilière réglementée ne doit par ailleurs pas démontrer l’exercice d’une activité passée qui satisfait à ces critères. Il faut cependant que le plan qui fait partie de son dossier d’agrément indique qu’elle projette d’exercer pareille activité à dater de la date d’octroi de son agrément.

#### Art. 5

L’article 5 habilite le Roi à autoriser les sociétés immobilières réglementées publiques à conclure des contrats de location-financement.

deel van haar personeelsbestand vormen. De “aanzienlijke” aard moet eveneens worden beoordeeld in functie van het segment van de vastgoedmarkt waarin de gereglementeerde vastgoedvennootschap actief is, van haar strategie en van de diensten die zij aanbiedt aan haar klanten. Het gebruik van haar personeel moet de vennootschap in staat stellen haar activiteiten zelf uit te oefenen. Het is eveneens in dit opzicht dat wordt benadrukt dat de vennootschap directe relaties met haar klanten en leveranciers moet onderhouden.

Het spreekt voor zich dat het beginsel dat de activiteit zelf moet worden uitgeoefend, geen obstakel mag zijn voor het gebruik van externe leveranciers, zoals architecten, aannemers, advocaten ..., noch voor het uitbesteden van uitvoeringswerken (in tegenstelling tot property management, dat niet kan worden gedelegeerd). De verantwoordelijkheid en de coördinatie van de ondernemingsactiviteit moeten in elk geval steeds binnen de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap blijven.

Paragraaf 3 machtigt de Koning om de in paragraaf 2 vermelde criteria aan te passen, aan te vullen of te specificeren, in functie van de richtlijnen en aanbevelingen van de Europese Autoriteit voor Effecten en Markten en, in voorkomend geval, de termijn te bepalen waarbinnen de gereglementeerde vastgoedvennootschappen aan deze criteria moeten voldoen.

Deze criteria zouden immers snel kunnen evolueren, rekening houdend met die richtlijnen en aanbevelingen en met de Europese regelgeving.

De formulering van deze paragraaf is aangepast conform de opmerkingen van de Raad van State.

Het spreekt bovendien voor zich dat de vennootschap die een vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap aanvraagt, niet moet aantonen dat zij vroeger een activiteit heeft uitgeoefend die substantieel aan deze criteria voldoet: het plan dat deel uitmaakt van haar vergunningsdossier moet echter wel aangeven dat zij voornemens is een soortgelijke activiteit uit te oefenen zodra haar een vergunning wordt verleend.

#### Art. 5

Artikel 5 machtigt de Koning om de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen toe te staan leasingovereenkomsten af te sluiten.

## Art. 6

Si la société immobilière réglementée publique elle-même doit exercer ses activités pour son compte (ce qui vise également les activités exercées en faveur d'utilisateurs actuels ou potentiels de ses immeubles, ou en qualité de syndic d'immeuble ou de *property manager* d'un bloc d'immeubles comme expliqué sous le commentaire de l'article 4), ses filiales peuvent prester des services de gestion immobilière en faveur de tiers, mais à condition que ces activités restent accessoires par rapport aux activités de la société immobilière réglementée publique. L'article 6 fixe les critères quantitatifs permettant de considérer l'activité comme accessoire, ainsi que les autres conditions de ces activités.

## Art. 7

La société immobilière réglementée publique et ses filiales peuvent, à titre accessoire ou temporaire, et aux conditions déterminées par le Roi, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers et détenir des liquidités non affectées.

Par les termes "à titre accessoire", il faut entendre les liquidités ou les placements à court terme nécessaires au fonctionnement des sociétés immobilières réglementées.

Quant aux placements à titre temporaire, il peut s'indiquer, dans certains cas, d'affecter pour une brève période une partie des actifs de la société en placements en liquidités ou à court terme (par exemple parce que la société n'a pas encore réinvesti le produit d'une vente d'immeuble).

Les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales peuvent également détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x et des droits d'option sur de tels actifs, pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique.

La limite de 20 % permet de s'assurer que le patrimoine de la société immobilière réglementée publique, quoiqu'investi dans des biens immobiliers au sens de la loi, ne soit pas exposé de manière excessive à des actions, parts ou certificats émis par des entités qu'elle ne contrôle pas. Par ailleurs, une activité d'investissement ne peut en aucun cas être l'activité principale d'une société opérationnelle telle que la société immobilière

## Art. 6

Indien de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zelf haar activiteiten moet uitoefenen voor haar rekening (waarmee ook de activiteiten worden geïndiceerd die worden uitgeoefend ten voordele van huidige of potentiële gebruikers van haar onroerende goederen, of in de hoedanigheid van syndicus van een onroerend goed of van *property manager* van een gebouwencomplex zoals uitgelegd in de toelichting bij artikel 4), mogen haar dochtervennootschappen vastgoedbeheerdiensten verlenen aan derden, maar op voorwaarde dat deze activiteiten bijkomend blijven aan de activiteiten van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Artikel 6 bepaalt de kwantitatieve criteria die toelaten om te beoordelen of een activiteit als bijkomend kan worden beschouwd, evenals andere voorwaarden van deze activiteiten.

## Art. 7

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen mogen, bijkomend of tijdelijk en binnen de door de Koning gestelde voorwaarden, effecten verwerven die geen vastgoed zijn en niet-toegewezen liquide middelen bezitten.

De term "bijkomend" verwijst naar de liquide middelen of korte termijn beleggingen noodzakelijk voor de werking van de gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Wat de tijdelijke beleggingen betreft, kan het aangegeven zijn om, in bepaalde gevallen, een deel van de activa van de onderneming toe te wijzen aan beleggingen in liquide middelen of op korte termijn (bijvoorbeeld omdat de vennootschap de opbrengst van een verkoop van een onroerend goed nog niet heeft herbelegd).

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen mogen eveneens het in artikel 2, 5°, vi tot x vermelde vastgoed bezitten, alsook optierechten op dergelijke activa, voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet overschrijdt.

De grens van 20 % maakt het mogelijk te verzekeren dat het vermogen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, hoewel geïnvesteerd in vastgoed in de zin van de wet, niet excessief wordt blootgesteld aan aandelen of certificaten uitgegeven door entiteiten waarover zij geen controle uitoefent. Bovendien mag een beleggingsactiviteit in geen geval de hoofdactiviteit zijn van een operationele vennootschap als

réglementée, qui se consacre principalement à la mise d'immeubles à disposition d'utilisateurs.

Elle ne s'applique qu'au moment de l'acquisition de ces actions, parts ou certificats; ainsi, un dépassement de ce seuil de 20 % causé par une modification de la juste valeur du portefeuille de la société immobilière réglementée publique ou une augmentation de la valeur de ces actions, parts ou certificats ne constitue pas en soi une violation de cette disposition.

Le conseil d'administration confronté à une telle situation devra apprécier les modalités selon lesquelles il envisage de réduire l'exposition de la société immobilière réglementée. Il va de soi qu'une société immobilière réglementée publique qui dépasse cette limite ne peut en aucun cas réaliser une opération qui aurait pour effet d'aggraver la situation. Les opérations qui auraient pour effet de réduire le dépassement du seuil de 20 % sont bien sûr autorisées, même si elles n'aboutissent pas à réduire l'exposition de la société immobilière réglementée publique en deçà de la limite de 20 %. L'intention du gouvernement est d'appliquer pour cette question un régime similaire à celui relatif à la problématique des ensembles immobiliers (voy. le commentaire de l'article 30).

#### Art. 8

L'article 8 traite de la souscription d'instruments de couverture par les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales. Il n'envisage la souscription de tels instruments qu'à titre accessoire: le but doit rester la couverture des risques de taux d'intérêt et de change, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La souscription d'instruments de couverture avec règlement physique ou dans un but autre que la couverture des risques précités est donc interdite.

Il est par ailleurs exigé de la société immobilière réglementée publique qu'elle définisse une politique de couverture de risques financiers, dans laquelle la souscription d'instruments de couverture doit s'inscrire. L'éventuel dénouement avant terme d'une position doit être justifié au regard de cette politique.

de geregulemateerde vastgoedvennootschap, die zich voornamelijk bezig houdt met het ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers.

Dit is enkel van toepassing op het moment van de verkrijging van de aandelen of certificaten; zodat een overschrijding van de drempel van 20 % ten gevolge van een aanpassing van de reële waarde van de portefeuille van de openbare geregulemateerde vastgoedvennootschap of van een verhoging van de waarde van deze aandelen of certificaten, op zich geen inbreuk is op deze bepaling.

De raad van bestuur die wordt geconfronteerd met zo'n situatie moet de wijze beoordelen waarop hij voornemens is om de blootstelling van de geregulemateerde vastgoedvennootschap te verminderen. Het spreekt voor zich dat een openbare geregulemateerde vastgoedvennootschap die deze grens overschrijdt, in geen enkel geval een verrichting mag doen die de situatie verergert. De verrichtingen die tot gevolg hebben dat de overschrijding van de drempel van 20 % wordt verminderd zijn zeker toegelaten, zelfs indien zij niet leiden tot een vermindering van de blootstelling van de geregulemateerde vastgoedvennootschap tot onder de grens van 20 %. Het is de bedoeling van de regering om in dit kader een gelijkwaardig regeling toe te passen als voor de problematiek van de vastgoedgehelen. (zie commentaar van artikel 30).

#### Art. 8

Artikel 8 handelt over de onderschrijving van afdekkingsinstrumenten door de openbare geregulemateerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen. Het voorziet de onderschrijving van dergelijke instrumenten enkel indien dit een bijkomend karakter heeft: het doel moet de indekking van rente- en wisselkoersrisico's blijven en elke verrichting met speculatief oogmerk is uitgesloten.

De onderschrijving van afdekkingsinstrumenten met fysieke afwikkeling of ter verwezenlijking van een ander doel dan de indekking van voornoemde risico's, is dus verboden.

Overigens wordt van de openbare geregulemateerde vastgoedvennootschap verlangd dat zij een beleid vastlegt voor de indekking van financiële risico's, waar de onderschrijving van afdekkingsinstrumenten deel van moet uitmaken. Wanneer een positie wordt afgewikkeld vóór vervaldatum, moet dit verantwoord worden in het licht van dit beleid.

Bien entendu, la société immobilière réglementée publique peut vendre des instruments de couverture si la gestion normale des opérations le justifie (par exemple, parce qu'un contrat de crédit est remboursé avant l'échéance).

## CHAPITRE II

### Accès à l'activité

#### Section 1<sup>re</sup>

#### *Agrément*

#### Art. 9

Cet article établit le principe de l'agrément par la FSMA des sociétés qui souhaitent obtenir le statut de société immobilière réglementée publique.

Ce statut est facultatif.

L'agrément aura pour conséquence l'inscription de la société sur la liste des sociétés immobilières réglementées.

Dans un but d'information du public, la FSMA établit et publie tous les ans la liste des sociétés immobilières réglementées.

Les décisions de la FSMA en matière d'agrément et d'approbation des statuts sont également susceptibles de recours, conformément à l'article 122, 45° et 46°, de la loi du 2 août 2002, modifiée à cet effet par l'article 82 du projet.

En ce qui concerne la remarque du Conseil d'État sur la portée respective de l'habilitation conférée au Roi de déterminer le contenu du dossier d'agrément et la faculté de la FSMA de fixer les conditions auxquelles doit répondre le dossier d'agrément, on précise que le principe est que le Roi peut déterminer de manière générale le contenu du dossier d'agrément, tandis que la FSMA peut imposer des exigences particulières, en fonction des caractéristiques concrètes de chaque dossier et déterminer les modalités pratiques de constitution du dossier.

#### Art. 10

Cette disposition prévoit que la société immobilière réglementée publique doit communiquer sans délai à

Vanzelfsprekend kan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap afdekkingsinstrumenten verkopen, indien het normale beheer van de verrichtingen dit rechtvaardigt (bijvoorbeeld, omdat een kredietovereenkomst wordt terugbetaald vóór de vervaldag).

## HOOFDSTUK II

### Toegang aan het statuut

#### Afdeling 1

#### *Vergunning*

#### Art. 9

Dit artikel vestigt het principe van de vergunning door de FSMA van de vennootschappen die het statuut wensen te verkrijgen van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Dit statuut is facultatief.

De vergunning zal leiden tot de inschrijving van de vennootschap op de lijst van gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Voor doeleinden van informatie aan het publiek, stelt de FSMA elk jaar een lijst van de gereguleerde vastgoedvennootschappen op en publiceert zij deze lijst.

De beslissingen van de FSMA met betrekking tot de vergunning en de goedkeuring van de statuten zijn eveneens voor beroep vatbaar overeenkomstig artikel 122, 45° en 46° van de wet van 2 augustus 2002, zoals te dien einde aangepast door artikel 82 van het ontwerp.

In verband met de opmerking van de Raad van State over, respectievelijk, de draagwijdte van de aan de Koning verleende machtiging om de inhoud van het vergunningsdossier te bepalen, en de mogelijkheid voor de FSMA om de voorwaarden te bepalen waaraan het vergunningsdossier moet voldoen, wordt verduidelijkt dat als beginsel geldt dat de Koning de inhoud van het vergunningsdossier algemeen kan bepalen, terwijl de FSMA specifieke vereisten kan opleggen, in functie van de concrete kenmerken van elk dossier, alsook de praktische modaliteiten van de samenstelling van het dossier kan bepalen.

#### Art. 10

Deze bepaling stelt dat de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onmiddellijk elke

la FSMA toute modification des éléments du dossier d'agrément, pour permettre à celle-ci d'examiner si les conditions d'agrément de la société immobilière réglementée publique sont toujours remplies.

## Section 2

### Conditions d'agrément

#### A. Constitution et statuts

##### Art. 11

Cet article fixe le statut des sociétés immobilières réglementées publiques. La société immobilière réglementée publique est soumise au Code des sociétés dans la mesure où le projet n'y déroge pas.

Le paragraphe 2 impose que le capital social de la société immobilière réglementée publique s'élève au moins à 1,2 millions EUR et soit intégralement libéré, à l'instar de la réglementation actuelle des sicafi.

Le paragraphe 3 écarte l'application d'une série de dispositions du Code des sociétés:

L'article 111 du Code des sociétés concerne l'établissement de comptes consolidés en cas de consortium. Le projet exclut l'application de cette disposition car elle ne paraît pas avoir de valeur ajoutée pour une société immobilière réglementée.

L'article 439 du Code des sociétés dispose que le capital social d'une société anonyme ne peut être inférieur à 61 500 EUR. Cette disposition a paru inappropriée puisque le § 2 fixe le montant minimum du capital à 1,2 millions EUR.

L'article 448 fixe les règles en matière de libération du capital et des actions et l'article 477 impose que les actions soient nominatives jusqu'à leur entière libération. Ces dispositions ne peuvent s'appliquer car le capital minimum de la société immobilière réglementée s'élève à 1,2 millions EUR et doit être entièrement libéré.

L'article 616 du Code des sociétés impose à la société anonyme la formation d'un fonds de réserve (la réserve légale). Cette obligation n'est pas appropriée pour une société immobilière réglementée car l'objectif de cette obligation est de limiter les distributions que peut faire

wijziging in de elementen van haar vergunningsdossier meedeelt aan de FSMA, om deze toe te laten te onderzoeken of nog steeds voldaan is aan de vergunningsvoorwaarden van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

## Afdeling 2

### Vergunningsvoorwaarden

#### A. Oprichting en statuten

##### Art. 11

Dit artikel legt het statuut van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vast. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen, voor zover het ontwerp er niet van afwijkt.

Paragraaf 2 bepaalt dat het maatschappelijk kapitaal van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap tenminste 1,2 miljoen EUR moet bedragen en volledig volgestort moet zijn, naar het voorbeeld van de huidige regels inzake vastgoedbevaks.

Paragraaf 3 sluit de toepassing van een reeks bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen uit:

Artikel 111 van het Wetboek van Vennootschappen betreft de opstelling van een geconsolideerde jaarrekening in geval van een consortium. Het ontwerp sluit de toepassing van deze bepaling uit aangezien zij geen toegevoegde waarde lijkt te hebben voor een gereguleerde vastgoedvennootschap.

Artikel 439 van het Wetboek van Vennootschappen bepaalt dat het maatschappelijk kapitaal van een naamloze vennootschap niet lager mag zijn dan 61 500 EUR. Deze bepaling wordt niet relevant geacht vermits § 2 het minimumkapitaal vastlegt op 1,2 miljoen EUR.

Artikel 448 bepaalt de regels inzake de volstorting van het kapitaal en de aandelen en artikel 477 vereist dat de aandelen op naam zijn tot aan hun volstorting. Deze bepalingen kunnen niet van toepassing zijn aangezien het minimumkapitaal van een gereguleerde vastgoedvennootschap 1,2 miljoen EUR bedraagt en volledig volgestort dient te zijn.

Artikel 616 van het Wetboek van Vennootschappen legt de naamloze vennootschap op om een reservefonds (de wettelijke reserve) aan te leggen. Deze verplichting is niet gepast voor een gereguleerde vastgoedvennootschap aangezien het doel van deze verplichting erin

la société, tandis que le Roi est habilité à imposer des règles aux sociétés immobilières réglementées en matière d'affectation du résultat, à l'instar des contraintes qui existent à cet égard pour les REITs des pays voisins (voir l'article 45 et le commentaire sous cet article).

Suite à la remarque exprimée par le Conseil d'État concernant l'article 11, § 3, le projet précise également que le Roi peut déroger aux règles prévues par l'article 440 du Code des sociétés.

Le paragraphe 4, alinéa 1<sup>er</sup>, précise que la société immobilière réglementée publique doit avoir la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions, à l'instar de la réglementation actuelle des sicafi qui limite aussi la forme que ces entités peuvent adopter. La forme de la société en commandite par actions est prévue pour rendre une telle société moins vulnérable à une offre publique d'acquisition inamicale.

Le paragraphe 4, alinéa 2, est relatif à la dénomination des sociétés immobilières réglementées publiques.

Le paragraphe 5 dispose que son siège statutaire et son administration centrale doivent être situés en Belgique. Cette exigence vise à éviter qu'une société immobilière réglementée publique de droit belge soit constituée en Belgique sans y avoir son administration centrale. Il n'y aura donc que des sociétés immobilières réglementées de droit belge.

Le paragraphe 6 précise qu'elle doit être constituée pour une durée indéterminée.

#### Art. 12

Cet article habilite le Roi à déterminer les éléments qu'il entend voir inscrits dans les statuts outre ceux qui découlent de l'application du Code des sociétés et fixe les conditions d'approbation par la FSMA des statuts de la société immobilière réglementée publique.

Toute modification des statuts d'une société immobilière réglementée publique est également soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

bestaat de uitkeringen die de vennootschap kan doen, te beperken, terwijl de Koning gemachtigd is om regels op te leggen aan de gereglemeerde vastgoedvennootschappen inzake de bestemming van het resultaat, naar het voorbeeld van de verplichtingen die in dat opzicht bestaan voor REIT's in de buurlanden (zie artikel 45 en de toelichting bij dit artikel).

Naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State over artikel 11, § 3, verduidelijkt het ontwerp ook dat de Koning kan afwijken van de regels waarvan sprake is in artikel 440 van het Wetboek van Vennootschappen.

Paragraaf 4, eerste lid, preciseert dat de openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap de rechtsvorm van een naamloze vennootschap of commanditaire vennootschap op aandelen moet hebben, naar het voorbeeld van de huidige regels inzake vastgoedbevaks, die eveneens de rechtsvorm die deze entiteiten kunnen aannemen, beperken. De rechtsvorm van de commanditaire vennootschap op aandelen wordt voorzien om dergelijke vennootschap minder kwetsbaar te maken voor een vijandig openbaar overnamebod.

Paragraaf 4, tweede lid, heeft betrekking op de naam van de openbare gereglemeerde vastgoedvennootschappen.

Paragraaf 5 bepaalt dat haar statutaire zetel en hoofdbestuur in België dienen te zijn gevestigd. Deze vereiste beoogt te vermijden dat een gereglemeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht zou worden opgericht in België zonder er haar hoofdbestuur te hebben. Er zullen dus enkel openbare gereglemeerde vastgoedvennootschappen naar Belgisch recht bestaan

Paragraaf 6 preciseert dat zij voor onbepaalde duur moet worden opgericht.

#### Art. 12

Dit artikel machtigt de Koning om de elementen te bepalen die hij wenst opgenomen te zien in de statuten, andere dan deze die voortvloeien uit de toepassing van het Wetboek van Vennootschappen en bepaalt de voorwaarden voor de goedkeuring door de FSMA van de statuten van de openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap.

Elk statutenwijziging van een openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap is tevens onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de FSMA.

**B. Administration**

## Art. 13

Cet article fixe les exigences relatives au conseil d'administration de la société immobilière réglementée publique.

Il doit être composé de manière à permettre l'exercice de l'activité visée à l'article 4 et comprendre au moins trois administrateurs indépendants.

Si la société immobilière réglementée publique adopte la forme d'une société en commandite par actions, ces exigences doivent s'apprécier au niveau du conseil d'administration de la société anonyme gérante et des administrateurs de celle-ci.

## Art. 14, 15 et 16

Les articles 14, 15 et 16 sont relatifs à l'administration, la direction effective et la fonction de contrôle indépendante des sociétés immobilières réglementées publiques. Il s'agit du régime *fit & proper* identique à celui applicable aux autres entreprises qui sont contrôlées par la FSMA.

Il est cependant précisé que ce régime ne fait pas obstacle à ce qu'une société immobilière réglementée ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ait un gérant personne morale.

Suite à la remarque exprimée par le Conseil d'État en ce qui concerne l'article 14, on précise que l'intention du Gouvernement n'est en effet pas de soumettre le renouvellement, la révocation ou la démission des personnes visées à l'article 14 à l'approbation de la FSMA.

**C. Structure de gestion et organisation**

## Art. 17

L'article 17 porte sur l'organisation des sociétés immobilières réglementées publiques. Il est notamment exigé des sociétés immobilières réglementées qu'elles disposent d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée, d'un contrôle interne adéquat, d'une fonction d'audit interne adéquate, d'une fonction de compliance indépendante adéquate et d'une fonction de gestion des risques adéquate et d'une politique de

**B. Bestuur**

## Art. 13

Dit artikel bepaalt de vereisten met betrekking tot de raad van bestuur van de openbare geregelende vastgoedvennootschap.

De raad van bestuur moet worden samengesteld op een manier die toelaat de activiteit bedoeld in artikel 4 uit te oefenen en bestaat minstens uit drie onafhankelijke bestuurders.

Indien de openbare geregelende vastgoedvennootschap de vorm aanneemt van een commanditaire vennootschap op aandelen, moeten deze vereisten worden beoordeeld op het niveau van de raad van bestuur van de naamloze vennootschap-zaakvoerder en de bestuurders van deze.

## Art. 14, 15 en 16

Artikelen 14, 15 en 16 hebben betrekking op het bestuur, de effectieve leiding en de onafhankelijke controlefunctie van de openbare geregelende vastgoedvennootschappen. Het betreft dezelfde *fit & proper*-regeling die van toepassing is op andere ondernemingen die onder toezicht staan van de FSMA.

Er wordt echter gepreciseerd dat de regeling geen beletsel vormt voor een geregelende vastgoedvennootschap die de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen met een zaakvoerder-rechtspersoon.

Ingevolge de opmerking van de Raad van State over artikel 14 wordt verduidelijkt dat de Regering inderdaad niet voornemens is om de hernieuwing, de afzetting of het ontslag van de in artikel 14 bedoelde personen ter goedkeuring voor te leggen aan de FSMA.

**C. Beheerstructuur en organisatie**

## Art. 17

Artikel 17 heeft betrekking op de organisatie van de openbare geregelende vastgoedvennootschappen. Het is meer bepaald vereist dat geregelende vastgoedvennootschappen beschikken over een eigen beheersstructuur en een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie, een passende interne controle, een passende interne auditfunctie, een passende onafhankelijke compliancefunctie, een passende risicobeheerfunctie en een

gestion des risques appropriée. Il est également exigé qu'elles élaborent une politique d'intégrité adéquate et qu'elles soient structurées et organisées de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts nuisent aux intérêts de leurs actionnaires. Ces dispositions sont inspirées de celles qui régissent d'autres sociétés soumises au contrôle de la FSMA, étant précisé que cette organisation tiendra compte des spécificités du secteur des sociétés immobilières réglementées.

Le projet prévoit la possibilité pour la FSMA d'accorder des dérogations en matière de fonction d'audit interne indépendante (mais sans pouvoir déroger à l'obligation de disposer d'une fonction d'audit interne) lorsque la société immobilière réglementée concernée établit que cette exigence n'est pas proportionnée et appropriée compte tenu de la nature, de l'échelle et de la complexité de son activité. La FSMA peut fixer des conditions spécifiques à l'octroi de ces dérogations.

Le projet prévoit une habilitation au Roi en matière de fonction de compliance.

#### Art. 18

Il va de soi qu'en ce qui concerne les sociétés immobilières réglementées publiques ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, le respect de ces conditions est exigé en ce qui concerne la société immobilière réglementée publique elle-même et/ou le gérant personne morale, en fonction de l'organisation mise en place par la société immobilière réglementée publique.

#### Art. 19

La faculté de délégation prévue à l'article 19 revêt une importance particulière compte tenu de la possibilité pour les sociétés immobilières réglementées publiques de répartir leur patrimoine entre plusieurs sociétés. Dans un tel contexte, il peut être intéressant de centraliser la fonction de gestion des biens immobiliers détenus dans une seule société. Pour cette raison, la possibilité pour les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales de déléguer la fonction de gestion de leur portefeuille à une société liée spécialisée dans la gestion immobilière a été introduite. Il va de soi que cette fonction de gestion peut également être déléguée à la société immobilière réglementée publique elle-même par les filiales de celle-ci, ou à une autre société du

geschikt risicobeheerbeleid. Het is eveneens vereist dat zij een passend integriteitsbeleid uitwerken en zodanig gestructureerd en georganiseerd zijn dat het risico dat belangenconflicten de belangen van hun aandeelhouders kunnen schaden, tot een minimum wordt beperkt. Deze bepalingen zijn geïnspireerd op de bepalingen die gelden voor andere vennootschappen onderworpen aan het toezicht van de FSMA, hetzij dat deze organisatie rekening moet houden met de specificiteiten van de sector van gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Het ontwerp voorziet in de mogelijkheid voor de FSMA om afwijkingen toe te staan op het vlak van de onafhankelijke interne auditfunctie (maar zonder te kunnen afwijken van de verplichting om over een interne auditfunctie te beschikken) indien de betrokken gereglementeerde vastgoedvennootschap aantoont dat deze vereiste niet evenredig en gepast is gezien de aard, de omvang en de complexiteit van haar activiteiten. De FSMA kan specifieke voorwaarden opleggen voor het verlenen van deze afwijkingen.

Het ontwerp voorziet een machtiging aan de Koning met betrekking tot de compliancefunctie.

#### Art. 18

Het spreekt voor zich dat voor de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen die de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen, het naleven van deze voorwaarden vereist is voor de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap zelf en/of de zaakvoerder-rechtspersoon, in functie van de door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap geïmplementeerde organisatie.

#### Art. 19

De mogelijkheid tot delegatie waarin artikel 19 voorziet, is van bijzonder belang gelet op de mogelijkheid voor de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen om hun vermogen onder verschillende vennootschappen te verdelen. Tegen die achtergrond kan het interessant zijn om het beheer van het door hen gehouden vastgoed bij één enkele vennootschap te centraliseren. Daarom wordt voor de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen voorzien in de mogelijkheid om het beheer van hun portefeuille te delegeren aan een verbonden vennootschap die gespecialiseerd is in vastgoedbeheer. Het spreekt voor zich dat deze beheerfunctie door de dochtervennootschappen van de

groupe, pour autant que celle-ci dispose d'une organisation appropriée à cet effet et que ses dirigeants répondent aux conditions prévues par la loi.

Dans la mesure où la loi permet aux sociétés immobilières réglementées publiques de partager la détention du capital de leurs filiales avec des tiers, en maintenant toutefois dans tous les cas un contrôle exclusif ou conjoint, il ne conviendrait pas que la société immobilière réglementée publique supporte l'entièreté des coûts liés à la gestion du portefeuille d'une telle filiale. L'article 19, alinéa 2 traite de cette problématique.

#### **D. Liens étroits avec d'autres personnes physiques ou morales**

##### Art. 20

L'article 20 vise à empêcher que certains risques soient soustraits à tout contrôle par un recours à des structures de groupe complexes.

#### **E. Offre publique des actions**

##### Art. 21

Cet article dispose que les actions des sociétés immobilières réglementées publiques sont admises aux négociations sur un marché réglementé belge.

##### Art. 22

Cette disposition précise dans quelles circonstances les personnes ayant la qualité de promoteur au moment de l'agrément de la société immobilière réglementée publique perdent cette qualité. L'article 22 précise que le promoteur cesse d'être considéré comme tel au cas où (a) il ne répond plus aux éléments de la définition de la notion de promoteur, (b) a exécuté les obligations initiales du promoteur (voy. *infra*) et (c) un délai d'au moins trois ans s'est écoulé depuis l'agrément de la société immobilière réglementée publique. En d'autres termes, même en cas de perte du contrôle, les personnes qui avaient la qualité de promoteur au moment de l'agrément de la société immobilière réglementée publique conservent celle-ci durant au moins trois ans

openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ook aan die gereguleerde vastgoedvennootschap zelf of aan een andere vennootschap uit de groep kan worden gedelegeerd, in zoverre deze over een daartoe passende organisatie beschikt en haar leiders aan de in de wet vermelde voorwaarden voldoen.

In zoverre de wet de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen de mogelijkheid biedt om het kapitaal van hun dochtervennootschappen samen met derden te houden, terwijl zij toch steeds een exclusieve of gezamenlijke controle behouden, zou het niet passend zijn dat alle kosten voor het beheer van die portefeuilles van die dochtervennootschappen door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap worden gedragen. Die problematiek komt aan bod in artikel 19, tweede lid.

#### **D. Nauwe banden met andere natuurlijke of rechtspersonen**

##### Art. 20

Artikel 20 strekt ertoe te vermijden dat bepaalde risico's aan elke controle worden onttrokken door een beroep te doen op complexe groepsstructuren.

#### **E. Openbaar aanbod van aandelen**

##### Art. 21

Dit artikel bepaalt dat de aandelen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt.

##### Art. 22

Dit artikel verduidelijkt in welke omstandigheden de personen die de hoedanigheid van promotor hebben op het ogenblik van de vergunning van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, die hoedanigheid verliezen. Artikel 22 verduidelijkt dat de promotor niet langer als dusdanig wordt beschouwd wanneer (a) hij niet langer beantwoordt aan de onderdelen van de definitie van het begrip "promotor", (b) hij de oorspronkelijke verplichtingen van de promotor is nagekomen (zie hieronder), en (c) een termijn van minstens drie jaar is verstreken sinds de vergunning van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Dit impliceert dat, zelfs bij verlies van de controle, de personen die de hoedanigheid van promotor hadden op het ogenblik

après cet agrément et aussi longtemps qu'il n'est pas satisfait aux obligations susvisées.

Au cas où il y a plusieurs promoteurs, ils sont tenus solidairement des obligations leur incombant en vertu de la loi.

Eu égard aux caractéristiques du régime applicable aux sociétés immobilières réglementées institutionnelles, celles-ci ne sont pas tenues de désigner un promoteur.

#### Art. 23

Cet article énumère les obligations spécifiques des promoteurs de la société immobilière réglementée publique.

Il a notamment pour but qu'une proportion d'au moins 30 % des titres conférant le droit de vote de la société immobilière réglementée publique soit en tous temps répandue dans le public. Le promoteur a une obligation de moyen permanente à cet égard.

Les moyens utilisés à cette fin par le promoteur sont laissés à la discrétion de celui-ci. Il est cependant attendu que les moyens utilisés soient, aux yeux d'un observateur raisonnable, de nature à permettre d'atteindre le seuil de 30 %.

### F. Expert

#### Art. 24

Le paragraphe 1<sup>er</sup> de cet article impose à la société immobilière réglementée publique de désigner un ou plusieurs experts immobiliers indépendants.

Le rôle de l'expert immobilier indépendant de la société immobilière réglementée publique est extrêmement important. Il est en effet chargé d'évaluer les biens immobiliers de la société immobilière réglementée publique et de ses filiales. L'expert doit ainsi aider le conseil d'administration à assurer une transparence élevée du patrimoine de la société immobilière réglementée publique et de ses filiales, et à éviter que des conflits d'intérêts potentiels ne nuisent aux intérêts des actionnaires de la société immobilière réglementée publique.

van vergunning van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, die hoedanigheid behouden gedurende minstens drie jaar vanaf de vergunning, en zolang niet aan voornoemde voorwaarden is voldaan.

Indien er verschillende promotoren zijn, dienen zij hun verplichtingen, krachtens de wet, hoofdelijk na te komen.

Gelet op de kenmerken van de regeling voor de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, zijn deze niet verplicht een promotor aan te wijzen.

#### Art. 23

Dit artikel somt de specifieke verplichtingen op van de promotoren van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Het is meer bepaald de bedoeling dat minstens 30 % van de effecten met stemrecht van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap ten allen tijde in het bezit zijn van het publiek. De promotor heeft in dit verband een middelenverbintenis met een permanent karakter.

De promotor bepaalt vrij welke middelen hij daarvoor gebruikt. Toch wordt verwacht dat de gebruikte middelen voor een redelijke waarnemer van die aard zijn dat zij het mogelijk maken de drempel van 30 % te bereiken.

### F. Deskundige

#### Art. 24

De eerste paragraaf van dit artikel verplicht de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap om één of meerdere onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan te wijzen.

De rol van de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is uiterst belangrijk. Hij is immers belast met de waardering van het vastgoed van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en haar dochtervennootschappen. Aldus moet de deskundige de raad van bestuur bijstaan om te garanderen dat er een hoog niveau van transparantie is met betrekking tot het vermogen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen en om te vermijden dat mogelijke belangenconflicten afbreuk zouden doen aan de belangen van de aandeelhouders van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Il est par conséquent nécessaire que l'indépendance de l'expert soit garantie de manière adéquate, en veillant notamment à ce qu'il n'ait pas de lien avec le promoteur. Dans la même optique, il est précisé que la rémunération de l'expert ne peut être fonction de la valeur des biens expertisés; ceci ne fait bien sûr pas obstacle à une rémunération basée sur un critère objectif, tel que la superficie des biens immobiliers concernés.

Le paragraphe 2 introduit une double exigence de rotation. L'expert ne peut être nommé par la société immobilière réglementée publique que pour un terme de trois ans renouvelable. En outre, l'expert ne peut évaluer un même bien immobilier que pendant une période maximale de trois ans, qui doit être suivie d'un *cooling off* de durée identique. Un expert ayant déjà presté un terme de trois ans ne pourrait ainsi être désigné pour un nouveau terme que s'il est chargé durant celui-ci d'évaluer une autre partie du patrimoine de la société immobilière réglementée publique ou de ses filiales. Des règles particulières sont d'application au cas où l'expert est une personne morale.

En cas d'agrément d'une sicafi en tant que société immobilière réglementée publique, il est le cas échéant tenu compte du temps écoulé avant l'agrément aux fins du calcul des délais prévus à l'article 24, § 2 du projet. En d'autres termes, l'agrément en temps que société immobilière réglementée publique n'a pas pour conséquence l'ouverture de nouvelles périodes de trois ans.

L'évaluation effectuée par l'expert a en principe un caractère périodique; une évaluation doit également être effectuée ponctuellement, à l'occasion de certaines opérations (voy. *infra*, commentaires sous les articles 46 à 49). Dans certains cas, un caractère contraignant est conféré à cette évaluation (voy. *infra*).

Dans la mesure où les évaluations effectuées par l'expert portent sur les biens immobiliers de la société immobilière réglementée publique et ceux détenus par ses filiales, il n'a pas été jugé utile d'imposer l'obligation de nommer un expert indépendant à la société immobilière réglementée institutionnelle.

Bijgevolg moet de onafhankelijkheid van de deskundige op passende wijze worden gewaarborgd, waarbij er vooral moet worden op toegezien dat hij niet met de promotor verbonden is. In diezelfde optiek wordt verduidelijkt dat de vergoeding van de deskundige niet mag afhangen van de waarde van het vastgoed dat hij aan een expertise onderwerpt; dit neemt natuurlijk niet weg dat hem een vergoeding wordt toegekend die wordt berekend op basis van een objectief criterium, zoals de oppervlakte van het betrokken vastgoed.

De tweede paragraaf voert een dubbele rotatievereiste in. Zo mag de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap de deskundige slechts voor een hernieuwbare termijn van drie jaar benoemen. Bovendien mag de deskundige gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald vastgoed worden belast, waarna een "*cooling off*"-periode van eveneens drie jaar moet volgen. Een deskundige die al een termijn van drie jaar achter de rug heeft, zal dus slechts voor een nieuwe termijn van drie jaar mogen worden aangesteld als hij tijdens die termijn instaat voor de waardering van een ander deel van het vermogen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar dochtervennootschappen. Er gelden specifieke regels als de deskundige een rechtspersoon is.

Wanneer een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap wordt verleend aan een vastgoedbevak, wordt, in voorkomend geval, rekening gehouden met de tijd die vóór de toekenning van de vergunning is verstreken, bij de berekening van de in artikel 24, § 2, van het ontwerp bedoelde termijnen. De vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap heeft, met andere woorden, niet tot gevolg dat een nieuwe periode van drie jaar begint te lopen.

De door de deskundige uitgevoerde waardering heeft in beginsel een periodiek karakter; daarnaast moet ook occasioneel, naar aanleiding van bepaalde verrichtingen, een waardering worden uitgevoerd (zie hieronder, toelichting bij artikelen 46 tot 49). In bepaalde gevallen heeft die waardering een bindend karakter (zie hieronder).

In zoverre de door de deskundige uitgevoerde waarnemingen betrekking hebben op het vastgoed van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen, werd het niet nuttig geacht de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen te verplichten een onafhankelijke deskundige aan te stellen.

## CHAPITRE III

## Exercice de l'activité

**A. Titres émis par une société immobilière réglementée publique et opérations sur le capital**

## Art. 25

Les sociétés immobilières réglementées publiques peuvent émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, à l'exception des parts bénéficiaires (ou d'autres titres ne représentant pas le capital similaires à des parts bénéficiaires).

## Art. 26

Cette disposition vise à imposer un certain nombre d'obligations spécifiques à la société immobilière réglementée publique en cas d'augmentation de capital, que ce soit au niveau de la société immobilière réglementée publique elle-même mais aussi des sociétés immobilières réglementées institutionnelles dont elle ne détient pas l'intégralité du capital.

Le paragraphe 1<sup>er</sup> autorise les sociétés immobilières réglementées publiques à effectuer des augmentations de capital, soit avec droit de préférence soit avec limitation ou suppression du droit de préférence, dans les conditions prévues par le droit commun des sociétés (art. 592 à 598 du Code des sociétés), mais dans cette dernière hypothèse en accordant un droit d'allocation irréductible aux actionnaires. Ce droit vise à répliquer l'effet économique du droit de préférence, sans en présenter les inconvénients (longue période de souscription, etc.). Il présente la caractéristique qu'à la différence du droit de préférence prévu par l'article 592 du Code des sociétés, il s'exerce au moment de l'allocation des actions (et non au moment de la souscription). Seuls les actionnaires ayant souscrit en bénéficieront donc.

Ce droit d'allocation irréductible se distingue également, par son caractère et ses modalités obligatoires, du droit de priorité facultatif et au contenu variable prévu à l'article 599 du Code des sociétés. L'usage de la faculté prévue par cette dernière disposition reste donc possible, à condition bien sûr de ne pas méconnaître les exigences de l'article 26 de la loi.

## HOOFDSTUK III

## Bedrijfsoefening

**A. Effecten uitgegeven door een openbare geregelende vastgoed-vennootschap en kapitaalverrichtingen**

## Art. 25

De openbare geregelende vastgoedvennootschappen kunnen de in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde effecten uitgeven, met uitzondering van winstbewijzen (of andere, soortgelijke effecten die geen kapitaal vertegenwoordigen).

## Art. 26

Deze bepaling strekt ertoe de openbare geregelende vastgoedvennootschap een aantal specifieke verplichtingen op te leggen bij een kapitaalverhoging, zowel op het niveau van de openbare geregelende vastgoedvennootschap zelf als op dat van de institutionele geregelende vastgoedvennootschappen waarvan zij het kapitaal niet volledig in handen heeft.

De eerste paragraaf staat de openbare geregelende vastgoedvennootschappen toe om door te voeren, hetzij met voorkeurrecht, hetzij met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, onder de voorwaarden bepaald door het gemeen recht van de vennootschappen (art. 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen), maar in de laatste hypothese moet aan de aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht worden verleend. Dat recht strekt ertoe hetzelfde economische effect te sorteren als het voorkeurrecht, maar dan zonder de nadelen ervan (lange inschrijvingsperiode enz.). Kenmerkend voor het onherleidbaar toewijzingsrecht is dat het, in tegenstelling tot het in artikel 592 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde voorkeurrecht, bij de toewijzing van de aandelen (en dus niet bij de inschrijving) wordt uitgeoefend. Dit houdt dus in dat enkel de aandeelhouders die hebben ingeschreven ervoor in aanmerking komen.

Dit onherleidbaar toewijzingsrecht onderscheidt zich ook, door zijn verplichte aard en modaliteiten, van het facultatief recht van voorrang met variabele inhoud voorzien in artikel 599 van het Wetboek van Vennootschappen. Het blijft dus mogelijk gebruik te maken van de mogelijkheid die deze laatste bepaling biedt, op voorwaarde uiteraard dat voldaan is aan de vereisten van artikel 26 van de wet.

Ce droit d'allocation irréductible est soumis à un régime particulier. D'une part, il est précisé qu'il doit être accordé aux actionnaires proportionnellement à leur participation. D'autre part, ce droit doit pouvoir être exercé sur l'entièreté des actions émises. Par conséquent, au cas où les actionnaires existants souscriraient l'entièreté de l'offre en proportion de leur participation respective, les autres souscripteurs ne verraient pas leurs ordres honorés. Le découpage de l'émission en plusieurs tranches, dont l'une est exclusivement réservée aux actionnaires existants et l'autre aux nouveaux souscripteurs, est donc par exemple interdit. Afin de permettre effectivement aux actionnaires existants de souscrire, il est prévu que la période de souscription publique ait une durée minimale de trois jours de bourse.

Par contre, la loi n'interdit pas que, conformément à l'arrêté royal du 17 mai 2007 relatif aux pratiques du marché primaire et sans préjudice de l'interdiction du découpage en plusieurs tranches, les souscripteurs ayant la qualité d'investisseurs qualifiés ne disposent que d'une période de souscription plus courte. Eu égard à la durée limitée de la période de souscription, il n'est pas exigé que les droits non exercés puissent être négociés.

Enfin, toujours dans l'optique de permettre aux actionnaires existants d'exercer effectivement leur droit, il est précisé que le maximum que peut atteindre le prix de souscription doit être annoncé avant l'ouverture de la période de souscription. Il n'est pas nécessaire que le prix définitif soit annoncé à ce moment: la mention d'un plafond est suffisante.

Cette garantie supplémentaire est cependant inapplicable dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel. Un dividende optionnel s'analyse comme un apport en nature, dans le cadre duquel l'apport de la créance de dividende attachée à un nombre défini d'actions existantes donne droit à une action nouvelle. Il est par conséquent fréquent qu'un actionnaire ne dispose pas du nombre d'actions requis et qu'il doive "compléter" son apport en nature par un apport en numéraire. Une telle augmentation de capital en numéraire suppose par définition que le droit de préférence ait été supprimé. La disposition précise que, dans un tel cas, un droit de priorité ne doit pas être accordé aux actionnaires existants.

Il y a lieu de souligner que le "complément" formé par l'apport en numéraire doit être marginal et ne doit viser qu'à permettre de "compléter" l'apport des créances de dividende, de manière à ce que l'actionnaire concerné puisse souscrire le nombre entier d'actions nouvelles immédiatement supérieur. Cette exemption ne vaut donc

Voor het onherleidbaar toewijzingsrecht geldt een specifieke regeling. Enerzijds wordt bepaald dat dit recht aan de aandeelhouders moet worden verleend naar rato van hun deelneming. Anderzijds moet het op alle uitgegeven aandelen kunnen worden uitgeoefend. Dit heeft tot gevolg dat, wanneer de bestaande aandeelhouders het bod volledig zouden onderschrijven naar rato van hun respectieve deelneming, niet zou kunnen worden voldaan aan de orders van de overige inschrijvers. Zo is de opsplitsing van de uitgifte in verschillende schijven, waarbij de ene uitsluitend aan de bestaande aandeelhouders en de andere aan de nieuwe inschrijvers wordt voorbehouden, bijvoorbeeld verboden. Om de bestaande aandeelhouders effectief de kans te bieden om in te schrijven, wordt bepaald dat de openbare inschrijvingsperiode minimaal drie dagen duurt.

Conform het koninklijk besluit van 17 mei 2007 betreffende de marktpraktijken en onverminderd het verbod om de uitgifte in verschillende schijven op te splitsen, verbiedt de wet daarentegen niet dat de inschrijvers die de hoedanigheid van gekwalificeerde beleggers hebben, slechts over een kortere inschrijvingsperiode beschikken. Gelet op de beperkte duur van de inschrijvingsperiode, wordt niet geëist dat de niet-uitgeoefende rechten kunnen worden verhandeld.

Nog steeds om de bestaande aandeelhouders de kans te bieden hun recht effectief uit te oefenen, wordt tot slot bepaald dat de maximale inschrijvingsprijs vóór de start van de inschrijving moet worden aangekondigd. Op dat moment hoeft niet de effectieve prijs te worden aangekondigd: de vermelding van een maximumprijs is voldoende.

Deze bijkomende garantie is echter niet van toepassing bij de uitkering van een keuzedividend. Een keuzedividend wordt gezien als een inbreng in natura, in het kader waarvan de inbreng van de dividendvordering die gekoppeld is aan een gedefinieerd aantal bestaande aandelen, recht geeft op een nieuw aandeel. Vaak bezit een aandeelhouder niet het vereiste aantal aandelen en moet hij zijn inbreng in natura "aanvullen" met een inbreng in geld. Dergelijke kapitaalverhoging in geld veronderstelt per definitie de opheffing van het voorkeurrecht. De bepaling verduidelijkt dat, in zo'n geval geen recht van voorrang moet worden toegekend aan de bestaande aandeelhouders.

Er moet worden onderstreept dat de "aanvulling" in de vorm van de inbreng in geld marginaal moet zijn en er enkel mag toe strekken de "aanvulling" van de inbreng van de dividendvordering mogelijk te maken, zodat de betrokken aandeelhouder kan inschrijven op het eerstvolgende geheel aantal nieuwe aandelen. Deze

que si le nombre d'actions existantes dont l'actionnaire est titulaire ne lui permet pas de souscrire un nombre entier d'actions.

L'on notera enfin que la distribution d'un dividende optionnel, au cas où il est exécuté dans les conditions décrites ici, ne donne pas lieu à l'application de l'article 598 du Code des sociétés: tous les actionnaires ont en effet la possibilité de souscrire, sans mise de fonds supplémentaire. Dans un tel cas, l'esprit comme la lettre de l'article 598 du Code des sociétés paraissent donc respectés (voy. Projet de loi modifiant les lois sur les sociétés commerciales coordonnées le 30 novembre 1935, Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Sénat 1990-91, n° 1107-1, p. 46 et 47).

Les sociétés immobilières réglementées institutionnelles seront quant à elles soumises aux règles du droit commun des sociétés.

Le paragraphe 2 réglemente le régime applicable aux apports en nature. Ce régime est rendu applicable aux fusions, scissions et opérations assimilées.

L'étalon auquel le prix d'émission doit être comparé est la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois et (b) la moyenne des cours de clôture des trente derniers jours calendrier.

Il est précisé que le délai de quatre mois ou de trente jours sur la base duquel le prix est fixé se termine, au choix de la société immobilière réglementée publique, au moment de la conclusion de la convention d'apport ou à la date de l'acte d'augmentation de capital. Il est attendu des sociétés immobilières réglementées publiques qu'elles fassent preuve de cohérence dans le choix de dates ainsi effectué et que l'option choisie ne soit pas purement circonstancielle. La valeur nette d'inventaire à laquelle il est fait référence dans cette disposition est la dernière publiée.

Conformément à une pratique existante, une possibilité d'ajustement est offerte en cas d'émission "ex coupon". L'on désigne par ce terme les émissions dans lesquelles les nouvelles actions n'ont pas droit au dividende pour l'année comptable en cours et/ou l'année comptable écoulée (au cas où le dividende qui y est afférent n'a pas encore été distribué). Dans un tel cas, la loi précise que le montant du dividende futur peut être déduit de la moyenne des cours de clôture des trente derniers jours calendrier. Bien que la loi permette l'utilisation d'un "double seuil", cette possibilité de correction en cas d'émission ex coupon n'est donc ouverte qu'au cas où l'étalon retenu par la société immobilière

vrijstelling geldt dus enkel als het aantal bestaande aandelen in het bezit van de aandeelhouder hem niet in staat stelt op een geheel aantal aandelen in te schrijven.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de uitkering van een keuzedividend onder de hier vermelde voorwaarden geen aanleiding lijkt te geven tot de toepassing van artikel 598 van het Wetboek van Vennootschappen: alle aandeelhouders kunnen immers inschrijven zonder dat zij extra geld hoeven in te brengen. Bijgevolg lijkt artikel 598 van het Wetboek van Vennootschappen zowel naar de letter als naar de geest te worden nageleefd (zie het ontwerp van wet tot wijziging van de wetten betreffende de handelsvennootschappen gecoördineerd op 30 november 1935, Memorie van toelichting, *Parl. St. Senaat*, 1990-1991, nr. 1107-1, p. 46 en 47).

Voor de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen gelden de regels van het gemeen vennootschapsrecht.

Paragraaf 2 bepaalt de regeling voor inbrengen in natura. Deze regeling wordt van toepassing verklaard op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

Het referentiepunt waarmee de uitgifteprijs moet worden vergeleken is de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die ten hoogste vier maanden oud is, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de laatste dertig kalenderdagen.

Het wordt verduidelijkt dat de termijn van vier maanden of van dertig dagen op basis waarvan de prijs wordt bepaald, naar keuze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, eindigt op de datum waarop de inbrengeovereenkomst wordt afgesloten dan wel de akte van kapitaalverhoging wordt verleden. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen worden geacht consequent te zijn bij de datumkeuze en zich niet louter door de omstandigheden te laten leiden. De netto-inventariswaarde waarnaar dit artikel verwijst, is de laatst gepubliceerde.

Conform een gangbare praktijk is bijsturing mogelijk bij een uitgifte "ex coupon". Die term verwijst naar uitgiften waarbij de nieuwe aandelen geen recht geven op dividend voor het lopende en/of het voorbije boekjaar (indien het betrokken dividend nog niet werd uitgekeerd). De wet verduidelijkt in dat verband dat het bedrag van het toekomstige dividend mag worden afgetrokken van de gemiddelde slotkoers gedurende de laatste dertig kalenderdagen. Hoewel de wet het gebruik van een "dubbele drempel" toestaat, bestaat die mogelijkheid tot bijsturing bij een uitgifte "ex coupon" dus enkel wanneer de gereguleerde vastgoedvennootschap de gemiddelde beurskoers als maatstaf hanteert voor de

réglementée pour déterminer le prix d'émission est le cours moyen et non en cas de recours à la valeur nette d'inventaire.

Cette différence de traitement repose sur les considérations suivantes. Le cours de bourse est, par opposition à la valeur nette d'inventaire par action, le prix auquel les actions de la société immobilière réglementée peuvent être négociées sur le marché. Il s'agit donc du seul prix qui soit "publiquement accessible". Au cas où la valeur nette d'inventaire par actions serait inférieure au cours moyen, la société immobilière réglementée aurait le droit de calculer le prix d'émission sur base de la valeur nette d'inventaire uniquement. Permettre à la société immobilière réglementée de déduire de cette valeur nette d'inventaire un montant correspondant aux dividendes futurs reviendrait à imposer une dilution particulièrement importante aux actionnaires existants. Ceux-ci n'ont de surcroît pas la possibilité d'acquérir des actions au même prix que l'apporteur (qui a pu acheter des actions à la valeur nette d'inventaire, c'est-à-dire à un prix "non public", par hypothèse inférieur au cours de bourse).

Parallèlement, l'apporteur aurait dans un tel cas la possibilité de réaliser une plus-value en revendant sur le marché les actions qu'il a souscrit. Ce problème n'existe pas en cas d'émission ex coupon à un prix égal au cours moyen (par définition alors plus faible que la valeur d'inventaire par action). Contrairement à la valeur nette d'inventaire, le cours de bourse moyen est en effet un prix "publiquement accessible" au sens défini ci-dessus.

Cette approche répond à la pratique existant actuellement, laquelle permet de "corriger" le cours de bourse moyen en cas d'émission ex coupon. Il est attendu du conseil d'administration de la société immobilière réglementée qu'il justifie dans son rapport spécial le montant du dividende ainsi déduit et qu'il expose également les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Si, durant un exercice déterminé, une augmentation de capital a été effectuée dans le cadre de laquelle une telle correction sur le cours de bourse a été faite, le montant de celle-ci devra être justifié à la lumière du dividende effectivement distribué pour l'exercice concerné et, en cas de différence entre le dividende originellement proposé et le dividende effectivement attribué, les informations nécessaires devront être fournies dans le rapport financier annuel.

bepaling van de uitgifteprijs en dus niet wanneer zij gebruik maakt van de netto-inventariswaarde.

Dit verschil in aanpak berust op de volgende overwegingen. Het is bekend dat de beurskoers, in tegenstelling tot de netto-inventariswaarde per aandeel, de prijs is waartegen de aandelen van de gereguleerde vastgoedvennootschap op de markt kunnen worden verhandeld. Het is dus de enige "publiek toegankelijke" prijs. Indien de netto-inventariswaarde per aandeel onder de gemiddelde beurskoers zou liggen, zou de gereguleerde vastgoedvennootschap het recht hebben om de uitgifteprijs uitsluitend op basis van die netto-inventariswaarde te berekenen. De gereguleerde vastgoedvennootschap ook nog toestaan om van die netto-inventariswaarde een bedrag af te trekken dat overeenstemt met de toekomstige dividend, zou een erg grote verwatering tot gevolg hebben voor de bestaande aandeelhouders. Bovendien hebben de bestaande aandeelhouders niet de mogelijkheid om aandelen tegen dezelfde prijs te verwerven als de inbrenger (die aandelen tegen de netto-inventariswaarde heeft kunnen kopen, i.e. tegen een "niet-publieke" prijs, die *ex hypothesi* onder de beurskoers ligt).

In dat geval zou de inbrenger overigens een meerwaarde kunnen realiseren als hij de aandelen waarop hij heeft ingeschreven, terug zou verkopen op de markt. Dat probleem stelt zich niet bij een uitgifte "ex coupon" tegen een prijs die overeenstemt met de gemiddelde beurskoers (die dan per definitie onder de netto-inventariswaarde per aandeel ligt). In tegenstelling tot de netto-inventariswaarde is de gemiddelde beurskoers immers, zoals eerder gedefinieerd, een "publiek toegankelijke" prijs.

Deze benadering sluit aan bij de momenteel gangbare praktijk, waarbij het, bij een uitgifte "ex coupon", mogelijk is de gemiddelde beurskoers te "corrigeren". Het wordt verwacht van de raad van bestuur van de gereguleerde vastgoedvennootschap dat hij in zijn bijzonder verslag het aldus afgetrokken dividendbedrag verantwoordt en in zijn jaarlijks financieel verslag toelichting geeft bij de financiële voorwaarden van de verrichting.

Indien gedurende een bepaald boekjaar een kapitaalverhoging heeft plaatsgevonden waarbij zo een correctie op de beurskoers heeft plaatsgevonden, zal dit bedrag moeten worden gerechtvaardigd aan de hand van het effectieve dividend voor het betrokken boekjaar en, in geval van verschil tussen het vooropgestelde dividend en het uiteindelijke dividend, daaraan de nodige informatie in het jaarlijks financieel verslag zal moeten worden verstrekt.

L'on a également cherché à limiter les distorsions entre (a) le prix d'émission au cas où il est déterminé par référence à la date de la convention d'apport, conformément au paragraphe 2, 2° et (b) le cours de bourse ou la valeur nette d'inventaire au moment de l'augmentation de capital. Le point 3° du même paragraphe précise ainsi que le prix d'émission doit être déterminé et communiqué au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport, en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera réalisée. A défaut, l'augmentation de capital doit être réalisée dans les quatre mois de la conclusion de la convention d'apport, ce qui correspond au délai maximal pour l'enregistrement de la convention d'apport. Un délai plus court ne paraît pas indiqué, en raison des formalités auxquelles donne lieu le transfert de propriété d'un immeuble, en vertu par exemple de la réglementation sur la pollution des sols.

Cette disposition ne s'applique pas à la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

Les sociétés immobilières réglementées institutionnelles sont soumises à cette disposition, sauf pour les augmentations de capital par apport en nature réalisées par la société immobilière réglementée publique.

#### Art. 27

Cet article vise à assurer l'information des actionnaires de la société immobilière réglementée publique au cas où une augmentation du capital d'une société immobilière réglementée institutionnelle contrôlée par la société immobilière réglementée publique est effectuée moyennant une décote de plus de 10 %. L'obligation de faire rapport repose sur le conseil d'administration ou le gérant de la société immobilière réglementée publique et s'inscrit dans le cadre de ses obligations à l'égard des actionnaires de la société immobilière réglementée publique. La règle n'est pas applicable aux sociétés immobilières réglementées institutionnelles dont le capital est intégralement détenu par une société immobilière réglementée publique: dans une telle situation, une décote n'a en effet pas d'influence sur la situation des actionnaires de la société immobilière réglementée publique. La valeur nette d'inventaire doit être déterminée sur base de la juste valeur. Ici aussi, il est permis sous certaines conditions de tenir compte du dividende

Ook is gepoogd de distorsies te beperken tussen (a) de uitgifteprijs wanneer die wordt bepaald onder verwijzing naar de datum van de inbrengovereenkomst, conform paragraaf 2, 2°, en (b) de beurskoers of de netto-inventariswaarde op het moment van de kapitaalverhoging. De bepaling onder 3° van diezelfde paragraaf verduidelijkt dat de uitgifteprijs uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst moet worden bepaald en aan het publiek moet worden meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd. Als dat niet gebeurt, moet de kapitaalverhoging binnen vier maanden na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden doorgevoerd, wat overeenstemt met de maximumtermijn voor de registratie van die overeenkomst. Een kortere termijn lijkt niet aangewezen, gelet op de formaliteiten waarmee de eigendomsoverdracht van een gebouw gepaard gaat, bijvoorbeeld krachtens de reglementering inzake bodemverontreiniging.

Dit artikel is niet van toepassing op de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

De institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen zijn aan deze bepaling onderworpen, behalve waar de door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap doorgevoerde kapitaalverhoging door inbreng in natura betreft.

#### Art. 27

Dit artikel beoogt de informatieverstrekking aan de aandeelhouders van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap te garanderen wanneer, bij de verhoging van het kapitaal van een door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap gecontroleerde institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap, een disagio van meer dan 10 % wordt toegepast. De verplichting om verslag uit te brengen berust bij de raad van bestuur of de zaakvoerder van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, en sluit aan bij zijn verplichtingen ten aanzien van de aandeelhouders van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. De regel is niet van toepassing op de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen waarvan het kapitaal volledig in handen is van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap: in die situatie heeft een disagio immers geen invloed op de positie van de aandeelhouders van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

futur dont les actions nouvelles seraient éventuellement privées. Il est renvoyé sur ce point au commentaire de l'article précédent.

## B. Limitations et gestion des risques

### Art. 28 à 30

Ces dispositions visent à assurer la diversification des actifs de la société immobilière réglementée publique. Les exigences de diversification des actifs de la société immobilière réglementée publique et de ses filiales doivent être appréciées au niveau consolidé.

#### Art. 28

Cet article précise la manière dont la consolidation doit se faire pour appliquer ces dispositions.

#### Art. 29

Cet article énonce le principe suivant lequel les actifs de la société immobilière réglementée publique sont diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire

#### Art. 30

En particulier, l'article 30, § 1<sup>er</sup>, précise qu'aucune opération effectuée par la société immobilière réglementée publique ne peut avoir pour effet que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier. La notion d'ensemble immobilier est basée sur l'idée que des biens immobiliers distincts peuvent néanmoins représenter une unité du point de vue du risque qui y est lié. De ce point de vue, il se justifie de s'assurer que le patrimoine de la société immobilière réglementée publique, quoiqu'investi dans des biens immobiliers distincts, n'est pas exposé de manière excessive à un risque unique lié à des biens immobiliers constituant en réalité un ensemble.

De netto-inventariswaarde moet op basis van de reële waarde worden bepaald. Ook hier is het onder bepaalde voorwaarden toegestaan om rekening te houden met het toekomstige dividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven. Ter zake wordt verwezen naar de commentaar bij het vorige artikel.

## B. Beperkingen en risicobeheer

### Art. 28 tot 30

Deze bepalingen moeten ervoor zorgen dat de activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap gediversifieerd zijn. De vereisten voor de diversificatie van de activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen moeten op geconsolideerde basis worden toegepast.

#### Art. 28

Dit artikel verduidelijkt de manier waarop de consolidatie dient te gebeuren voor de toepassing van deze artikelen.

#### Art. 29

Dit artikel bevat het principe volgens hetwelk de activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap gediversifieerd zijn zodanig dat de risico's per type van vastgoedactief, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder op passende wijze zijn gespreid.

#### Art. 30

Artikel 30, § 1, bepaalt in het bijzonder dat geen enkele door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt. Het begrip vastgoedgeheel is gebaseerd op het idee dat verschillende onroerende goederen ten aanzien van het risico dat eraan verbonden is, toch een samenhangend geheel kunnen vormen. Bijgevolg is het gerechtvaardigd dat men zich ervan vergewist dat het vermogen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, ook al is dit in verschillende onroerende goederen belegd, niet op buitensporige wijze is blootgesteld aan één enkel risico dat verbonden is aan vastgoed dat in werkelijkheid een geheel vormt.

Cette règle ne s'applique qu'au moment de l'opération concernée. Ainsi, un dépassement du seuil de 20 % causé par une modification de la juste valeur du portefeuille de la société immobilière réglementée publique ne constitue pas en soi une violation de cette disposition. L'obligation générale de diversification reste d'application dans un tel cas. Le conseil d'administration confronté à une telle situation devrait donc suivre celle-ci et décider s'il y a lieu de réduire l'exposition de la société immobilière réglementée. Il va de soi qu'une société immobilière réglementée publique dont plus de 20 % des actifs consolidés sont placés dans un seul ensemble immobilier (que le dépassement initial soit (a) dû à une opération effectuée par la société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales, (b) dû à un événement extérieur à sa volonté, tel qu'une modification de la juste valeur du portefeuille ou (c) couvert par une dérogation accordées par la FSMA - voy. *infra*) ne peut en aucun cas réaliser une opération qui a pour effet d'aggraver la situation. A l'inverse, les opérations qui ont pour effet de réduire le dépassement du seuil de 20 % constaté ne tombent pas sous le coup de l'article 30, § 1<sup>er</sup> (même si elles n'aboutissent pas à réduire l'exposition de la société immobilière réglementée publique en deçà de la limite de 20 %).

Le paragraphe 2 précise que les sociétés ayant exercé des activités immobilières avant leur agrément doivent établir que leurs actifs consolidés ne sont pas placés pour plus de 20 % dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

Le paragraphe 3 autorise cependant la FSMA à accorder des dérogations aux paragraphes 1<sup>er</sup> et 2. Au cas où une sicafi bénéficiant d'une telle dérogation obtient son agrément en tant que société immobilière réglementée moyennant le maintien de cette dérogation, on précise, en ce qui concerne le calcul du délai de deux ans prévu au paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, que le délai déjà écoulé depuis l'octroi de la dérogation doit être pris en compte.

L'octroi d'une dérogation, et les éventuelles conditions auxquelles celle-ci est soumise doivent être publiés dans les rapports financiers annuels et semestriels de la société immobilière réglementée publique, ainsi que, le cas échéant, dans le prospectus.

Le paragraphe 4 précise cependant qu'aucune dérogation ne peut être accordée au cas où le taux

Deze regel is maar van toepassing op het ogenblik dat de betrokken verrichting wordt uitgevoerd. Indien de drempel van 20 % overschreden wordt ten gevolge van een wijziging in de reële waarde van de portefeuille van de gereguleerde vastgoedvennootschap, is er dus geen sprake van een schending van deze bepaling. De algemene verplichting tot diversificatie van de beleggingen blijft in een dergelijk geval van toepassing. Indien de raad van bestuur met een dergelijke situatie geconfronteerd wordt, dient hij deze situatie op te volgen en te beslissen of de risicopositie van de gereguleerde vastgoedvennootschap verminderd moet worden. Het spreekt voor zich dat een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan meer dan 20 % van de geconsolideerde activa in één enkel vastgoed geheel is belegd, (ongeacht of de oorspronkelijke overschrijding (a) te wijten is aan een verrichting die door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of een van haar dochtervennootschappen is uitgevoerd, (b) te wijten is aan een gebeurtenis buiten haar wil, zoals een wijziging in de reële waarde van de portefeuille of (c) gedekt is door een afwijking toegekend door de FSMA - zie verder) in geen geval een transactie mag verrichten waardoor de situatie verergert. Verrichtingen die de vastgestelde overschrijding van de drempel van 20 % doen dalen, vallen daarentegen niet onder de toepassing van artikel 30, § 1 (ook al hebben ze niet tot gevolg dat de risicopositie van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap onder de limiet van 20 % zakt).

Paragraaf 2 bepaalt dat de vennootschappen die vastgoedactiviteiten uitoefenden voorafgaand aan hun vergunning dienen aan te tonen dat hun geconsolideerde activa niet voor meer dan 20 % bestaan uit vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt.

Paragraaf 3 machtigt de FSMA echter om afwijkingen op de paragrafen 1 en 2 toe te staan. Indien aan een vastgoedbevak waaraan een dergelijke afwijking is toegestaan, een vergunning als gereguleerde vastgoedbevak wordt verleend mits naleving van die afwijking, wordt, met betrekking tot de berekening van de in paragraaf 3, eerste lid, 1<sup>o</sup>, vermelde termijn van 2 jaar, verduidelijkt dat de termijn die sinds de toekenning van de afwijking is verstreken, in aanmerking moet worden genomen.

Het toekennen van een afwijken en de eventuele voorwaarden die eraan zijn verbonden, dienen gepubliceerd te worden in de in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, evenals, in voorkomend geval, het prospectus.

Paragraaf 4 bepaalt echter dat een afwijking niet kan toegestaan worden wanneer de geconsolideerde

d'endettement consolidé de la société immobilière réglementée publique dépasse 33 % au moment de l'acquisition ou de la cession concernée. Un taux d'endettement élevé représente en effet un risque supplémentaire, en présence duquel le respect strict des exigences de diversification des risques en termes d'actifs immobiliers s'avère particulièrement justifié.

Le paragraphe 5 précise que les biens immobiliers couverts par un engagement à long terme d'une entité publique ne sont pas pris en compte dans l'examen du respect de l'exigence de diversification en ce qui concerne le risque portant sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers.

#### Art. 31

Cette disposition impose à la société immobilière réglementée publique d'exercer un contrôle sur les sociétés immobilières dans lesquelles elle détient des actions. Ce contrôle peut être exclusif ou conjoint. Conformément à l'article 2, 5°, une participation dans une société immobilière réglementée publique ou institutionnelle ou dans une société immobilière ne sera en effet considérée comme un bien immobilier qu'au cas où elle confère à la société immobilière réglementée publique un contrôle (conjoint ou exclusif) sur la société concernée.

Cette interdiction ne porte pas préjudice à la possibilité pour une société immobilière réglementée publique d'effectuer des placements en valeurs mobilières, de souscrire des instruments de couverture et de détenir les biens immobiliers visés à l'article 2, 5°, vi à x (par exemple, des actions d'une sicafi publique qu'elle ne contrôle pas, dans les limites de l'article 7, b).

Une société immobilière réglementée publique ne peut contrôler, conjointement avec une autre société immobilière réglementée qu'elle ne consolide pas, une société immobilière réglementée institutionnelle ou une société immobilière.

Le Roi est habilité à détailler les conditions dans lesquelles les sociétés immobilières réglementées peuvent détenir les actions ou parts émises par une autre société.

#### Art. 32

L'alinéa 1<sup>er</sup> impose aux sociétés immobilières réglementées publiques de faire un choix: une société

schuldgraad van de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap meer bedraagt dan 33 % op het ogenblik van de betrokken verwerving of overdracht. Een hoge schuldgraad houdt immers een groter risico in, en indien het risico groter is, is het zeker van belang dat de vereisten inzake de diversificatie van de vastgoedactiva strikt worden nageleefd.

Paragraaf 5 bepaalt dat bij het toezicht op de naleving van de verplichting om te diversifiëren, voor wat betreft het risico dat slaat op de identiteit van de huurder of de gebruiker van het vastgoed, geen rekening gehouden wordt met vastgoed dat gedekt is door een langetermijnverbintenis van een publiekrechtelijke instelling.

#### Art. 31

Dit artikel vereist dat de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap over de vastgoedvennootschappen waarin zij aandelen bezit, de controle uitoefent. Deze controle kan exclusief of gemeenschappelijk zijn. Conform artikel 2, 5°, wordt een deelneming in een openbare of institutionele geregementeerde vastgoedvennootschap of in een vastgoedvennootschap maar als vastgoed beschouwd indien de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap door die deelneming een (gezamenlijke of exclusieve) controle verwerft over de betrokken vennootschap.

Dit verbod doet geen inbreuk aan de mogelijkheid voor een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap om beleggingen te verrichten in effecten, in te schrijven op afdekkingsinstrumenten en vastgoed bedoeld in artikel 2, 5°, vi tot x te bezitten (bijvoorbeeld, aandelen van een openbare vastgoedbevak waarover zij geen controle uitoefent, binnen de grenzen van artikel 7, b).

Een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap mag geen gezamenlijke controle uitoefenen samen met een andere geregementeerde vastgoedvennootschap die zij niet consolideert over, een institutionele geregementeerde vastgoedvennootschap of een vastgoedvennootschap.

De Koning is gemachtigd om de voorwaarden te bepalen waarbinnen de geregementeerde vastgoedvennootschappen aandelen die uitgegeven zijn door een andere vennootschap kunnen bezitten.

#### Art. 32

Het eerste lid verplicht de openbare geregementeerde vastgoedvennootschappen om een keuze te maken:

immobilière réglementée publique ne pourra en principe avoir des filiales ayant le statut de société immobilière réglementée et des filiales ne disposant pas de ce statut. Cette disposition vise à éviter l'arbitrage fiscal.

Au cas où une société immobilière réglementée publique contrôlant une ou plusieurs sociétés immobilières réglementées acquiert le contrôle d'une société immobilière de droit belge, elle dispose d'une période de 24 mois pour se conformer à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Afin de ne pas porter préjudice aux situations existantes, une clause de sauvegarde a été introduite en ce qui concerne les sociétés immobilières dans lesquelles une société immobilière réglementée publique détient des actions ou des parts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 au moins.

#### Art. 33

Cette disposition interdit à certaines personnes, en raison de leurs liens avec la société immobilière réglementée publique, de détenir de participations dans une filiale de la société immobilière réglementée publique. Cet article vise à empêcher ces personnes de renforcer leur position en détenant une participation dans une filiale de la société immobilière réglementée publique.

Cette disposition vise également les dirigeants de la société immobilière réglementée publique, en raison également des risques de conflits d'intérêt auxquels une telle situation donnerait lieu.

#### Art. 34

Cet article permet aux sociétés immobilières réglementées publiques et à leurs filiales de détenir des participations dans des sociétés dont l'objet est accessoire au leur, de manière à permettre aux sociétés immobilières réglementées d'organiser la gestion de leur patrimoine (gestion d'immeuble, financement,...) de manière souple. Ces sociétés ne sont pas soumises aux articles 31 à 33.

een openbare geregelende vastgoedvennootschap mag in principe geen dochtervennootschappen hebben die het statuut van geregelende vastgoedvennootschap hebben en andere dochtervennootschappen die dit statuut niet hebben. Met deze bepaling wordt fiscale arbitrage voorkomen.

Indien een openbare geregelende vastgoedvennootschap die al de controle heeft over meerdere geregelende vastgoedvennootschappen, de controle verwerft over een vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, beschikt zij over een periode van 24 maanden om zich in lijn te brengen met het eerste lid.

Om geen afbreuk te doen aan reeds bestaande situaties, werd een grandfathering-clausule ingevoerd voor vastgoedvennootschappen waarin een openbare geregelende vastgoedvennootschap ten minste sedert 1 januari 2009 aandelen bezit.

#### Art. 33

Dit artikel bepaalt dat het voor bepaalde personen verboden is, wegens de banden die zij met de openbare geregelende vastgoedvennootschap hebben, om deelnemingen te bezitten in een dochtervennootschap van de openbare geregelende vastgoedvennootschap. Dit artikel moet beletten dat die personen hun positie versterken door een deelneming te bezitten in een dochtervennootschap van de openbare geregelende vastgoedvennootschap.

De bepaling slaat ook op de leiders van de openbare geregelende vastgoedvennootschap, eveneens omwille van het feit dat een dergelijke situatie een risico op belangenconflicten inhoudt.

#### Art. 34

Dit artikel biedt aan de openbare geregelende vastgoedvennootschappen en aan hun dochtervennootschappen de mogelijkheid om vennootschappen te bezitten waarvan het maatschappelijk doel aansluit bij hun eigen doel. Dit stelt de geregelende vastgoedvennootschappen in staat het beheer van hun vermogen (beheer van onroerende goederen, financiering,...) op een soepele manier te organiseren. Die vennootschappen zijn niet onderworpen aan de artikelen 31 tot 33.

### C. Rémunérations, commissions et frais

#### Art. 35

Le paragraphe 1<sup>er</sup> vise à éviter que la rémunération fixe ou variable des dirigeants de la société immobilière réglementée publique ne soit déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la société immobilière réglementée publique et ses filiales. Plus généralement, une rémunération basée sur le chiffre d'affaire réalisé par la société immobilière réglementée publique et/ou ses filiales paraît exclue. Au cas où une rémunération variable est accordée en fonction des résultats de la société immobilière réglementée publique, seul le résultat net consolidé peut être pris en compte. D'autre part, la réalisation d'une opération ou transaction particulière par la société immobilière réglementée publique ne peut être prise en compte pour l'attribution de la rémunération variable.

Le paragraphe 2 interdit de mettre à charge de la société immobilière réglementée publique des commissions, droits et frais en raison de l'acquisition de valeurs mobilières ou de parts émises par une société avec laquelle la société immobilière réglementée publique, son gérant ou son promoteur sont liées ou ont un lien de participation.

Le paragraphe 3 habilite à Roi à déterminer le régime de publicité des rémunérations des experts et commissaires qui sont mises à charge de la société immobilière réglementée publique et de ses filiales.

### D. Prévention et gestion des conflits d'intérêts

#### Art. 36

Cette disposition vise à éviter que l'indépendance de l'expert ne puisse être compromise par une intervention dans les opérations de la société immobilière réglementée publique ou de ses filiales, que celles-ci aient la qualité de société immobilière réglementée institutionnelle ou non.

#### Art. 37

Cet article traite de la gestion des conflits d'intérêts. Il est fondé sur le principe d'une information préalable de la FSMA et d'une publication de cette information.

### C. Vergoedingen, provisie en kosten

#### Art. 35

Paragraaf 1 strekt ertoe te voorkomen dat de vaste of variabele vergoeding van de leiders van de openbare geregelende vastgoedvennootschap zou worden bepaald in functie van de door die openbare geregelende vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties. Meer algemeen lijkt een vergoeding die gebaseerd is op de omzet van de openbare geregelende vastgoedvennootschap en/of haar dochtervennootschappen, uitgesloten. Indien een variabele vergoeding wordt toegekend in functie van de resultaten van de openbare geregelende vastgoedvennootschap, mag enkel het geconsolideerde nettoresultaat in aanmerking worden genomen. Anderzijds mag de uitvoering van een bijzondere verrichting of transactie door de openbare geregelende vastgoedvennootschap niet in aanmerking worden genomen bij de toekenning van de variabele vergoeding.

Paragraaf 2 verbiedt om provisie, rechten of kosten ten laste te leggen van de openbare geregelende vastgoedvennootschap bij de verwerving van effecten die zijn uitgegeven door een vennootschap waarmee de openbare geregelende vastgoedvennootschap, haar zaakvoerder of promotor verbonden is of een deelnemingsverhouding heeft.

Paragraaf 3 machtigt de Koning om de publiciteitsregeling te bepalen voor de vergoedingen van de deskundigen en commissarissen die gedragen worden door de openbare geregelende vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen.

### D. Voorkoming en beheer van de belangenconflicten

#### Art. 36

Dit artikel strekt ertoe te voorkomen dat de onafhankelijkheid van de deskundige in het gedrang zou komen door een deelname aan de verrichtingen van de openbare geregelende vastgoedvennootschap of haar dochtervennootschappen, ongeacht of zij al dan niet de hoedanigheid van institutionele geregelende vastgoedvennootschap hebben.

#### Art. 37

Dit artikel behandelt het beheer van belangenconflicten. Het is gebaseerd op het principe van een voorafgaande informatieverstrekking aan de FSMA en een

L'évaluation effectuée par l'expert aura un caractère liant en cas d'opération tombant dans le champ d'application de cette disposition.

#### Art. 38

L'article 38 prévoit certaines exceptions aux articles 36 et 37.

### E. Obligations et interdictions

#### Art. 39

Cette disposition interdit certaines opérations à la société immobilière réglementée publique et ses filiales.

#### Art. 40

Cette disposition traite des assurances.

#### Art. 41

Cette disposition interdit à la société immobilière réglementée publique et à ses filiales d'agir comme promoteur immobilier.

#### Art. 42

L'octroi de crédit ou la constitution de sûretés par les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales n'est autorisé que dans le cadre du groupe. Les entités tierces sont en d'autres termes exclues.

#### Art. 43

L'article 43, alinéa 1<sup>er</sup>, ajoute que la constitution de sûretés n'est autorisée que dans le cadre du financement des activités immobilières de la société immobilière réglementée publique et de son groupe. Les conséquences sur le plan civil du non-respect de cette disposition sont régies par la théorie générale en matière de nullité, telle qu'elle est développée en jurisprudence et en doctrine. L'article 42 et l'article 43, alinéa 1<sup>er</sup> sont applicables cumulativement.

L'article 43, alinéas 2 et 3 impose des limites quantitatives.

openbaarmaking van de betrokken informatie. De door de deskundige uitgevoerde waardering zal een bindend karakter hebben voor de verrichtingen die onder de toepassing van deze bepaling vallen.

#### Art. 38

Artikel 38 voorziet een aantal uitzonderingen op de artikelen 36 en 37.

### E. Verplichtingen en verbodsbepalingen

#### Art. 39

Dit artikel verbiedt een aantal verrichtingen voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen.

#### Art. 40

Dit artikel handelt over de verzekeringen.

#### Art. 41

Dit artikel verbiedt de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen om op te treden als bouwpromotor.

#### Art. 42

Het verstrekken van krediet of het stellen van zekerheden door openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen is enkel toegestaan binnen de groep. Derden zijn dus uitgesloten.

#### Art. 43

Artikel 43, eerste lid, voegt hieraan toe dat het stellen van zekerheden enkel toegelaten is in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar groep. De burgerrechtelijke gevolgen bij niet-naleving van deze bepaling vallen onder de algemene theorie van de nietigheid zoals die in de rechtspraak en de rechtsleer is ontwikkeld. Artikel 42 en artikel 43, eerste lid, zijn cumulatief van toepassing.

Artikel 43, tweede en derde lid, legt kwantitatieve beperkingen op.

## Art. 44

Cet article limite l'acquisition d'immeubles grevés d'hypothèque par la société immobilière réglementée publique et ses filiales.

## Art. 45

L'article 45 habilite le Roi à déterminer les obligations et les interdictions auxquelles les sociétés immobilières réglementées sont soumises dans certaines matières, notamment en matière d'affectation du résultat.

Cette obligation de distribution, allant de pair avec un régime de transparence fiscale, est une caractéristique des REITs des principaux pays voisins de la Belgique.

**F. Inventaire et évaluation par l'expert**

## Art. 46

Cette disposition impose à la société immobilière réglementée publique de réaliser au moins une fois par an un inventaire de ses biens immobiliers ainsi que de ceux de ses filiales. Il en est de même chaque fois qu'elle procède à l'émission d'actions ou en cas de rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

## Art. 47

La loi distingue les évaluations périodiques des biens immobiliers de la société immobilière réglementée publique et de ses filiales et les évaluations ponctuelles, effectuées à l'occasion de la réalisation de certaines opérations (art. 47 à 49). Ces articles ne sont pas applicables aux sociétés immobilières réglementées institutionnelles. Celles-ci ne sont en effet pas tenues de nommer un expert à leur niveau (voy. supra, commentaire de l'art. 24). Les biens immobiliers détenus par les sociétés immobilières réglementées institutionnelles et les autres filiales de la société immobilière réglementée publique sont, au même titre que les biens immobiliers détenus de manière directe par la société immobilière réglementée publique, inclus dans les évaluations effectuées par l'expert de la société immobilière réglementée publique.

## Art. 44

Dit artikel beperkt de verwerving door de geregelende vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen van met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen.

## Art. 45

Artikel 45 machtigt de Koning om te bepalen welke verplichtingen en verbodsbepalingen gelden voor de geregelende vastgoedvennootschap in bepaalde aangelegenheden, in het bijzonder inzake de bestemming van het resultaat.

Deze uitkeringsverplichting, die hand in hand gaat met een regime van fiscale transparantie, is een kenmerk van de REIT's in de voornaamste buurlanden van België.

**F. Inventaris en waardering door de deskundige**

## Art. 46

Dit artikel legt de openbare geregelende vastgoedvennootschap de verplichting op om ten minste eenmaal per jaar een inventaris van haar vastgoed en dat van haar dochtervennootschappen op te maken. Datzelfde geldt ook telkens wanneer zij aandelen uitgeeft dan wel anders dan op een geregelende markt aandelen inkoopt.

## Art. 47

De wet maakt een onderscheid tussen de periodieke waarderingen van het vastgoed van de openbare geregelende vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen, en de occasionele waarderingen die bij de verwezenlijking van bepaalde verrichtingen worden uitgevoerd (art. 47 tot 49). Deze artikelen zijn niet van toepassing op de institutionele geregelende vastgoedvennootschappen. Zij hoeven op hun niveau immers geen deskundige te benoemen (zie commentaar bij artikel 24 hierboven). Het vastgoed in het bezit van de institutionele geregelende vastgoedvennootschappen en de andere dochtervennootschappen van de openbare geregelende vastgoedvennootschap, net als het rechtstreeks door de openbare geregelende vastgoedvennootschap gehouden vastgoed, wordt opgenomen in de door de deskundige van de openbare geregelende vastgoedvennootschap uitgevoerde waarderingen.

L'article 47 précise ainsi que le patrimoine immobilier de la société immobilière réglementée publique et de ses filiales doit être évalué à la fin de chaque exercice. Cette évaluation annuelle fait l'objet d'actualisations trimestrielles.

L'évaluation porte sur la juste valeur des biens immobiliers, au sens qui est donné à cette notion par les normes IFRS.

La location-financement immobilière à laquelle il est fait référence à l'article 47, § 1<sup>er</sup>, alinéa premier, 3<sup>o</sup> de la loi est un leasing immobilier tel que visé par la règle IAS 17, § 36. Les créances découlant de tels contrats ne doivent donc pas faire l'objet des évaluations prévues aux articles 47 et suivants de la loi.

#### Art. 48

L'article 48 impose des évaluations ponctuelles: l'expert de la société immobilière réglementée publique doit évaluer la juste valeur des biens immobiliers détenus par la société immobilière réglementée publique et ses filiales en cas d'opérations par la société immobilière réglementée publique telles que des émissions d'actions, inscriptions d'actions sur un marché réglementé, fusions et rachat d'actions hors marché réglementé. L'évaluation effectuée n'est pas liante, mais est destinée à servir de guide: le but du dispositif est en effet de protéger les intérêts de la société immobilière réglementée et de ses actionnaires. L'intervention d'un tiers indépendant (l'expert) paraît appropriée à cet effet.

Les sociétés immobilières réglementées publiques peuvent utiliser, dans la plus large mesure possible, les évaluations trimestrielles aux fins des évaluations ponctuelles. L'on a ici mis en balance la nécessité de ne pas entraver plus que nécessaire les opérations effectuées par la société immobilière réglementée publique et l'intérêt de disposer d'une évaluation suffisamment récente. Pour cette raison, il est précisé qu'une évaluation passée ne peut être utilisée que pour autant que l'expert confirme que les prémisses de celle-ci n'ont pas été affectées.

Dans le même sens, au cas où une nouvelle évaluation trimestrielle est effectuée après le dépôt d'un projet de fusion ou de scission, le conseil d'administration n'a pas l'obligation de modifier le ratio d'échange ou le montant de la soulte, pour autant qu'il justifie, sur base d'une déclaration de l'expert, que les prémisses

Zo verduidelijkt artikel 47 dat het vastgoedpatrimonium van de openbare geregelende vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen aan het einde van elk boekjaar moet worden gewaardeerd. Deze jaarlijkse waardering wordt driemaandelijks geactualiseerd.

De waardering heeft betrekking op de reële waarde van het vastgoed, in de betekenis die de IFRS normen aan dat begrip geven.

Er dient te worden opgemerkt dat de onroerende leasing waarnaar wordt verwezen in artikel 47, § 1, eerste lid, 3<sup>o</sup> van de wet, een onroerende leasing is als bedoeld in IAS 17, § 36. De vorderingen die uit dergelijke contracten voortvloeien, moeten dus niet gewaardeerd worden conform artikel 47 en volgende van de wet.

#### Art. 48

Artikel 48 schrijft occasionele waarderingen voor: de deskundige van de openbare geregelende vastgoedvennootschap moet de reële waarde van het vastgoed in het bezit van de openbare geregelende vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen waarderen wanneer de openbare geregelende vastgoedvennootschap verrichtingen zoals uitgiftes van aandelen, inschrijvingen op aandelen op de geregelende markt, fusies en inkopen van aandelen buiten de geregelende markt uitvoert. De uitgevoerde waardering is niet bindend, maar eerder bestemd als leidraad: de regeling strekt ertoe de belangen van de openbare geregelende vastgoedvennootschap en van haar aandeelhouders te beschermen. Daartoe lijkt de interventie van een onafhankelijke derde (de deskundige) passend.

De openbare geregelende vastgoedvennootschappen kunnen de driemaandelijkse waarderingen zoveel mogelijk gebruiken bij de occasionele waarderingen. De noodzaak om de verrichtingen van de openbare geregelende vastgoedvennootschap niet meer dan nodig te bemoeilijken, en het belang om over een voldoende recente waardering te kunnen beschikken, zijn hier tegen elkaar afgewogen. Precies daarom wordt verduidelijkt dat een eerdere waardering enkel mag worden gebruikt als de deskundige bevestigt dat de onderliggende premissen niet zijn veranderd.

In dezelfde zin is het zo dat, wanneer een nieuwe driemaandelijkse waardering wordt uitgevoerd na de indiening van een splitsings- of fusievoorstel, de raad van bestuur niet verplicht is om de ruilverhouding of het bedrag van de opleg te wijzigen, als hij aan de hand van een verklaring van de deskundige aantoont dat de

sous-tendant l'évaluation n'ont pas changé. Etant donné le délai susceptible de s'écouler entre le dépôt d'un projet de fusion ou de scission et la réalisation de l'opération, la solution inverse semblerait être source de difficultés inutiles dans le planning d'une telle opération, sans que des garanties supplémentaires ne soient pour autant assurées aux actionnaires de la société immobilière réglementée publique.

#### Art. 49

L'article 49 traite des acquisitions ou des cessions de biens immobiliers par la société immobilière réglementée publique ou ses filiales: chacun de ces biens doit être préalablement évalué par l'expert de la société immobilière réglementée publique.

Un régime juridique plus strict, conférant un caractère liant à l'évaluation effectuée par l'expert, est mis en place au cas où la contrepartie est une des personnes visées à l'article 37, § 1<sup>er</sup>, traitant des conflits d'intérêt.

#### G. Informations périodiques et règles comptables

#### Art. 50

L'article 50 concerne les rapports annuels et semestriels.

Il prévoit une habilitation au Roi en ce qui concerne leur contenu, tout en autorisant la FSMA à autoriser, dans des cas spéciaux, des dérogations quant au contenu des rapports annuels et semestriels.

Il n'a pas été donné suite à la remarque exprimée par le Conseil d'État concernant cette disposition; cette disposition est en effet directement tirée de la loi du 3 août 2012 relatives à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

#### Art. 51

L'article 51 prévoit une habilitation au Roi en ce qui concerne les règles comptables applicables. Cette habilitation va de pair avec l'habilitation prévue par l'article 45 en matière d'affectation du résultat.

onderliggende premissen van de waardering niet zijn veranderd. Gelet op de termijn die kan verstrijken tussen de indiening van een splitsings- of fusievoorstel en de uitvoering van de verrichting, zou de omgekeerde oplossing de planning van zo'n verrichting onnodig kunnen bemoeilijken, zonder dat daarom aan de aandeelhouders van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap bijkomende garanties worden geboden.

#### Art. 49

Artikel 49 betreft de verwervingen en overdrachten van vastgoed door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar dochtervennootschappen: elk van die goederen moet vooraf worden gewaardeerd door de deskundige van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Een strengere regeling, die inhoudt dat de door de deskundige uitgevoerde waardering bindend is, geldt wanneer de tegenpartij één van de personen is die bedoeld worden in artikel 37, § 1, dat over de belangenconflicten gaat.

#### G. Periodieke informatie en boekhoudregels

#### Art. 50

Artikel 50 betreft de halfjaar- en jaarverslagen.

Het voorziet een machtiging aan de Koning wat betreft hun inhoud, waarbij de FSMA gemachtigd wordt om, in bijzondere gevallen, afwijkingen toe te staan met betrekking tot de inhoud van de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

Er is geen gevolg gegeven aan de opmerking van de Raad van State over deze bepaling; zij is immers rechtstreeks ontleend aan de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles.

#### Art. 51

Artikel 51 voorziet een machtiging aan de Koning wat betreft de boekhoudkundige regels die van toepassing zijn. Deze machtiging strookt met de machtiging die voorzien is in artikel 45 met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

## CHAPITRE IV

**Contrôle****Section 1<sup>re</sup>***Contrôle exercé par la FSMA*

## Art. 52

L'article 52, relatif au contrôle de la FSMA sur les sociétés immobilières réglementées, reprend les principes applicables dans le régime actuel des sicafi (article 96 de la loi du 3 août 2012, lui-même inspiré des règles en matière de contrôle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement) tout en les adaptant aux spécificités du contrôle des sociétés immobilières réglementées.

Le contrôle exercé par la FSMA sur les sociétés immobilières réglementées ne répond cependant pas aux mêmes finalités que le contrôle qu'elle exerce sur les organismes de placement collectif.

En ce qui concerne les organismes de placement collectif, la FSMA, d'une part, veille à l'exactitude des informations émanant de l'organisme de placement collectif (l'épargnant devant pouvoir disposer de renseignements corrects sur l'organisme, les caractéristiques des placements effectués, le risque qui y est attaché car seule une totale clarté dans la gestion de l'organisme de placement collectif peut lui permettre de déterminer ses choix d'investissement ou de retrait) et, d'autre part, contrôle le respect par l'organisme de placement collectif des lois, arrêtés et règlements le régissant, l'ensemble de ces dispositions procurant à l'investisseur une triple garantie quant à la compétence et l'honorabilité des gestionnaires et dépositaires, la réalité et l'importance des garanties financières attachées à l'organisme de placement collectif, et la qualité de la gestion dont il fait l'objet<sup>8</sup>.

Si la FSMA poursuit également ces deux objectifs pour les sociétés immobilières réglementées, c'est dans une perspective différente: il ne s'agit pas de permettre aux actionnaires de déterminer des choix d'investissement ou de retrait ou plus généralement de protéger des investissements mais de protéger les actionnaires des

<sup>8</sup> Projet de loi relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. 2003-2004, n° 0909/001, p. 49.

## HOOFDSTUK IV

**Toezicht****Afdeling 1***Toezicht door de FSMA*

## Art. 52

Artikel 52, met betrekking tot het toezicht van de FSMA op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, herneemt de principes die van toepassing zijn onder het huidige regime van de vastgoedbevaks (artikel 96 van de wet van 3 augustus 2012, dat op haar beurt geïnspireerd is op de regels inzake het toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen) waarbij deze worden aangepast aan het specifiek karakter van het toezicht op gereguleerde vastgoedvennootschappen.

Het toezicht uitgeoefend door de FSMA op de gereguleerde vastgoedvennootschappen beantwoordt echter niet aan dezelfde doelstellingen als het toezicht dat zij uitoefent op de instellingen voor collectieve belegging.

Wat de instellingen voor collectieve belegging betreft, waakt de FSMA enerzijds over de juistheid van informatie afkomstig van de instelling voor collectieve belegging (de spaarder dient te beschikken over de juiste inlichtingen over de instelling, de kenmerken van de gedane beleggingen en het daaraan verbonden risico aangezien slechts volledige duidelijkheid in het beheer van de instelling voor collectieve belegging hem kan toelaten om zijn keuze tot investering of desinvestering te bepalen) en anderzijds houdt zij toezicht op de naleving door de instelling voor collectieve belegging van de wetten, besluiten en reglementen die op haar van toepassing zijn, waarbij het geheel van deze bepalingen de investeerder een drievoudige garantie biedt omtrent de bekwaamheid en betrouwbaarheid van de beheerders en bewaarders, de werkelijkheid en het belang van de financiële garanties verbonden aan de instelling voor collectieve belegging, en de kwaliteit van het beheer waarvan zij het voorwerp uitmaakt<sup>8</sup>.

Hoewel de FSMA ook deze twee doelstellingen nastreeft voor de gereguleerde vastgoedvennootschap, situeert zich dat in een andere optiek: het gaat er niet om, de aandeelhouders in staat te stellen om investerings- of desinvesteringkeuzes te maken, of, meer algemeen, investeringen te beschermen, maar

<sup>8</sup> Wetsvoorstel betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, *Parl. St. Kamer* 2003-2004, nr. 0909/001, p. 49.

sociétés immobilières réglementées, dans un souci de protection de l'épargne publique.

Par contre, le contrôle de la FSMA ne garantit pas l'actionnaire contre des déboires financiers que pourrait connaître la société immobilière réglementée: à la différence de la surveillance exercée sur les établissements de crédit et sur les entreprises d'investissement, il n'en va pas ici d'un contrôle prudentiel destiné à éviter toute dépréciation des montants apportés.

#### Art. 53

L'article 53, relatif aux états financiers, s'inspire du régime actuel des sicafi, lui-même inspiré des règles en matière de contrôle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

#### Art. 54

L'article 54 prévoit que la FSMA ne connaît des relations entre l'organisme de placement collectif et un participant déterminé que dans la mesure requise pour le contrôle de l'organisme de placement collectif.

### Section 2

#### *Contrôle révisoral*

#### Art. 55 à 61

Les articles 55 à 61, relatifs au contrôle révisoral, s'inspirent du régime actuel des sicafi, lui-même proche des règles en matière de contrôle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

Quels que soient le total de son bilan, le montant de son chiffre d'affaires et le nombre de ses travailleurs, publique ou institutionnelle, toute société immobilière réglementée doit désigner un commissaire qui exerce les fonctions prévues par le Code des sociétés. Ce commissaire doit être un réviseur agréé par la FSMA ou une société de révision agréée par la FSMA, conformément à l'article 52 de la loi du 22 mars 1993. L'exercice efficace des missions de ces commissaires pourra requérir la mise en place de rapports de collaboration, particulièrement en ce qui concerne leur collaboration au contrôle exercé par la FSMA.

om de aandeelhouders van de gereguleerde vastgoedvennootschap te beschermen met het oog op de bescherming van het openbaar spaarwezen.

Integendeel, het toezicht van de FSMA vrijwaart de aandeelhouder niet van financiële tegenslagen die de gereguleerde vastgoedvennootschap zou kunnen kennen: in tegenstelling tot het toezicht uitgeoefend op de kredietinstellingen en de beleggingsondernemingen, gaat het hier niet om een prudentieel toezicht dat er op gericht is om enige waardevermindering van de ingebrachte gelden te vermijden.

#### Art. 53

Artikel 53 met betrekking tot de financiële staten is gebaseerd op de huidige regels van de vastgoedbevaks, die op hun beurt geïnspireerd zijn op de regels inzake het toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.

#### Art. 54

Artikel 54 bepaalt dat de relaties tussen de instelling voor collectieve belegging en een bepaalde deelnemer niet behoren tot de bevoegdheid van de FSMA, tenzij het toezicht op de instelling voor collectieve belegging dit vergt.

### Afdeling 2

#### *Revisoraal toezicht*

#### Art. 55 tot 61

Artikelen 55 tot en met 61, met betrekking tot het revisoraal toezicht, zijn gebaseerd op het huidige regime van de vastgoedbevaks, dat zelf verwant is aan de regels inzake het toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.

Ongeacht haar balanstotaal, haar omzet en het aantal werknemers, dient elke gereguleerde vastgoedvennootschap, openbaar of institutioneel, een commissaris aan te stellen die de taken uitoefent zoals voorzien in het Wetboek van Vennootschappen. De commissaris dient, in overeenstemming met artikel 52 van de wet van 22 maart 1993, een door de FSMA erkende revisor of erkende revisorenvennootschap te zijn. De efficiënte uitvoering van de taken van deze commissarissen zou de invoering van samenwerkingsbanden kunnen vergen, in het bijzonder wat betreft hun medewerking aan het toezicht uitgeoefend door de FSMA.

Ces aspects peuvent être développés dans les instructions aux réviseurs agréés que la FSMA peut formuler.

### Section 3

*Suppression de l'agrément, mesures exceptionnelles et sanctions administratives*

#### Art. 62

L'article 62 permet à une société immobilière réglementée de renoncer à son agrément, moyennant, d'une part, un processus d'information et, d'autre part, une décision de son assemblée générale constatée par acte authentique et prise aux conditions de l'article 559 du Code des sociétés.

L'article prévoit pour les sociétés immobilières réglementées publiques un régime d'exit, similaire à celui qui est applicable au cas où une sicafi publique opte pour le statut de société immobilière réglementée publique.

L'article 559 du Code des sociétés, qui concerne la modification de l'objet social, s'applique, *mutatis mutandis*, dans toutes ses dispositions: le conseil d'administration (ou le gérant) devra établir un rapport spécial justifiant la renonciation au statut de société immobilière réglementée et joindre à ce rapport un état résumant la situation active et passive de la société ne remontant pas à plus de trois mois; le commissaire agréé devra faire un rapport distinct sur cet état; l'assemblée générale ne pourra valablement délibérer et statuer sur la renonciation au statut que si elle réunit les quatre cinquièmes au moins des voix.

La renonciation au statut de société immobilière réglementée devra immédiatement être suivie de la modification des statuts. En effet, certaines clauses, comme la dénomination sociale, qui comporte par définition les termes "société immobilière réglementée", devront nécessairement être modifiées; d'autres, comme l'objet social, pas nécessairement.

#### Art. 63

L'article 63, relatif à la révocation de l'agrément des sociétés immobilières réglementées, s'inspire des

Deze aspecten kunnen worden ontwikkeld in de richtlijnen die de FSMA aan de erkende revisoren kan richten.

### Afdeling 3

*Schrapping van de vergunning, uitzonderingsmaatregelen en bestuursrechtelijke sancties*

#### Art. 62

Artikel 62 laat een gereguleerde vastgoedvennootschap toe om afstand te doen van haar vergunning, door middel van, aan de ene kant, een informatieprocedure en, aan de andere kant, een beslissing van haar algemene vergadering, die vastgesteld werd bij authentieke akte en genomen werd onder de voorwaarden van artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen.

Het artikel voorziet in een exitmechanisme voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen dat nauw aanleunt bij het geldende exitmechanisme wanneer een openbare vastgoedbevak voor het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap opteert.

Alle modaliteiten van artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen, dat de wijziging van het maatschappelijk doel betreft, zullen *mutatis mutandis* van toepassing zijn: de raad van bestuur (of de zaakvoerder) zal een bijzonder verslag moeten opstellen waarin de afstand van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap wordt verantwoord; bij dit verslag dient een staat van activa en passiva te worden gevoegd die niet meer dan drie maanden voordien is vastgesteld; de erkende commissaris dient afzonderlijk verslag uit te brengen over die staat; de algemene vergadering zal alleen dan op geldige wijze over de afstand van het statuut kunnen beraadslagen en besluiten, wanneer zij ten minste vier vijfde van de stemmen heeft verkregen.

De afstand van het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap dient onmiddellijk te worden gevolgd door een wijziging van de statuten. Bepaalde bepalingen, zoals de naam, die per definitie de termen "gereguleerde vastgoedvennootschap" bevat, zullen noodzakelijkerwijze moeten worden aangepast. Voor andere bepalingen, zoals het maatschappelijk doel, is dat niet per se het geval.

#### Art. 63

Artikel 63, met betrekking tot de herroeping van de vergunning van gereguleerde

règles applicables aux sicafi dans le régime actuel, elles-mêmes inspirées des règles en matière de contrôle des établissements de crédit et d'entreprises d'investissement, tout en les adaptant aux spécificités du contrôle des sociétés immobilières réglementées.

#### Art. 64

L'article 64, relatif aux mesures que peut prendre la FSMA en vue du redressement de la situation de la société immobilière réglementée ou, à défaut, de la suspension ou de la révocation de son agrément, s'inspire des règles applicables aux sicafi dans le régime actuel, elles-mêmes inspirées des règles en matière de contrôle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement, tout en les adaptant aux spécificités du contrôle des sociétés immobilières réglementées.

#### Art. 65

L'article 65 dispose que la FSMA ne connaît pas de questions d'ordre fiscal.

Cette disposition a été adaptée suite à la remarque du Conseil d'État en ce qui concerne l'article 327, § 5, du Code des impôts sur les revenus 1992.

La présente disposition ne porte pas préjudice aux autres dispositions légales relatives à la communication d'informations par la FSMA au ministre qui a les Finances dans ses attributions au cas où un établissement sur lequel la FSMA exerce le contrôle a mis en place un mécanisme particulier ayant pour but ou pour effet de favoriser la fraude fiscale par des tiers.

#### Art. 66

L'article 66, relatif aux sanctions que peut infliger la FSMA, s'inspire des règles applicables aux sicafi dans le régime actuel, elles-mêmes inspirées des règles en matière de contrôle des établissements de crédit et des entreprises d'investissement.

En ce qui concerne les commentaires du Conseil d'État sur le présent article et l'article 79 du projet, on se permet de renvoyer aux considérations reprises dans les travaux préparatoires de, notamment, la loi du 2 août 2002 (voy. *Doc. Parl. Chambre*, 2001-2002, n° 1842/001 et 1843/01, p. 250-252 et 289), de la loi du 2 juillet 2010

vastgoedvennootschappen, is gebaseerd op de regels die gelden voor de vastgoedbevaks onder het huidige regime, die zelf geïnspireerd zijn op de regels inzake het toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen, zij het aangepast aan het specifiek karakter van het toezicht op gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

#### Art. 64

Artikel 64 over de maatregelen die de FSMA kan nemen met het oog op het herstel van de situatie van de gereglementeerde vastgoedvennootschap of, bij gebreke daarvan, de opschorting of herroeping van haar vergunning, is gebaseerd op de regels die gelden voor de vastgoedbevaks onder het huidige regime, die zelf geïnspireerd zijn op de regels inzake het toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen, zij het aangepast aan het specifieke karakter van het toezicht op gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

#### Art. 65

Artikel 65 bepaalt dat de FSMA niet bevoegd is inzake fiscale aangelegenheden.

Deze bepaling werd aangepast tengevolge een opmerking van de Raad van State wat het artikel 327, § 5 van het wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 betreft.

Huidige bepaling maakt geen afbreuk aan andere wettelijke bepalingen betreffende de informatieverstrekking door de FSMA aan de minister bevoegd voor Financiën in het geval dat een instelling waarover de FSMA het toezicht uitoefent, een bijzonder mechanisme heeft ingesteld met als doel of gevolg fiscale fraude door derden te bevorderen.

#### Art. 66

Artikel 66, met betrekking tot de sancties die de FSMA kan opleggen, is gebaseerd op de regels die gelden voor de vastgoedbevaks onder het huidige regime, die zelf geïnspireerd zijn op de regels inzake het toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.

In verband met de opmerkingen van de Raad van State over dit artikel en artikel 79 van het ontwerp wordt verwezen naar de overwegingen in de voorbereidende werkzaamheden van met name de wet van 2 augustus 2002 (zie *Parl. St.*, Kamer, 2001-2002, nr. 1842/001 en 1843/01, pp. 250-252 en 289), de wet van 2 juli 2010 tot

modifiant la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, ainsi que la loi du 22 février 1998 fixant le statut organique de la Banque Nationale de Belgique, et portant des dispositions diverses (*Doc. Parl. Chambre, 2009-2010, n° 2408/01, p. 54 et ss*), de la loi du 30 juillet 2013 visant à renforcer la protection des utilisateurs de produits et services financiers ainsi que les compétences de l'Autorité des services et marchés financiers (*Doc. Parl. Chambre, 2012-2013, n°2872/001, p. 10 et 11*), et portant des dispositions diverses et du projet de loi relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (*Doc. Parl. Chambre, 2013-2014, nr. 3432/001, p. 21 et 22*).

#### Art. 67

Le paragraphe 1<sup>er</sup> traite de l'hypothèse (visée à l'article 63, 2<sup>o</sup>) dans laquelle la société immobilière réglementée n'a pas entamé ses activités dans les douze mois de son agrément.

Dans cette hypothèse, la société immobilière réglementée reste soumise à la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution jusqu'au remboursement des actionnaires, à moins que la FSMA ne l'en dispense pour certaines dispositions.

Le paragraphe 2 traite des hypothèses dans lesquelles la société immobilière réglementée a cessé ses activités depuis plus de six mois ou a vu son agrément révoqué (hypothèses visées respectivement par l'article 63, 3<sup>o</sup> et l'article 64).

Dans cette hypothèse, la société immobilière réglementée reste soumise à la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution jusqu'à la clôture de sa liquidation à moins que la FSMA ne l'en dispense pour certaines dispositions.

L'article 67 ne s'applique ni en cas de renonciation à l'agrément (art. 63, 1<sup>o</sup>), hypothèse réglementée à l'article 56, ni en cas de faillite (art. 63, 4<sup>o</sup>).

wijziging van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten en van de wet van 22 februari 1998 tot vaststelling van het organiek statuut van de Nationale Bank van België, en houdende diverse bepalingen (*Parl. St., Kamer, 2009-2010, nr. 2408/01, p. 54 e.v.*), de wet van 30 juli 2013 tot versterking van de bescherming van de afnemers van financiële producten en diensten alsook van de bevoegdheden van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten en houdende diverse bepalingen (*Parl. St., Kamer, 2012-2013, nr. 2872/001, pp. 10 en 11*), en van het ontwerp van wet betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (*Parl. St., Kamer, 2013-2014, nr. 3432/001, p. 21 en 22*).

#### Art. 67

Paragraaf 1 behandelt de hypothese (bedoeld in artikel 63, 2<sup>o</sup>) waarin de gereguleerde vastgoedvennootschap haar bedrijf niet heeft aangevat binnen twaalf maanden na het verkrijgen van haar vergunning.

In deze hypothese blijft de gereguleerde vastgoedvennootschap onderworpen aan deze wet en aan de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen tot aan de terugbetaling van de aandeelhouders, tenzij de FSMA haar vrijstelt van bepaalde voorschriften.

Paragraaf 2 behandelt de hypothese waarin de gereguleerde vastgoedvennootschap haar bedrijf heeft stopgezet sinds meer dan zes maanden of waarvan de vergunning werd herroepen (hypotheses die worden bedoeld in artikel 63, 3<sup>o</sup>, respectievelijk artikel 64).

In deze hypothese blijft de gereguleerde vastgoedvennootschap onderworpen aan deze wet en aan de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen tot de sluiting van haar liquidatie, tenzij de FSMA haar vrijstelt van bepaalde voorschriften.

Artikel 67 is niet van toepassing in geval van afstand van de vergunning (art. 63, 1<sup>o</sup>), wat wordt geregeld bij artikel 56, of faillissement (art. 63, 4<sup>o</sup>).

## TITRE III

*Des sociétés immobilières réglementées institutionnelles*

## Art. 68

Cette disposition précise le champ d'application du titre III, qui est exclusivement d'application aux sociétés immobilières réglementées institutionnelles.

## Art. 69

Toutes les dispositions du Titre II (consacré au premier chef aux sociétés immobilières réglementées publiques) sont également applicables aux sociétés immobilières réglementées institutionnelles, sauf celles qui sont mentionnées dans le présent article.

Cette différence de régime se justifie par le fait que les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles ne peuvent être détenues que par des investisseurs éligibles. En outre, comme un grand nombre de dispositions ont pour vocation de s'appliquer sur une base consolidée, une application de celles-ci à une société immobilière réglementée institutionnelle au niveau statutaire ne se justifie pas. En particulier, les sociétés immobilières réglementées institutionnelles ne sont pas tenues de nommer un expert, ni de respecter – au niveau statutaire – les règles relatives à la diversification des actifs.

## Art. 70

L'article 70 dispose qu'une société immobilière réglementée institutionnelle doit faire l'objet d'un contrôle exclusif ou conjoint par une société immobilière réglementée publique.

## Art. 71

Par définition, la société immobilière réglementée institutionnelle recueille ses moyens financiers exclusivement auprès d'investisseurs éligibles agissant pour leur compte propre et ses titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs (*cf.* art. 2, 3°).

Ses actions doivent être nominatives mais peuvent être cotées, à condition que la société immobilière réglementée institutionnelle prenne des mesures

## TITEL III

*De institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen*

## Art. 68

Dit artikel bepaalt het toepassingsgebied van Titel III, die uitsluitend van toepassing is op institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## Art. 69

Alle bepalingen van Titel II (die in de eerste plaats gewijd is aan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen) zijn ook van toepassing op de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen, met uitzondering van de bepalingen die in dit artikel worden opgesomd.

Dit onderscheid in regeling vindt zijn rechtvaardiging in het feit dat de aandelen van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen enkel mogen worden gehouden door in aanmerking komende beleggers. Bovendien, vermits een groot aantal bepalingen bedoeld zijn om op geconsolideerde basis te worden toegepast, zou de toepassing ervan op een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap op enkelvoudige basis niet verantwoord zijn. In het bijzonder zijn de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen noch verplicht om een deskundige aan te stellen, noch om — op enkelvoudige basis — de regels inzake de diversificatie van activa na te leven.

## Art. 70

Artikel 70 bepaalt dat een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

## Art. 71

Per definitie trekt de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap haar financiële middelen uitsluitend aan bij in aanmerking komende beleggers die voor eigen rekening handelen en kunnen haar aandelen enkel verworven worden door dergelijke beleggers (zie art. 2, 3°).

Haar aandelen dienen op naam te zijn, maar kunnen genoteerd zijn, op voorwaarde dat de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap passende

adéquates pour garantir la qualité d'investisseurs éligibles de ses actionnaires et qu'elle ne contribue pas ou ne favorise pas la détention de ses actions par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles.

#### Art. 72

L'article 72 traite des augmentations de capital.

#### Art. 73

Dans les sociétés immobilières réglementées institutionnelles dont l'entièreté des titres conférant le droit de vote ne sont pas détenus, directement ou indirectement, par une société immobilière réglementée publique, le conseil d'administration doit être composé, selon le cas, du gérant personne morale de la société immobilière réglementée institutionnelle ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, doit être composé à concurrence d'un quart au moins de membres non-exécutifs ayant un mandat d'administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés au sein du conseil d'administration de la société immobilière réglementée publique, ou, selon le cas, du gérant personne morale de celle-ci.

#### Art. 74

L'article 74 concerne la dénomination sociale des sociétés immobilières réglementées institutionnelles et leur actionariat.

#### Art. 75 et 76

Ces dispositions précisent que les sociétés immobilières réglementées institutionnelles sont soumises au contrôle de la FSMA et précisent les limites de celui-ci.

maatregelen neemt om de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger van haar deelnemers te waarborgen, en zij niet bijdraagt tot het bezit van haar aandelen door beleggers die geen in aanmerking komende beleggers zijn, dan wel een dergelijk bezit bevordert.

#### Art. 72

Artikel 72 behandelt de kapitaalverhogingen.

#### Art. 73

In de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen waarvan niet alle aandelen met stemrecht, rechtstreeks of onrechtstreeks, in het bezit zijn van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, dient de raad van bestuur of, naar gelang, de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, samengesteld te zijn voor minstens een vierde uit niet-uitvoerende leden die een mandaat van onafhankelijk bestuurder hebben in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen binnen de raad van bestuur van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-vennoot ervan.

#### Art. 74

Artikel 74 betreft de maatschappelijke benaming van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap en haar aandeelhouderschap.

#### Art. 75 en 76

In deze artikelen wordt bepaald dat de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen onderworpen zijn aan het toezicht van de FSMA en worden de grenzen van dit toezicht vastgelegd.

## TITRE IV

*Agrément d'une sicaf immobilière comme société immobilière réglementée*

## Art. 77 et 78

Les articles 77 et 78 sont relatifs à l'agrément d'une sicaf publique (ou institutionnelle) comme société immobilière réglementée publique (ou institutionnelle).

Il ne s'agit pas d'une "transformation" au sens du Code des sociétés, la société qui avait le statut de sicaf conservant sa forme juridique (société anonyme ou société en commandite par actions), mais d'un changement de statut.

Bien entendu, la société conserve sa personnalité juridique. En principe, ce changement de statut n'affectera donc pas les contrats qu'elle aura conclus.

Le mécanisme mis en place par les articles 77 et 78 n'est pas une faculté accordée à titre permanent: l'article 77 exige en effet qu'un dossier d'agrément complet ait été introduit auprès de la FSMA dans les quatre mois de l'entrée en vigueur du projet.

## Art. 77

L'agrément d'une sicaf publique comme société immobilière réglementée publique suppose la modification préalable des statuts (et notamment des clauses relatives à la dénomination et à l'objet social) et se fait conformément à la procédure d'agrément prévue pour les sociétés immobilières réglementées.

L'article 77 prévoit pour les un mécanisme d'exit pour les actionnaires. Ceux-ci disposeront dans ce cadre du droit de faire reprendre leurs actions par la sicaf publique, aux conditions définies par la loi. Le prix de vente sera au moins égal au montant le plus élevé entre (a) le dernier cours de clôture précédant le jour de la convocation à l'assemblée générale (en cas d'assemblée générale de carence, le dernier cours de clôture précédant la convocation de la première assemblée générale est pris en compte) et (b) la moyenne des cours de clôture des

## TITEL IV

## Vergunning van een vastgoedbevak als gereglementeerde vastgoedvennootschap

## Art. 77 en 78

Artikelen 77 en 78 hebben betrekking op de vergunning van een openbare (of institutionele) vastgoedbevak als openbare (of institutionele) gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Het gaat niet om een "omzetting" in de zin van het Wetboek van Vennootschappen, aangezien de vennootschap die het statuut van vastgoedbevak had, haar rechtsvorm (naamloze vennootschap of commanditaire vennootschap op aandelen) behoudt, maar om een verandering van statuut.

Het spreekt voor zich dat de vennootschap haar rechtspersoonlijkheid behoudt. In principe zal de verandering van statuut de afgesloten contracten dus niet beïnvloeden.

Het door de artikelen 77 en 78 ingevoerde mechanisme is geen mogelijkheid die permanent wordt geboden: artikel 77 eist immers dat, binnen vier maanden na de inwerkingtreding van dit ontwerp, een volledig vergunningsdossier bij de FSMA wordt ingediend.

## Art. 77

De vergunning van een openbare vastgoedbevak als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap veronderstelt de voorafgaandelijke aanpassing van de statuten (en in het bijzonder de bepalingen betreffende de naam en het maatschappelijk doel) en gebeurt overeenkomstig de vergunningsprocedure voor gereglementeerde vastgoedvennootschappen.

Artikel 77 voorziet in een exitmechanisme voor de aandeelhouders. De aandeelhouders zullen in dit kader beschikken over het recht om hun aandelen te laten terugnemen door de openbare vastgoedbevak, op de voorwaarden bepaald in de wet. De verkoopprijs zal minstens gelijk zijn aan het hoogste bedrag van (a) de laatste slotkoers voor de datum waarop de algemene vergadering is bijeengeroepen (in het geval er een carensvergadering is, zal enkel rekening gehouden worden met de laatste slotkoers voorafgaand aan de

trente jours précédant l'assemblée générale qui statue sur la modification statutaire.

Ce mécanisme étant destiné à protéger les petits investisseurs, ce droit de retrait est limité à un montant de 100 000 euros par actionnaire. La répartition par un investisseur plus important d'actions entre plusieurs personnes physiques ou morales dans le but de profiter plusieurs fois de ce droit de retrait serait, aux conditions prévues par le droit commun, constitutive de fraude.

Pour éviter la spéculation, il est exigé que les actionnaires qui exercent leur droit de retrait aient de manière ininterrompue la propriété des actions depuis le 30<sup>ème</sup> jour précédant l'assemblée générale (éventuellement de carence) ayant la modification des statuts à l'ordre du jour.

Ce rachat n'est pas constitutif d'une offre publique d'acquisition au sens de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition ou d'une offre publique au sens de la loi du 16 juin 2006. Toutefois, en cas de franchissement du seuil de 30 % des titres avec droit de vote, l'article 5 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 s'appliquerait.

Le détachement d'un coupon matérialisera l'exercice du droit de retrait.

En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les personnes concernées doivent désigner une personne pour exercer le droit de retrait.

La sicafi publique peut prévoir que si le nombre d'actions à reprendre dépasse un certain pourcentage, une décision, par hypothèse favorable à la modification des statuts, n'entrera pas en vigueur.

L'article 77, § 9 précise qu'une société immobilière réglementée ne peut cumuler son statut avec un agrément en tant qu'organisme de placement collectif alternatif.

#### Art. 78

Une société immobilière réglementée publique ne peut pas contrôler une sicafi institutionnelle.

eerste algemene vergadering), en (b) de gemiddelde slotkoers over de dertig dagen voorafgaand aan de algemene vergadering die is bijeengeroepen om over de wijziging van de statuten te beslissen.

Dit mechanisme is bestemd om de kleine beleggers te beschermen, waardoor dit recht van uittreding beperkt is tot een bedrag van 100 000 euro per aandeelhouder. De verdeling door een grotere belegger van aandelen over verschillende fysieke personen of rechtspersonen om meerdere keren te kunnen profiteren van dit recht van uittreding zou, onder de voorwaarden van het gemeen recht, fraude vormen.

Teneinde speculatie te vermijden, wordt vereist dat de aandeelhouders die hun recht van uittreding uitoefenen onafgebroken het eigendomsrecht van de aandelen hebben vanaf de 30ste dag voorafgaand aan de algemene vergadering (eventueel met onvoldoende quorum) die de wijziging van de statuten als agenda heeft.

Deze inkoop vormt geen openbare overnameaanbieding in de zin van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen of een openbaar aanbod in de zin van de wet van 16 juni 2006. Wanneer de drempel van 30 % van de effecten met stemrecht echter overschreden wordt, zou artikel 5 van de wet van 1 april 2007 van toepassing zijn.

De onthechting van een coupon materialiseert de uitoefening van het recht van uittreding.

In geval van onverdeeldheid of splitsing van het eigendomsrecht, dienen de betrokken personen een enkele en dezelfde persoon aan te duiden om het recht van uittreding uit te oefenen.

De openbare vastgoedbevak kan voorzien dat een beslissing, per hypothese voor de wijziging van de statuten, niet in werking zal treden wanneer het aantal over te nemen aandelen meer bedraagt dan een bepaald percentage.

Artikel 77, § 9, verduidelijkt dat een gereguleerde vastgoedvennootschap haar statuut niet kan combineren met een vergunning als alternatieve instelling voor collectieve belegging.

#### Art. 78

Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap kan geen controle uitoefenen over een institutionele vastgoedbevak.

Dès lors, l'article 78, § 1<sup>er</sup>, prévoit que l'agrément d'une sicafi publique en qualité de société immobilière réglementée publique entraîne de plein droit et simultanément l'agrément des sicafi institutionnelles qu'elle contrôle en qualité de sociétés immobilières réglementées institutionnelles.

Le paragraphe 2 précise que l'organe de gestion de la sicafi institutionnelle agréée en qualité de société immobilière réglementée institutionnelle prend les mesures nécessaires pour rendre les statuts conformes aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

## TITRE V

### *Dispositions pénales et diverses*

#### Art. 79

L'article 79 prévoit les sanctions pénales applicables en cas d'infraction à la loi proposée.

#### Art. 80

L'article 80 impose au président du tribunal de commerce de saisir la FSMA avant qu'il ne soit statué sur l'ouverture d'une procédure de faillite ou encore sur un dessaisissement provisoire au sens de l'article 8 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites à l'égard d'une société immobilière réglementée.

## TITRE VI

### *Dispositions modificatives*

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

Modifications de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financier

#### Art. 81

L'article 81 complète l'article 45 de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers pour prévoir que les sociétés immobilières réglementées sont soumises au contrôle de la FSMA.

Bijgevolg voorziet artikel 78, § 1 dat de vergunning van een openbare vastgoedbevak als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap van rechtswege en gelijktijdig de vergunning als institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen tot gevolg van de institutionele vastgoedbevaks waarover zij de controle heeft.

Paragraaf 2 bepaalt dat het bestuursorgaan van de institutionele vastgoedbevak die vergund wordt als institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap de nodige maatregelen neemt om de statuten in overeenstemming te brengen met de bepalingen van deze wet en de besluiten en reglementen genomen ter uitvoering ervan.

## TITEL V

### *Strafrechtelijke en diverse bepalingen*

#### Art. 79

Artikel 79 voorziet de strafrechtelijke sancties die gelden bij inbreuken op de voorgestelde wet.

#### Art. 80

Artikel 80 legt aan de voorzitter van de rechtbank van koophandel op om de FSMA te vatten alvorens te oordelen over de opening van een faillissementsprocedure of nog over een voorlopige ontneming van beheer in de zin van artikel 8 van de faillissementswet van 8 augustus 1997 ten aanzien van een gereguleerde vastgoedvennootschap.

## TITEL VI

### *Wijzigingsbepalingen*

#### HOOFDSTUK I

Wijzigingen van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten

#### Art. 81

Artikel 81 vult artikel 45 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten teneinde te voorzien dat de gereguleerde vastgoedvennootschappen onderworpen worden aan het toezicht van de FSMA.

## Art. 82

L'article 82 complète l'article 122 de la loi du 2 août 2002 par de nouveaux points 45° et 46°, pour permettre le recours au Conseil d'État contre les décisions de la FSMA en matière d'agrément et d'approbation des sociétés immobilières réglementées.

## CHAPITRE II

**Modifications du Code des impôts sur les revenus 1992**

## Art. 83 à 97

Les articles 83 à 97 soumettent les sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles au même régime fiscal que les sicafi.

Ces sociétés sont soumises à des contraintes réglementaires similaires à celles des sicafi, notamment en termes de limitation de l'activité et du levier, de diversification des risques et d'obligation de distribution. Ces obligations et contraintes les distinguent substantiellement des autres entreprises immobilières opérationnelles. L'agrément en qualité de société immobilière réglementée publique ou institutionnelle donne également lieu, à l'instar de ce qui est prévu pour les sicafi, à la perception de l'"*exit tax*".

Ce régime fiscal est en ligne avec celui appliqué par les pays voisins aux REITs soumises à des contraintes et obligations de redistributions similaires.

**1. Assiette de l'impôt des sociétés**

L'article 85 calque le régime des sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles sur celui des sicafi pour la détermination de l'assiette à l'impôt des sociétés.

Par dérogation à l'article 185 du Code des impôts sur les revenus, ces sociétés ne sont imposables que sur le montant total des avantages anormaux ou bénévoles reçus et des dépenses et charges non déductibles à titre de frais professionnels autres que des réductions de valeur et moins-values sur actions ou parts, sans préjudice toutefois de leur assujettissement à la cotisation spéciale "sur commissions secrètes" prévue à l'article 219 du même Code.

## Art. 82

Artikel 82 vult artikel 122 van de wet van 2 augustus 2002 aan met de nieuwe punten 45° en 46°, om verhaal toe te laten bij de Raad van State tegen de beslissingen van de FSMA inzake vergunning en goedkeuring van gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## HOOFDSTUK II

**Wijzigingen van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992**

## Art. 83 tot 97

Artikelen 83 tot en met 97 onderwerpen de openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen aan hetzelfde fiscaal regime als de vastgoedbevaks.

Deze vennootschappen zijn aan gelijkaardige reglementaire vereisten onderworpen als vastgoedbevaks, in het bijzonder in termen van beperkingen inzake de toegelaten activiteit en schuldgraad, risicodiversificatie en uitkeringsverplichting. Deze verplichtingen en beperkingen onderscheiden deze vennootschappen substantieel van andere operationele vastgoedbedrijven. De vergunning als openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap geeft, net zoals het geval is voor vastgoedbevaks, aanleiding tot de heffing van een "*exit tax*".

Dit fiscaal regime ligt in lijn met het fiscaal regime dat door de buurlanden wordt toegepast op REIT's die aan gelijkaardige beperkingen en uitkeringsverplichtingen zijn onderworpen.

**1. Grondslag van de vennootschapsbelasting**

Artikel 85 ent het regime van de openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen op dat van de vastgoedbevaks voor de bepaling van de grondslag van de vennootschapsbelasting.

In afwijking van artikel 185 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen zijn deze vennootschappen slechts belastbaar op het totaal van de ontvangen abnormale of goedgeunstige voordelen en van de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen, onverminderd evenwel het feit dat zij de in artikel 219 van hetzelfde Wetboek bedoelde bijzondere bijdrage "op geheime commissielonen" verschuldigd zijn.

## 2. "Exit Tax"

L'article 89 soumet les sociétés qui obtiennent leur agrément en tant que sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles à l'"*exit tax*" déjà applicable à l'agrément en tant que sicafi.

Cette "*exit tax*" consiste à assimiler l'agrément en tant que société immobilière réglementée publique ou institutionnelle à une liquidation de la société, ce qui entraîne en substance la taxation des plus-values latentes (notamment sur les immeubles) et des réserves immunisées dans le chef de la société qui obtient cet agrément.

Les sommes rendues imposables à l'occasion de l'agrément sont taxables, en vertu de l'article 91 du projet, au taux distinct de 16,5 % (majoré de 3 centimes additionnels à titre de contribution complémentaire de crise) de l'article 217, 1<sup>o</sup>, du Code des impôts sur les revenus, qui correspond à la moitié du taux normal de l'impôt des sociétés. Ce taux distinct de l'"*exit tax*", déjà applicable en cas d'agrément en tant que sicafi, a été fixé pour tenir compte du caractère anticipatif de cette taxation<sup>9</sup>.

Les sicafi existantes ont déjà été soumises à l'"*exit tax*" au moment de leur agrément. Il n'y a dès lors pas lieu de soumettre les sicafi qui demanderaient leur agrément en tant que société immobilière réglementée publique ou institutionnelle une nouvelle fois à taxation. De même, les sociétés agréées en tant que sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles qui demanderaient ultérieurement leur agrément en tant que sicafi auront déjà subi l'"*exit tax*" au moment du premier agrément et il n'y a pas davantage lieu de les taxer à nouveau au moment du changement de statut. C'est pourquoi l'article 88 prévoit la neutralité du passage d'un statut à un autre pour l'application de l'"*exit tax*".

A l'instar de ce qui est déjà actuellement prévu pour les sicafi, l'article 89 du projet exclut les opérations de fusions, scissions et opérations assimilées auxquelles prend part une société immobilière réglementée

<sup>9</sup> Voir à ce sujet le rapport fait au nom de la commission des Finances du Sénat au moment de l'adoption du régime fiscal des sicafi: *Doc. Parl.*, Sénat, sess. 1994-1995, n<sup>o</sup> 1218-4, p. 13.

## 2. "Exit Tax"

Artikel 89 onderwerpt de vennootschappen die hun vergunning als openbare of institutionele geregelende vastgoedvennootschap verkrijgen aan de "*exit tax*" die reeds van toepassing is op de vergunning als vastgoedbevak.

Deze "*exit tax*" bestaat erin de vergunning als openbare of institutionele geregelende vastgoedvennootschap gelijk te stellen aan een vereffening van de vennootschap, wat in essentie resulteert in de belasting van de latente meerwaarden (in het bijzonder op onroerende goederen) en de belastingvrije reserves in hoofde van de vennootschap die deze vergunning verkrijgt.

De bedragen die belastbaar worden ter gelegenheid van de vergunning zijn belastbaar, overeenkomstig artikel 91 van het ontwerp, aan het afzonderlijk tarief van 16,5 % (verhoogd met een aanvullende crisisbijdrage van 3 opercentiemen) zoals voorzien in artikel 217, 1<sup>o</sup> van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, zijnde de helft van het normale tarief van de vennootschapsbelasting. Dit afzonderlijke "*exit tax*" tarief, dat al van toepassing is op de vergunning als vastgoedbevak, werd vastgesteld om rekening te houden met het anticipatief karakter van deze belasting<sup>9</sup>.

De bestaande vastgoedbevaks werden reeds onderworpen aan de "*exit tax*" op het ogenblik van hun vergunning. Er is derhalve geen reden om de vastgoedbevaks die hun vergunning als openbare of institutionele geregelende vastgoedvennootschap zouden aanvragen, nogmaals te belasten. Vennootschappen vergund als openbare of institutionele geregelende vastgoedvennootschap die later hun vergunning als vastgoedbevak zouden aanvragen zullen eveneens reeds onderworpen zijn geweest aan de "*exit tax*" op het ogenblik van hun eerste vergunning zodat er geen reden is om deze vennootschappen opnieuw te belasten ter gelegenheid van de wijziging van het statuut. Daarom voorziet artikel 88 voor "*exit tax*" doeleinden in de neutraliteit bij de overgang van het ene statuut naar het andere.

Naar het voorbeeld van hetgeen momenteel reeds is voorzien voor vastgoedbevaks, sluit artikel 89 van het ontwerp fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waaraan een openbare of institutionele

<sup>9</sup> Zie hierover het verslag van de Commissie Financiën van de Senaat op het ogenblik van de aanneming van het fiscaal regime voor vastgoedbevaks: *Parl. St.*, Senaat, 1994-1995, nr. 1218-4, p. 13.

publique ou institutionnelle du bénéficiaire du régime de neutralité fiscale prévu par l'article 211 du Code des impôts sur les revenus.

Les fusions, scissions et opérations assimilées auxquelles une société immobilière réglementée publique ou institutionnelle prend part seront donc, comme c'est aujourd'hui le cas pour les opérations auxquelles prend part une sicafi, imposables aux taux distinct de l'"*exit tax*" de 16,5 % (majoré de 3 centimes additionnels à titre de contribution complémentaire de crise).

Cette imposition intervient également, conformément à l'article 93 du projet, lorsqu'une société immobilière réglementée publique ou institutionnelle prend part à une opération d'apport d'un établissement belge qui figure dans les biens acquis d'une société intra-européenne à l'occasion d'une fusion, d'une scission ou d'une opération y assimilée, ou d'un apport d'une ou plusieurs branches d'activité ou d'une universalité de biens qui bénéficie dans l'État de résidence de la société intra-européenne concernée du régime d'exonération d'impôt prévu par la directive fusions transnationales de l'Union européenne.

Enfin, l'article 83 du projet étend l'exclusion, déjà prévue pour les sicafi, du régime d'exonération applicable aux apports de branches d'activités ou d'universalités en vertu de l'article 46, § 1<sup>er</sup>, du Code des impôts sur les revenus, lorsque le bénéficiaire de l'apport est une société immobilière réglementée publique ou institutionnelle.

### 3. Imposition des dividendes

Les dividendes distribués par les sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles seront en règle soumis au taux de précompte de 25 % actuellement applicable ou seront imposés à l'impôt des personnes physiques au même taux, si aucun précompte n'a été retenu.

Les articles 84 et 95 prévoient cependant que les dividendes distribués par des sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles "résidentielles" seront soumis au taux réduit de 15 %, à l'instar de ce qui est aujourd'hui prévu pour les sicafi "résidentielles".

Une société immobilière réglementée publique ou institutionnelle qualifie de "résidentielle" dans la mesure

gereguleerde vastgoedvennootschap deelneemt, uit van het voordeel van het regime van fiscale neutraliteit voorzien in artikel 211 van het Wetboek der Inkomstenbelastingen.

Fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waaraan een openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap deelneemt, zullen dus, zoals vandaag reeds het geval is voor de verrichtingen waaraan een vastgoedbevak deelneemt, belastbaar zijn aan het afzonderlijk "*exit tax*" tarief van 16,5 % (verhoogd met een aanvullende crisisbijdrage van 3 procentpunten).

Deze belastingheffing is eveneens van toepassing, overeenkomstig artikel 93 van het ontwerp, wanneer een openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap deelneemt aan een inbrengverrichting waarbij een Belgische inrichting behoort tot de goederen die door een intra-Europese vennootschap worden verworven, naar aanleiding van een fusie, een splitsing of een ermee gelijkgestelde verrichting, of een inbreng van één of meer bedrijfstakken of van een algemeenheid van goederen die in de Staat van vestiging van de betrokken intra-Europese vennootschap van de belastingvrijstelling bepaald door de Europese Richtlijn met betrekking tot grensoverschrijdende fusies.

Tenslotte voorziet artikel 83 van het ontwerp de uitsluiting, zoals reeds voorzien voor vastgoedbevaks, van het vrijstellingsregime toepasselijk bij de inbreng van bedrijfstak of van algemeenheid zoals voorzien in artikel 46, § 1, van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen, wanneer de begunstigde van de inbreng een openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap is.

### 3. Belastingheffing op dividenden

De door openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen uitgekeerde dividendend zullen in principe onderworpen zijn aan het tarief van voorheffing van 25 % zoals vandaag van toepassing of zullen worden belast in de personenbelasting aan hetzelfde tarief, indien geen enkele voorheffing werd ingehouden.

Artikelen 84 en 95 bepalen echter dat de dividendend uitgekeerd door "residentiële" openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen zullen worden onderworpen aan een verlaagd tarief van 15 %, net zoals vandaag wordt voorzien voor de "residentiële" vastgoedbevaks.

Een openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap kwalificeert als "residentieel"

où au moins 80 % des biens immobiliers sont investis directement par cette société immobilière réglementée publique ou institutionnelle dans des immeubles situés dans un État membre de l'Espace économique européen et sont affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.

Pour les sicafi "résidentielles" qui bénéficiaient à ce titre de la renonciation totale à la perception du précompte mobilier visée à l'article 106, § 8, de l'AR/CIR 92, telle que la mesure existait au 31 décembre 2012, la condition d'investissement décrite ci-dessus a été ramenée à 60 % pour les revenus attribués ou mis en paiement en 2013 et 2014 (art. 95 de la loi-programme du 27 décembre 2012).

L'article 96 étend cette mesure transitoire aux sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles "résidentielles". On vise ici l'hypothèse où une sicafi résidentielle qui bénéficiait de la renonciation totale à la perception du précompte mobilier visée à l'article 106, § 8, de l'AR/CIR 92, telle que la mesure existait au 31 décembre 2012, décidait d'opter pour le régime de société immobilière réglementée publique ou institutionnelle.

Un arrêté royal devra par ailleurs être adopté pour exclure les sicafi de la renonciation à la perception du précompte mobilier sur les dividendes visée à l'article 106, § 7, AR/CIR 92, comme cela était déjà prévu dans ce même article avant l'adoption de l'arrêté royal du 27 décembre 2012 adaptant l'AR/CIR 92 en matière de renonciation à la perception du précompte mobilier sur les dividendes distribués par des sociétés d'investissement immobilières à capital fixe, afin d'atteindre la neutralité fiscale entre société immobilière réglementée et sicafi.

### CHAPITRE III

#### Modifications du Code de la taxe sur la valeur ajoutée

##### Art. 98

L'article 98 du projet adapte le texte de l'article 44, § 3, 11°, du Code de la TVA pour que les opérations de gestion des sicafi et des sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles soient soumises au même régime pour l'application de cette taxe.

voorzover tenminste 80 % van het vastgoed rechtstreeks door deze vennootschap is belegd in onroerende goederen die in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn.

Voor de "residentiële" vastgoedbevaks die als dusdanig een totale verzekering genoten van de inning van de roerende voorheffing als bedoeld in artikel 106, § 8, van het KB/WIB 92, zoals de maatregel bestond op 31 december 2012, wordt de hierboven voorgeschreven investeringsvoorwaarde teruggebracht tot 60 % voor de inkomsten die worden toegekend of betaalbaar gesteld in 2013 en 2014 (art. 95 van de Programmawet van 27 december 2012).

Artikel 96 past deze overgangsmaatregel toe op "residentiële" openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen. Dit beoogt de hypothese waarin een residentiële vastgoedbevak die genoot van de totale verzekering van de inning van de roerende voorheffing als bedoeld in artikel 106, § 8, van het KB/WIB 92, zoals de maatregel bestond op 31 december 2012, zou beslissen om voor het regime van de openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap te opteren.

Overigens zal een koninklijk besluit moeten worden vastgesteld om de vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal aan de in artikel 106, § 7, KB/WIB 92, sluiten af te zien van de inning van de roerende voorheffing, zoals reeds was voorzien in ditzelfde artikel voor de aanpassing van het koninklijk besluit van 27 december 2012 tot aanpassing van het KB/WIB 92 inzake de verzekering aan de inning van de roerende voorheffing met betrekking tot dividend die worden uitgekeerd door vastgoedbeleggingsvennootschappen met vast kapitaal, om de fiscale neutraliteit te bereiken tussen SIR en vastgoedbevak.

### HOOFDSTUK III

#### Wijzigingen van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde

##### Art. 98

Artikel 98 van het ontwerp past de tekst van artikel 44, § 3, 11°, van het btw-Wetboek aan, zodat de beheersverrichtingen van de vastgoedbevaks en de openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen onderworpen zijn aan hetzelfde regime voor de toepassing van deze belasting.

## CHAPITRE IV

**Modifications du Code des droits et taxes divers**

## Art. 99 à 102

Les articles 99 à 102 du projet adaptent les dispositions du Code des droits et taxes divers pour que la taxe sur les opérations de bourse soit perçue de la même manière sur les opérations relatives à des titres de sicafi et sur les opérations relatives à des titres de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles.

## CHAPITRE IX

**Modifications du Code des droits de succession**

## Art. 103

L'article 103 du projet étend aux sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles l'application de la taxe annuelle prévue par l'article 161 du Code des droits de succession.

## TITRE VII

*Dispositions transitoires - Entrée en vigueur*

## Art. 104

Cet article reprend les éléments de la disposition transitoire de l'article 166 du projet de loi portant dispositions diverses (*Doc. Parl. Chambre, 2013-2014, n° 3413/001*). Pour mémoire, ce projet de loi supprime la possibilité de désigner des administrateurs personnes morales et des dirigeants effectifs personnes morales au sein des établissements financiers. Il est nécessaire de reprendre ici la disposition transitoire prévue dans le projet de loi précité afin d'éviter l'application immédiate du nouveau régime dès l'entrée en vigueur de la présente loi.

## Art. 105

Il est apparu opportun, au vu des spécificités de la société immobilière réglementée, de procéder périodiquement à une évaluation de l'impact économique et budgétaire de la loi.

## HOOFDSTUK IV

**Wijzigingen van het Wetboek diverse rechten en taken**

## Art. 99 tot 102

Artikels 99 tot en met 100 van het ontwerp passen de bepalingen van het Wetboek diverse rechten en taken aan zodat de taks op beursverrichtingen op eenzelfde wijze wordt geheven op de verrichtingen met betrekking tot de effecten van vastgoedbevaks en op de verrichtingen met betrekking tot de effecten van openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## HOOFDSTUK IX

**Wijzigingen van het Wetboek der successierechten**

## Art. 103

Artikel 103 van het ontwerp past de jaarlijkse taks zoals bedoeld in artikel 161 van het Wetboek der successierechten toe op openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## TITEL VII

*Overgangsbepalingen - Inwerkingtreding*

## Art. 104

Dit artikel neemt de elementen over van de overgangsbepaling van artikel 166 van het wetsontwerp houdende diverse bepalingen (*Parl. St., Kamer, 2013-2014, nr. 3413/001*). Er wordt aan herinnerd dat die wetsontwerp de mogelijkheid schrapt om bij financiële instellingen bestuurders-rechtspersonen en effectieve leiders-rechtspersonen aan te stellen. Hier moet de in voornoemde wetsontwerp bedoelde overgangsbepaling worden overgenomen, om te voorkomen dat de nieuwe regeling onmiddellijk van toepassing wordt bij de inwerkingtreding van deze wet.

## Art. 105

Het is wenselijk om, gegeven de specificiteiten van de gereguleerde vastgoedvennootschap, op regelmatige tijdstippen de economische en budgettaire impact van de wet te evalueren.

## Art. 106

Eu égard au fait qu'une grande partie du régime applicable aux sociétés immobilières réglementées doit être réglé par arrêté royal, il y a lieu de préciser que le projet entrera en vigueur à la date fixée par le Roi, sur avis de la FSMA.

Le projet de loi et ses arrêtés d'exécution forment en effet un tout. Pour cette raison il n'a pas été donné suite à la remarque du Conseil d'État concernant le présent article.

*Le ministre de l'Economie,*

Johan VANDE LANOTTE

*La ministre de la Justice,*

Annemie TURTELBOOM

*Le ministre des Finances,*

Koen GEENS

## Art. 106

Gezien het feit dat een groot deel van het regime dat van toepassing is op de gereglemeerde vastgoedvenootschappen moet geregeld worden bij koninklijk besluit, dient verduidelijkt te worden dat het ontwerp in werking zal treden op de datum die vastgesteld wordt door de Koning op advies van de FSMA.

Het wetsontwerp en zijn uitvoeringsbesluiten vormen namelijk een geheel. Daarom is geen gevolg gegeven aan de opmerking van de Raad van State over dit artikel.

*De minister van Economie,*

Johan VANDE LANOTTE

*De minister van Justitie,*

Annemie TURTELBOOM

*De minister van Financiën,*

Koen GEENS

**AVANT-PROJET DE LOI**

soumis à l'avis du Conseil d'État

**Avant-projet de loi relatif aux sociétés immobilières réglementées**TITRE I<sup>er</sup>*Dispositions générales*Article 1<sup>er</sup>

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

## Art. 2

Pour l'application de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, on entend:

1° par "société immobilière réglementée":

- une société constituée pour une durée indéterminée;
- dont l'activité est celle décrite à l'article 4; et
- qui est agréée en tant que telle par la FSMA;

2° par "société immobilière réglementée publique" (en abrégé, "SIRP"): une société immobilière réglementée dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions;

3° par "société immobilière réglementée institutionnelle" (en abrégé, "SIRI"): une société immobilière réglementée, qui se trouve sous le contrôle exclusif ou conjoint d'une société immobilière réglementée publique, qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, exclusivement auprès d'investisseurs éligibles agissant pour leur compte propre, et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs;

4° société immobilière: la société de droit belge ou de droit étranger dont l'objet social principal est la construction, l'acquisition, la gestion, l'aménagement ou la vente, ainsi que la location de biens immobiliers pour compte propre, ou la détention de participations dans des sociétés ayant un objet similaire;

5° biens immobiliers:

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;

**VOORONTWERP VAN WET**

onderworpen aan het advies van de Raad van State

**Voorontwerp van wet betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen**

## TITEL I

*Algemene bepalingen*

## Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet.

## Art. 2

Voor de toepassing van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, wordt verstaan onder:

1° "gereguleerde vastgoedvennootschap":

- een vennootschap die opgericht wordt voor onbepaalde duur;
- die de activiteit uitoefent als beschreven in artikel 4; en
- die als zodanig vergund is door de FSMA;

2° "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap" (afgekort, "openbare GVV"): een gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de handel op een gereguleerde markt toegelaten zijn en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen;

3° "institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap" (afgekort, "institutionele GVV"): een gereguleerde vastgoedvennootschap die onder de exclusieve of gezamenlijke controle staat van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, die haar financiële middelen in België of in het buitenland uitsluitend aantrekt bij in aanmerking komende beleggers die voor eigen rekening handelen en waarvan de effecten uitsluitend door dergelijke beleggers kunnen worden verworven;

4° vastgoedvennootschap: de vennootschap naar Belgisch of buitenlands recht met als statutair hoofddoel de oprichting, de verwerving, het beheer, de verbouwing of de verkoop, als ook de verhuur van vastgoed voor eigen rekening, of het bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijk doel;

5° vastgoed:

i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la SIRP concernée;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;

iv. les actions de SIRP ou de SIRI, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la SIRP concernée;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues;

vi. les actions de sicafi publiques;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du [...] 2014;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du [...] 2014, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (ci-après les *Real Estate Investment Trusts*, en abrégé REIT's);

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006;

6° mise d'immeubles à la disposition d'un utilisateur par une SIR: l'octroi par une SIR de droits à l'utilisateur d'un immeuble en vertu d'un contrat de location, d'usufruit, d'emphytéose, de superficie ou tout autre contrat conférant un droit d'occupation ou de mise à disposition, directement ou par une filiale détenue conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

7° location-financement: la location-financement, telle que visée par les normes IFRS;

ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de betrokken openbare GVV;

iii. optierechten op vastgoed;

iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de betrokken openbare GVV wordt uitgeoefend;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van [...] 2014 bedoelde lijst;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van [...] 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in bepaalde types van entiteiten met een soortgelijk maatschappelijk doel; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "*Real Estate Investment Trusts*" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006;

6° terbeschikkingstelling van onroerende goederen aan een gebruiker door een GVV: de toekenning door een GVV van rechten aan de gebruiker van een onroerend goed krachtens een huur-, vruchtgebruik-, erfpacht- of opstalovereenkomst, of krachtens enige andere overeenkomst die, rechtstreeks of door een dochter die conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen wordt gehouden, een bezettings- of terbeschikkingstellingsrecht verleent;

7° leasing: de leasing waarvan sprake in de IFRS-normen;

8° valeurs mobilières: les valeurs mobilières définies à l'article 2, 31° de la loi du 2 août 2002;

9° instruments de couverture autorisés: instruments financiers visés à l'article 2, 1°, d) de la loi du 2 août 2002, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la SIR;

10° sicaf immobilière publique (en abrégé, "sicafi publique"): l'organisme de placement collectif alternatif de droit belge visé aux articles 193 et 195 de la loi du (...) 2014, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l'article 183, alinéa 1<sup>er</sup>, 3° de la loi du (...) 2014;

11° sicaf immobilière institutionnelle (en abrégé, "sicafi institutionnelle"): l'organisme de placement collectif alternatif de droit belge visé aux articles 286 et 288 de la loi du (...) 2014, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l'article 183, alinéa 1<sup>er</sup>, 3° de la loi du (...) 2014;

12° expert: le ou les experts immobiliers désignés par la SIR en vertu de l'article 24;

13° promoteurs de la SIRP: sous réserve de l'article 22, les personnes qui contrôlent exclusivement ou conjointement la SIRP ou qui contrôlent exclusivement ou conjointement le gérant-personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

14° contrôle: le contrôle tel que défini aux articles 5 et suivants du Code des sociétés;

15° contrôle conjoint: le contrôle conjoint tel que défini à l'article 9 du Code des sociétés;

16° contrôle exclusif: le contrôle exclusif tel que défini à l'article 8 du Code des sociétés;

17° personne agissant de concert: la personne agissant de concert, telle que définie à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 13° de la loi du 2 mai 2007;

18° filiale: la filiale, tel que définie à l'article 6, 2° du Code des sociétés;

19° filiale commune: la filiale commune, telle que définie à l'article 9, alinéa 2 du Code des sociétés;

20° personnes liées: les personnes visées à l'article 11 du Code des sociétés;

21° participation: la participation telle que définie à l'article 13 du Code des sociétés;

8° effecten: de effecten zoals gedefinieerd in artikel 2, 31°, van de wet van 2 augustus 2002;

9° toegelaten afdekkingsinstrumenten: de financiële instrumenten bedoeld in artikel 2, 1°, d), van de wet van 2 augustus 2002, die er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de GVV;

10° openbare vastgoedbevak: de alternatieve instelling voor collectieve belegging bedoeld in artikelen 193 en 195 van de wet van (...) 2014, waarvan het uitsluitend doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van de wet van [...] 2014 is;

11° institutionele vastgoedbevak: de alternatieve instelling voor collectieve belegging naar Belgisch recht bedoeld in artikelen 286 en 288 van de wet van [...] 2014, waarvan het uitsluitend doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van de wet van [...] 2014 is;

12° deskundige: de krachtens artikel 24 door de GVV aangeduide vastgoeddeskundige(n);

13° promotoren van de openbare GVV: onder voorbehoud van artikel 22, de personen die een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefenen over de openbare GVV of over de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;

14° controle: de controle zoals gedefinieerd in artikel 5 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;

15° gezamenlijke controle: de gezamenlijke controle zoals gedefinieerd in artikel 9 van het Wetboek van Vennootschappen;

16° exclusieve controle: de exclusieve controle zoals gedefinieerd in artikel 8 van het Wetboek van Vennootschappen;

17° in onderling overleg handelende persoon: de persoon die in onderling overleg handelt zoals gedefinieerd in artikel 3, § 1, 13°, van de wet van 2 mei 2007;

18° dochtervennootschap: de dochtervennootschap zoals gedefinieerd in artikel 6, 2°, van het Wetboek van Vennootschappen;

19° gezamenlijke dochtervennootschap: de gezamenlijke dochtervennootschap zoals gedefinieerd in artikel 9, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen;

20° verbonden personen: de personen bedoeld in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;

21° deelneming: de deelneming zoals gedefinieerd in artikel 13 van het Wetboek van Vennootschappen;

22° sociétés avec lesquelles existe un lien de participation: les sociétés visées à l'article 14 du Code des sociétés;

23° normes IFRS: les normes comptables internationales approuvées par la Commission européenne en application de l'article 3 du règlement (CE) n° 1606/2002; et

24° par "marché réglementé": tout marché réglementé, belge ou étranger, visé à l'article 2, 3°, 5°, ou 6°, de la loi du 2 août 2002;

25° par "offre publique": toute offre publique au sens de la loi du 16 juin 2006;

26° par "investisseur éligible": tout investisseur éligible au sens de l'article 3, 31° de la loi du [•] 2014;

27° par "liens étroits":

a) une situation dans laquelle il existe un lien de participation ou

b) une situation dans laquelle des entreprises sont des entreprises liées ou

c) une relation de même nature que sous les litterae a) et b) ci-dessus entre une personne physique et une personne morale;

28° par "système multilatéral de négociation (*Multilateral trading facility* - MTF)": un système multilatéral, exploité par une entreprise d'investissement, un établissement de crédit ou une entreprise de marché, qui assure la rencontre en son sein même et selon des règles non discrétionnaires de multiples intérêts acheteurs et vendeurs exprimés par des tiers pour des instruments financiers, d'une manière qui aboutisse à la conclusion de contrats conformément aux dispositions du chapitre 2 de la loi du 2 août 2002 ou du titre II de la Directive 2004/39/CE;

29° "fonction de contrôle indépendante": la fonction d'audit interne, la fonction de compliance, ou la fonction de gestion des risques;

30° par "FSMA": l'Autorité des services et marchés financiers, visée à l'article 44 de la loi du 2 août 2002;

31° Par "BNB": la Banque Nationale de Belgique, visée par la loi du 22 février 1998 fixant le statut organique de la Banque Nationale de Belgique;

32° par "loi du 22 juillet 1953": la loi du 22 juillet 1953 créant un Institut des Réviseurs d'Entreprises et organisant la supervision publique de la profession de réviseur d'entreprises;

33° par "loi du 2 août 2002": la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers;

22° vennootschappen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat: de vennootschappen bedoeld in artikel 14 van het Wetboek van Vennootschappen;

23° IFRS-normen: de internationale standaarden voor jaarrekeningen goedgekeurde door de Europese Commissie met toepassing van artikel 3 van verordening (EG) nr. 1606/2002; en

24° "gereguleerde markt": elke Belgische of buitenlandse gereguleerde markt als bedoeld in artikel 2, 3°, 5° of 6° van de wet van 2 augustus 2002;

25° "openbaar aanbod": elke openbare aanbidding in de zin van de wet van 16 juni 2006;

26° "in aanmerking komende belegger": elke in aanmerking komende belegger in de zin van artikel 3, 31° van de wet van [•] 2014;

27° "nauwe banden":

a) een situatie waarin een deelnemingsverhouding bestaat, of

b) een situatie waarin ondernemingen verbonden ondernemingen zijn, of

c) een situatie waarin er, tussen een natuurlijk en een rechtspersoon, een soortgelijke relatie bestaat als bedoeld sub a) en b) hierboven;

28° "multilaterale handelsfaciliteit (*Multilateral trading facility* - MTF)": een door een beleggingsonderneming, een kredietinstelling of een marktonderneming geëxploiteerd multilateraal systeem dat verschillende koop- en verkoopintenties van derden met betrekking tot financiële instrumenten - binnen dit systeem en volgens niet-discretionaire regels - samenbrengt op zodanige wijze dat er een overeenkomst uit voortvloeit overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 2 van de wet van 2 augustus 2002 of titel II van de Richtlijn 2004/39/EG;

29° "onafhankelijke controlefunctie": de interneauditfunctie, de compliancefunctie of de risicobeheerfunctie;

30° "FSMA": de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, bedoeld in artikel 44 van de wet van 2 augustus 2002;

31° "NBB": de Nationale Bank van België, bedoeld in de wet van 22 februari 1998 tot vaststelling van het organiek statuut van de Nationale Bank van België;

32° "wet van 22 juli 1953": de wet van 22 juli 1953 houdende oprichting van een Instituut van de Bedrijfsrevisoren en tot organisatie van het publiek toezicht op het beroep van bedrijfsrevisor;

33° "wet van 2 augustus 2002": de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten;

34° par “loi du 16 juin 2006”: la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d’instruments de placement et aux admissions d’instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;

35° par “loi du 3 août 2012”: la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d’investissement;

36° par “loi du [...] 2014”: la loi du [...] 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit;

37° par “loi du [...] 2014”: la loi du [...] 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;

38° par “arrêté royal du 7 mars 2006”: l’arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;

39° par “arrêté royal du 26 septembre 2006”: l’arrêté royal du 26 septembre 2006 relatif au registre des investisseurs éligibles et portant adaptation de la notion d’investisseurs éligibles;

40° par “arrêté royal du 7 décembre 2010”: l’arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

## TITRE II

### *Dispositions relatives aux sociétés immobilières réglementées publiques*

#### Art. 3

Le présent titre règle le régime applicable aux sociétés immobilières réglementées publiques.

## CHAPITRE I<sup>ER</sup>

### **Activité autorisée**

#### Art. 4

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique exerce une activité consistant à (a) mettre, directement ou par le biais d’une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d’utilisateurs et (b), dans les limites de l’article 7, (b), détenir les biens immobiliers mentionnés à l’article 2, 5°, vi à x.

Dans le cadre de la mise à disposition d’immeubles, la société immobilière réglementée publique peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l’aménagement, la rénovation, le développement, l’acquisition, la cession, la gestion et l’exploitation d’immeubles.

34° “wet van 16 juni 2006”: de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;

35° “wet van 3 augustus 2012”: de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;

36° “wet van [...] 2014”: de wet van [...] 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen;

37° “wet van [...] 2014”: de wet van [...] 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;

38° “koninklijk besluit van 7 maart 2006”: het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;

39° “koninklijk besluit van 26 september 2006”: het koninklijk besluit van 26 september 2006 over het register van de in aanmerking komende beleggers en tot aanpassing van het begrip in aanmerking komende beleggers;

40° “koninklijk besluit van 7 december 2010”: het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks.

## TITEL II

### *Bepalingen betreffende de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen*

#### Art. 3

Deze titel regelt het statuut van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

## HOOFDSTUK I

### **Toegelaten activiteit**

#### Art. 4

§ 1. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap oefent een activiteit uit die erin bestaat (a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers, en (b), binnen de perken van artikel 7, b), vastgoed zoals vermeld in artikel 2, 5° te bezitten.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

§ 2. La société immobilière réglementée publique poursuit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers pour une longue durée.

La société immobilière réglementée publique exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d'immeubles ainsi que toutes autres activités apportant de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs, telles que l'offre de services complémentaires à la mise à disposition des immeubles concernés.

A cet effet, la société immobilière réglementée publique:

a) exerce ses activités en propre sans en déléguer en aucune manière l'exercice à un tiers autre qu'une société liée, conformément aux articles 19 et 34;

b) a des relations directes avec ses clients et ses fournisseurs;

c) dispose, aux fins d'exercer ses activités de la manière définie au présent article, d'équipes opérationnelles qui représentent une partie substantielle de son personnel.

L'alinéa précédent ne porte pas préjudice à la faculté pour la société immobilière réglementée publique de recourir aux prestations de fournisseurs externes pour certaines tâches liées à ses activités, à condition que la responsabilité et la coordination restent effectivement localisées au sein de la société immobilière réglementée publique.

§ 3. Le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des ministres pris sur avis de la FSMA, peut adapter, compléter ou détailler les critères prévus au paragraphe 2, notamment en fonction des directives et recommandations de l'Autorité européenne des marchés financiers.

Le cas échéant, Il fixe le délai dans lequel les sociétés immobilières réglementées publiques doivent satisfaire aux critères déterminés en application de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

#### Art. 5

Le Roi définit, par arrêté royal pris sur avis de la FSMA, si et dans quelle mesure la société immobilière réglementée publique peut conclure des contrats de location-financement.

#### Art. 6

Les filiales de la société immobilière réglementée publique peuvent, aux conditions suivantes, prester des services de gestion immobilière à des tiers:

§ 2. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Daartoe:

a) oefent de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34;

b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;

c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

Het vorige lid doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap om, voor bepaalde taken die verband houden met haar activiteiten, een beroep te doen op de diensten van externe leveranciers, op voorwaarde dat de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap effectief de verantwoordelijkheid blijft dragen en voor de coördinatie blijft instaan.

§ 3. De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad en genomen op advies van de FSMA, de in paragraaf 2 vermelde criteria aanpassen, aanvullen of specificeren, inzonderheid in functie van de richtlijnen en aanbevelingen van de Europese Autoriteit voor Effecten en Markten.

In voorkomend geval, bepaalt Hij de termijn waarbinnen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen moeten voldoen aan de met toepassing van het eerste lid bepaalde criteria.

#### Art. 5

De Koning bepaalt, bij koninklijk besluit genomen op advies van de FSMA, of en in welke mate de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap leasingovereenkomsten mag afsluiten.

#### Art. 6

De dochters van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap mogen, mits naleving van de volgende voorwaarden, vastgoeddiensten verlenen aan derden:

1° la filiale est détenue par la société immobilière réglementée publique concernée conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

2° la filiale n'a pas le statut de société immobilière réglementée institutionnelle et la prestation des services concernés lui est permise en vertu de la loi à laquelle elle est soumise et de ses statuts;

3° la prestation des services concernés est entièrement assumée par la filiale;

4° le résultat avant impôt de la filiale ne peut dépasser 10 % du résultat consolidé avant impôts de la société immobilière réglementée publique;

5° le total des actifs sous gestion ne peut dépasser 10 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique;

6° les services prestés ne consistent pas à effectuer de la promotion immobilière ou toute autre activité autrement interdite par la loi présente loi et les arrêtés et règlements pris pour son exécution;

7° la responsabilité de la filiale concernée est couverte par une police d'assurance adéquate;

8° l'activité de gestion ne peut porter sur des actifs qui ont été cédés au tiers concerné ou une société qui lui est liée par la société immobilière réglementée publique ou ses filiales, ou sur lesquels celles-ci leur a accordé un droit de superficie, une emphytéose, ou tout autre droit réel, ou qui leur ont été donnés en location-financement;

9° ni la société immobilière réglementée publique ni ses filiales ne peuvent acquérir un des actifs gérés, ou se voir conférer un des droits mentionnés au 8° par le tiers concerné ou une société qui lui est liée;

10° la société immobilière réglementée publique adopte une politique de gestion des conflits d'intérêts en ce qui concerne spécifiquement l'activité visée au présent article. Cette politique expose notamment les mesures que la société immobilière réglementée publique adopte afin d'éviter et de résoudre les conflits entre la gestion de son propre portefeuille immobilier et l'exercice de l'activité visée au présent article. Cette politique est publiée dans son rapport financier annuel.

#### Art. 7

Les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales peuvent:

a) à titre accessoire ou temporaire et dans les limites et conditions fixées par le Roi, par arrêté pris sur avis de la

1° de dochter is in handen van de betrokken openbare geregelenteerde vastgoedvennootschap conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

2° de dochter heeft niet het statuut van institutionele geregelenteerde vastgoedvennootschap en, krachtens haar statuten en de wet waaraan zij onderworpen is, is het haar toegestaan de betrokken diensten te verlenen;

3° de betrokken dienstverlening gebeurt volledig door de dochter;

4° het resultaat vóór belasting van de dochter mag niet meer bedragen dan 10 % van het geconsolideerde resultaat vóór belasting van de openbare geregelenteerde vastgoedvennootschap;

5° het totaal van de beheerde activa mag niet meer bedragen dan 10 % van de geconsolideerde activa van de openbare geregelenteerde vastgoedvennootschap;

6° de verleende diensten houden geen vastgoedpromotie in, of enige andere activiteit verboden door deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

7° de aansprakelijkheid van de betrokken dochter is gedekt door een passende verzekeringspolis;

8° de beheeractiviteiten mogen geen betrekking hebben op activa die aan de betrokken derde of een met hem verbonden vennootschap zijn overgedragen door de openbare geregelenteerde vastgoedvennootschap of haar dochters, of waarop deze hun een opstalrecht, een erfpacht of enig ander zakelijk recht hebben verleend, of die aan hun zijn geleased;

9° noch de openbare geregelenteerde vastgoedvennootschap, noch haar dochters mogen één van de beheerde activa verwerven, of één van de sub 8° vermelde rechten verleend krijgen door de betrokken derde of een met hem verbonden vennootschap;

10° de openbare geregelenteerde vastgoedvennootschap stippelt een beleid inzake het beheer van belangenconflicten uit dat specifiek betrekking heeft op de in dit artikel bedoelde activiteit. Dat beleid beschrijft met name de maatregelen die de openbare geregelenteerde vastgoedvennootschap treft om de conflicten tussen het beheer van haar eigen vastgoedportefeuille en de uitoefening van de in dit artikel bedoelde activiteit te voorkomen en op te lossen. Dit beleid wordt in haar jaarlijks financieel verslag gepubliceerd.

#### Art. 7

De openbare geregelenteerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen mogen:

a) bijkomend of tijdelijk en binnen de door de Koning, per besluit genomen op advies van de FSMA, vastgestelde

FSMA, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution et détenir des liquidités non affectées;

b) détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x et des droits d'option sur de tels activa, pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique.

#### Art. 8

La société immobilière réglementée publique et ses filiales peuvent, si leurs statuts les y autorisent, souscrire des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative. Ces achats ou ventes doivent s'inscrire dans le cadre d'une politique de couverture de risques financiers arrêtée par la société immobilière réglementée publique. Ladite politique de couverture de risques financiers est publiée dans les rapports financiers annuels et semestriels de la société immobilière réglementée publique.

Les ventes d'instruments de couverture avant leur échéance doivent être justifiées dans les rapports financiers annuels ou semestriels, au regard de la politique de couverture de risques financiers visée à l'alinéa précédent.

### CHAPITRE II

#### Accès à l'activité

##### Section 1<sup>re</sup>

##### *Agrément*

#### Art. 9

§ 1<sup>er</sup>. Toute société qui veut opérer sous le statut de société immobilière réglementée publique est tenue de solliciter un agrément auprès de la FSMA à cette fin.

§ 2. La demande d'agrément est accompagnée d'un dossier répondant aux conditions fixées par la FSMA et qui établit qu'il est satisfait aux conditions fixées par la présente loi et par les arrêtés et règlements pris pour son exécution.

Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine le contenu du dossier d'agrément.

La FSMA peut demander tout renseignement complémentaire nécessaire à l'appréciation de la demande d'agrément.

§ 3. La FSMA agréé la société immobilière réglementée publique qui répond aux conditions fixées par la présente loi et par les arrêtés et règlements pris pour son exécution et dont les statuts sont conformes à ces dispositions. Elle inscrit

grenzen en voorwaarden, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, en niet-toegewezen liquide middelen bezitten;

b) het in artikel 2, 5°, vi tot x vermelde vastgoed bezitten, alsook optierechten op dergelijke activa, voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet overschrijdt.

#### Art. 8

Indien hun statuten dit toelaten, mogen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen op toegelaten afdekkingsinstrumenten intekenen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Die aan- of verkopen moeten deel uitmaken van een door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's. Dit beleid wordt bekendgemaakt in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

De verkoop van afdekkingsinstrumenten vóór hun vervaldatum moet in de jaarlijkse of halfjaarlijkse financiële verslagen verantwoord worden in het licht van het in het vorige lid bedoelde beleid ter dekking van financiële risico's.

### HOOFDSTUK II

#### Toegang tot het statuut

##### Afdeling 1

##### *Vergunning*

#### Art. 9

§ 1. Iedere vennootschap die het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap wil aannemen dient daartoe een vergunning aan te vragen bij de FSMA.

§ 2. Bij de vergunningsaanvraag wordt een dossier gevraagd dat beantwoordt aan de door de FSMA vastgestelde voorwaarden en waaruit blijkt dat is voldaan aan de voorwaarden opgelegd door deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

De Koning, bij besluit genomen op advies van de FSMA, bepaalt het inhoud van de vergunningsdossier.

De FSMA kan alle aanvullende gegevens opvragen die nodig zijn voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

§ 3. De FSMA vergunt de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die voldoet aan de voorwaarden die worden opgelegd door deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en waarvan de statuten

la société immobilière réglementée publique sur la liste des sociétés immobilières réglementées publiques. Elle statue sur la demande d'agrément dans les trois mois de l'introduction d'un dossier complet.

§ 4. La FSMA établit tous les ans une liste des sociétés immobilières réglementées publiques, agréées en vertu de la présente loi. Cette liste est publiée annuellement sur son site internet. Les modifications apportées à la liste entre deux publications annuelles de celle-ci, sont rendues publiques à intervalles réguliers sur le site internet de la FSMA.

#### Art. 10

Après son agrément, la société immobilière réglementée publique communique sans délai à la FSMA toute modification des éléments du dossier d'agrément.

Sur la base de ces nouveaux éléments et de toute autre information dont elle a connaissance, la FSMA examine si les conditions d'agrément de la société immobilière réglementée publique sont toujours remplies.

Si la FSMA estime que, compte tenu de ces nouveaux éléments, les conditions d'agrément ne sont plus remplies, les articles 64 et 66[...] sont d'application.

### Section 2

#### Conditions d'agrément

##### A. Constitution et statuts

#### Art. 11

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique est soumise au Code des sociétés dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente loi ou en vertu de celle-ci.

§ 2. Le capital social ne peut être inférieur à 1 200 000 euros. Il doit être entièrement libéré. Pour l'application de l'article 634 du Code des sociétés, le capital minimum s'entend du montant prévu par le présent paragraphe.

§ 3. Les articles 111, 439, 440, 448, 477 et 616 du Code des sociétés ne sont pas d'application.

§ 4. La société immobilière réglementée publique doit avoir la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions.

Par dérogation à l'article 78 du Code des sociétés, la dénomination sociale de la société immobilière réglementée publique et l'ensemble des documents qui en émanent contiennent la mention "société immobilière réglementée publique de droit belge" ou "SIR publique de droit belge" ou

in overeenstemming zijn met deze bepalingen. Zij schrijft de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in op de lijst van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen. Zij spreekt zich uit over de vergunningsaanvraag binnen drie maanden na de indiening van een volledig dossier.

§ 4. De FSMA stelt elk jaar een lijst op van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen die krachtens deze wet een vergunning hebben. Die lijst wordt elk jaar bekendgemaakt op haar website. De wijzigingen die tussen twee jaarlijkse publicaties in worden aangebracht in de lijst, worden geregeld bekendgemaakt op de website van de FSMA.

#### Art. 10

Na haar vergunning deelt de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap de FSMA onmiddellijk elke wijziging in de elementen van haar vergunningdossier mee.

Op basis van deze nieuwe elementen en van alle andere informatie waarvan zij kennis heeft, onderzoekt de FSMA of nog steeds is voldaan aan de vergunningsvoorwaarden van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Indien de FSMA, rekening houdend met deze nieuwe elementen, oordeelt dat niet langer aan de vergunningsvoorwaarden is voldaan, zijn de artikelen 64 en 66 van toepassing.

### Afdeling 2

#### Vergunningsvoorwaarden

##### A. Oprichting en statuten

#### Art. 11

§ 1. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen, voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze wet.

§ 2. Het maatschappelijk kapitaal mag niet minder bedragen dan 1 200 000 euro. Het moet volledig volgestort zijn. Voor de toepassing van artikel 634 van het Wetboek van Vennootschappen wordt onder minimumkapitaal het in deze paragraaf voorgeschreven bedrag verstaan.

§ 3. De artikelen 111, 439, 440, 448, 477 en 616 van het Wetboek van Vennootschappen zijn niet van toepassing.

§ 4. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen.

In afwijking van het artikel 78 van het Wetboek van Vennootschappen bevatten de naam van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en alle stukken die van haar uitgaan, de woorden "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare

“SIRP de droit belge” ou sa dénomination est suivie immédiatement de ces mots.

§ 5. Son siège statutaire et son administration centrale doivent être situés en Belgique.

§ 6. Elle est constituée pour une durée indéterminée.

#### Art. 12

§ 1<sup>er</sup>. Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine le contenu minimal des statuts.

Tout projet de modification des statuts de la société immobilière réglementée publique doit préalablement être soumis à la FSMA.

§ 2. La FSMA vérifie la conformité des statuts de la société immobilière réglementée publique avec les dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution. La FSMA notifie à la société immobilière réglementée publique son approbation ou son refus d'approbation de la modification en projet.

La FSMA statue dans les deux mois de l'introduction d'un dossier complet.

#### B. Administration

#### Art. 13

Le conseil d'administration de la SIRP ou, selon le cas, celui du gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, est composé de manière à assurer une gestion répondant aux conditions de l'article 4. Le conseil d'administration comprend au moins trois membres indépendants au sens de l'article 526<sup>ter</sup> du Code des sociétés.

Au cas où la SIRP adopte la forme d'une société en commandite par actions administrée par un gérant personne morale, le respect des critères de l'article 526<sup>ter</sup> du Code des sociétés s'apprécie également comme si le membre indépendant concerné du conseil d'administration du gérant personne morale était lui-même administrateur de la SIRP.

#### Art. 14

§ 1<sup>er</sup>. Les membres de l'organe légal d'administration des sociétés immobilières réglementées publiques, les personnes chargées de la direction effective et les responsables des fonctions de contrôle indépendantes, sont exclusivement des personnes physiques.

Les personnes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions.

GVV naar Belgisch recht” of “OGVV naar Belgisch recht” ofwel volgen deze woorden onmiddellijk op haar naam.

§ 5. Haar statutaire zetel en hoofdbestuur dienen in België gevestigd te zijn.

§ 6. Zij wordt voor onbepaalde duur opgericht.

#### Art. 12

§ 1. De Koning stelt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de minimuminhoud vast van statuten.

Elk ontwerp tot wijziging van de statuten van de gereglemteerde vastgoedvennootschap moet vooraf aan de FSMA worden voorgelegd.

§ 2. De FSMA controleert of de statuten van de openbare gereglemteerde vastgoedvennootschap overeenstemmen met de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. De FSMA geeft aan de openbare gereglemteerde vastgoedvennootschap kennis van haar goedkeuring of weigering van de voorgestelde wijziging.

De FSMA neemt een beslissing binnen twee maanden na indiening van een volledig dossier.

#### B. Bestuur

#### Art. 13

De raad van bestuur van de openbare GVV of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen zo wordt samengesteld dat de openbare GVV conform artikel 4 kan worden bestuurd. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526<sup>ter</sup> van het Wetboek van Vennootschappen.

Ingeval de openbare GVV de vorm aanneemt van een commanditaire vennootschap op aandelen die door een zaakvoerder-rechtspersoon wordt bestuurd, wordt de naleving van de in artikel 526<sup>ter</sup> van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde criteria ook beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijke lid van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon zelf bestuurder van de openbare GVV zou zijn.

#### Art. 14

§ 1. De leden van het wettelijk bestuursorgaan van de openbare gereglemteerde vastgoedvennootschappen, de personen belast met de effectieve leiding, en de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties, zijn uitsluitend natuurlijke personen.

De in het eerste lid bedoelde personen moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken.

§ 2. Le paragraphe 1<sup>er</sup> ne porte pas préjudice à la possibilité pour la société immobilière réglementée publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions de désigner comme gérant une personne morale.

§ 3. La direction effective de la société immobilière réglementée publique doit être confiée à deux personnes physiques au moins.

§ 4. Les sociétés immobilières réglementées publiques informent préalablement la FSMA de la proposition de nomination des membres de l'organe légal d'administration, des personnes chargées de la direction effective, et des responsables des fonctions de contrôle indépendantes.

Dans le cadre de l'information requise en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup>, les sociétés immobilières réglementées publiques communiquent à la FSMA tous les documents et informations lui permettant d'évaluer si les personnes dont la nomination est proposée disposent de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction conformément au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2.

L'alinéa 1<sup>er</sup> est également applicable à la proposition de renouvellement de la nomination des personnes qui y sont visées ainsi qu'au non-renouvellement de leur nomination, à leur révocation ou à leur démission.

La nomination des personnes visées au § 1<sup>er</sup> est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

Lorsqu'il s'agit de la proposition de nomination qui est proposée pour la première fois à une fonction visée au § 1<sup>er</sup> dans une entreprise contrôlée par la FSMA conformément à l'article 45, § 1<sup>er</sup>, 2°, de la loi du 2 août 2002, la FSMA consulte préalablement la Banque.

La Banque communique son avis à la FSMA dans un délai d'une semaine à compter de la réception de la demande d'avis.

Les sociétés immobilières réglementées publiques informent la FSMA de la répartition éventuelle des tâches entre les membres de l'organe légal d'administration et les personnes chargées de la direction effective, ainsi que des modifications importantes intervenues dans cette répartition des tâches.

#### Art. 15

Les membres de l'organe légal d'administration de la société immobilière réglementée publique, les personnes chargées de la direction effective, ainsi que les responsables des fonctions de contrôle indépendantes, ne peuvent se trouver dans un des cas visés à l'article 20 de la loi du [...] 2014.

§ 2. Paragraaf 1 doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen om een rechtspersoon te benoemen als zaakvoerder.

§ 3. De effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet worden toevertrouwd aan tenminste twee natuurlijke personen.

§ 4. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen brengen de FSMA voorafgaandelijk op de hoogte van de voordracht tot benoeming van de leden van het wettelijk bestuursorgaan, van de personen belast met de effectieve leiding, en van de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties.

In het kader van de krachtens het eerste lid vereiste informatieverstrekking delen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen aan de FSMA alle documenten en informatie mee die haar toelaten te beoordelen of de personen waarvan de benoeming wordt voorgesteld, over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken conform § 1, tweede lid.

Het eerste lid is eveneens van toepassing op het voorstel tot hernieuwing van de benoeming van de in het eerste lid bedoelde personen, evenals op de niet-hernieuwing van hun benoeming, hun afzetting of hun ontslag.

De benoeming van de in § 1 bedoelde personen wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Wanneer het de benoeming betreft van een persoon die voor het eerst voor een in § 1 bedoelde functie wordt voorgedragen in een onderneming die gecontroleerd wordt door de FSMA overeenkomstig artikel 45, §1, 2° van de wet van 2 augustus 2002, raadpleegt de FSMA eerst de Bank.

De Bank deelt haar advies mee aan de FSMA binnen een termijn van een week na ontvangst van het verzoek om advies.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen informeren de FSMA tevens over de eventuele taakverdeling tussen de leden van het wettelijk bestuursorgaan en de personen belast met de effectieve leiding en over de belangrijke wijzigingen in deze taakverdeling.

#### Art. 15

De leden van het wettelijk bestuursorgaan van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, de personen belast met de effectieve leiding, en de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties mogen zich niet in één van de in artikel 20 van de wet van [...] 2014 voorziene gevallen bevinden.

## Art. 16

Les membres de l'organe légal d'administration, les personnes chargées de la direction effective et les responsables des fonctions de contrôle indépendantes du gérant personne morale de la société immobilière réglementée publique ayant adopté la forme de société en commandite par actions, satisfont aux dispositions des articles 14 et 15.

**C. Structure de gestion et organisation**

## Art. 17

§ 1<sup>er</sup>. En vue de l'exercice des activités visées à l'article 4, la société immobilière réglementée publique dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités conformément à l'article 4.

§ 2. La société immobilière réglementée publique doit organiser un contrôle interne adéquat, dont le fonctionnement est évalué au moins une fois par an.

En ce qui concerne son organisation administrative et comptable, la société immobilière réglementée publique doit organiser un système de contrôle interne qui procure un degré de certitude raisonnable quant à la fiabilité du processus de reporting financier, de manière à ce que, notamment, les comptes annuels et les comptes semestriels, ainsi que le rapport annuel et le rapport semestriel, soient conformes à la réglementation comptable en vigueur.

Le Roi précise, par arrêté pris sur avis de la FSMA, ce qu'il y a lieu d'entendre par contrôle interne adéquat.

§ 3. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate.

La FSMA peut octroyer des dérogations aux dispositions de l'alinéa premier, lorsque la société immobilière réglementée publique concernée établit que cette exigence n'est pas proportionnée et appropriée compte tenu de la nature, de l'échelle et de la complexité de son activité, sans toutefois pouvoir déroger à l'obligation même de disposer d'une fonction d'audit interne. La FSMA peut fixer des conditions spécifiques à l'octroi de ces dérogations.

§ 4. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate, destinée à assurer le respect, par la société immobilière réglementée publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de société immobilière réglementée publique.

## Art. 16

De leden van het wettelijk bestuursorgaan, de personen belast met de effectieve leiding, en verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, voldoen aan de artikelen 14 en 15.

**C. Beheerstructuur en organisatie**

## Art. 17

§ 1. In het vooruitzicht van de uitoefening van de in artikel 4 bedoelde activiteiten beschikt de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap over een eigen beheerstructuur en een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen conform artikel 4.

§ 2. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap dient een passende interne controle te organiseren, waarvan de werking minstens jaarlijks dient te worden beoordeeld.

Wat haar administratieve en boekhoudkundige organisatie betreft, dient de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een internecontrolesysteem te organiseren dat een redelijke mate van zekerheid verschaft over de betrouwbaarheid van het financiële verslaggevingproces, zodat inzonderheid de jaarrekening en de halfjaarlijkse rekening, alsook het jaarverslag en halfjaarlijks verslag in overeenstemming zijn met de geldende boekhoudreglementering.

De Koning kan, bij besluit genomen na advies van de FSMA, bepalen wat moet verstaan worden onder een passende interne controle.

§ 3. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap neemt de nodige maatregelen om blijvend over een passende onafhankelijke interneauditfunctie te kunnen beschikken.

De FSMA kan afwijkingen toestaan van de bepalingen van het eerste lid indien de betrokken openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aantoonbaar dat deze vereiste niet evenredig en gepast is gezien de aard, de omvang en de complexiteit van haar bedrijf, zonder echter te mogen afwijken van de eigenlijke verplichting om over een interne-auditfunctie te beschikken. De FSMA kan specifieke voorwaarden vastleggen voor het verlenen van deze afwijkingen.

§ 4. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap neemt de nodige maatregelen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Le Roi précise, par arrêté pris sur avis de la FSMA, ce qu'il y a lieu d'entendre par fonction de compliance indépendante adéquate. Il peut déterminer les cas dans lesquels la FSMA peut octroyer des dérogations aux dispositions prises en vertu du présent paragraphe.

§ 5. La société immobilière réglementée publique doit disposer d'une fonction de gestion des risques adéquate et d'une politique de gestion des risques appropriée.

§ 6. La société immobilière réglementée publique élabore une politique d'intégrité adéquate, qui est actualisée régulièrement.

La société immobilière réglementée publique doit être structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux intérêts de ses actionnaires.

§ 7. Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée publique prennent, sous la surveillance du conseil d'administration, les mesures nécessaires pour assurer le respect des dispositions des paragraphes 1 à 5.

Sans préjudice des dispositions du Code des sociétés, le conseil d'administration doit contrôler au moins une fois par an si la société immobilière réglementée publique se conforme aux dispositions des paragraphes 1 à 5 et de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe, et il prend connaissance des mesures adéquates prises.

Les personnes chargées de la direction effective font rapport au moins une fois par an au conseil d'administration, à la FSMA et au commissaire agréé sur le respect des dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe et sur les mesures adéquates prises.

Ces informations sont transmises à la FSMA et au commissaire agréé selon les modalités que la FSMA détermine.

§ 8. Le commissaire agréé adresse en temps utile au conseil d'administration un rapport sur les questions importantes apparues dans l'exercice de sa mission légale, et en particulier sur les lacunes graves constatées dans le processus de reporting financier.

#### Art. 18

Dans les sociétés immobilières réglementées publiques ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, le gérant personne morale ou la société immobilière réglementée publique elle-même, en fonction de la structure de gestion adoptée, satisfont à l'article 17.

#### Art. 19

La SIRP et ses filiales peuvent confier la gestion de leur portefeuille à une société liée spécialisée dans la gestion

De Koning bepaalt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, wat verstaan moet worden onder een passende onafhankelijke compliancefunctie. Hij kan de gevallen bepalen waarin de FSMA afwijkingen kan toestaan van de bepalingen van deze paragraaf.

§ 5. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid beschikken.

§ 6. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap werkt een passend integriteitsbeleid uit dat geregeld wordt geactualiseerd.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet zodanig gestructureerd en georganiseerd zijn dat het risico dat belangenconflicten afbreuk doen aan de belangen van haar aandeelhouders, tot een minimum wordt beperkt.

§ 7. De personen belast met de effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap nemen onder toezicht van de raad van bestuur de nodige maatregelen voor de naleving van het bepaalde bij de paragrafen 1 tot en met 5.

Onverminderd de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, dient de raad van bestuur minstens jaarlijks te controleren of de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap beantwoordt aan het bepaalde bij de paragrafen 1 tot en met 5 en het eerste lid van deze paragraaf en neemt het kennis van de genomen passende maatregelen.

De personen belast met de effectieve leiding lichten minstens jaarlijks de raad van bestuur, de FSMA en de erkende commissaris in over de naleving van het bepaalde in het eerste lid van deze paragraaf en over de genomen passende maatregelen.

De informatieverstrekking aan de FSMA en de erkende commissaris gebeurt volgens de modaliteiten die de FSMA bepaalt.

§ 8. De erkende commissaris brengt bij de raad van bestuur tijdig verslag uit over de belangrijke kwesties die aan het licht zijn gekomen bij de wettelijke controleopdracht, in het bijzonder over ernstige tekortkomingen in het financiële verslaggevingsproces.

#### Art. 18

Bij de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen hebben aangenomen, voldoet, in functie van de gekozen beleidsstructuur, de zaakvoerder-rechtspersoon of de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zelf aan artikel 17.

#### Art. 19

De openbare GVV en haar dochtervennootschappen kunnen het beheer van hun portefeuille toevertrouwen aan een

immobilière. Celle-ci doit disposer d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée à la gestion du portefeuille de la SIRP et de ses filiales et au placement en biens immobiliers. Les administrateurs et les personnes qui assurent en fait la direction effective doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

Au cas où une filiale de la SIRP dont celle-ci ne détient pas l'intégralité du capital confie ainsi la gestion de son portefeuille à un tiers visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les coûts afférents à la gestion doivent être supportés par ladite filiale.

#### **D. Liens étroits avec d'autres personnes physiques ou morales**

##### Art. 20

S'il existe des liens étroits entre la société immobilière réglementée publique et d'autres personnes physiques ou morales, ces liens ne peuvent entraver l'exercice d'un contrôle adéquat de la société immobilière réglementée publique.

Si la société immobilière réglementée publique a des liens étroits avec une personne physique ou morale relevant du droit d'un État non membre de l'Espace économique européen, les dispositions législatives, réglementaires et administratives applicables à cette personne ou leur mise en œuvre ne peuvent entraver l'exercice d'un contrôle adéquat de la société immobilière réglementée publique.

#### **E. Offre publique des actions**

##### Art. 21

Les actions des sociétés immobilières réglementées publiques sont admises aux négociations sur un marché réglementé belge.

##### Art. 22

Les personnes ayant la qualité de promoteur au moment de l'agrément de la SIRP cessent d'être considérées comme promoteurs au sens du présent arrêté au plus tôt trois ans après l'agrément de la SIRP sur ladite liste à condition que:

1° elles n'aient plus le contrôle de la SIRP ou du gérant-personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions; et

2° les obligations visées à l'article 23, §§ 1<sup>er</sup>, 2 et 3, alinéa 1<sup>er</sup> aient été exécutées.

verbonden vennootschap die is gespecialiseerd in vastgoedbeheer. Deze vennootschap moet over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie beschikken die passend is voor het beheer van de portefeuille van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen, en voor vastgoedbeleggingen. De bestuurders en de personen die *de facto* de effectieve leiding waarnemen, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van die taken passende ervaring bezitten.

Indien een dochtervennootschap van de openbare GVV waarvan deze het kapitaal niet volledig in handen heeft het beheer van haar portefeuille aldus aan een in het eerste lid bedoelde derde toevertrouwd, moeten de beheerkosten door die dochtervennootschap worden gedragen.

#### **D. Nauwe banden met andere natuurlijke of rechtspersonen**

##### Art. 20

Als de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap nauwe banden heeft met andere natuurlijke of rechtspersonen, mogen die banden geen belemmering vormen voor de uitoefening van een passend toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Als de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap nauwe banden heeft met een natuurlijke of rechtspersoon die ressorteert onder het recht van een Staat die geen lid is van de Europese Economische Ruimte, mogen de voor die persoon geldende wettelijke, reglementaire en bestuursrechtelijke bepalingen of hun uitvoering, geen belemmering vormen voor de uitoefening van een passend toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

#### **E. Openbaar aanbod van aandelen**

##### Art. 21

De aandelen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen worden toegelaten tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt.

##### Art. 22

De personen met de hoedanigheid van promotor op het ogenblik van de vergunning van de openbare GVV worden ten vroegste drie jaar na de vergunning van die openbare GVV op voornoemde lijst niet langer als promotoren in de zin van dit besluit gezien op voorwaarde dat:

1° zij niet langer de controle hebben over de openbare GVV of over de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen; en

2° zij de in artikel 23, §§ 1, 2 en 3, eerste lid, bedoelde verplichtingen zijn nagekomen.

Au cas où il y a plusieurs promoteurs, ils sont tenus solidairement des obligations leur incombant en vertu du présent arrêté.

#### Art. 23

§ 1<sup>er</sup>. Les promoteurs de la SIRP se portent fort de ce que les conditions d'émission de toute augmentation de capital effectuée au moyen d'une offre publique dans les trois ans qui suivent la date d'agrément, prévoient expressément que l'augmentation de capital n'est pas réalisée et que le montant des souscriptions est remboursé aux souscripteurs, si le montant du capital déjà souscrit, augmenté du montant global des souscriptions réunies après la clôture de la période de souscription, est inférieur au montant des fonds propres prévus par le budget minimal précisé dans le dossier d'agrément, conformément aux exigences précisées par le Roi en vertu de l'article 9.

Hors l'information visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe, le prospectus mentionne également l'engagement des promoteurs de rembourser aux souscripteurs, dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les commissions et courtages que ceux-ci ont éventuellement payés en raison de la souscription.

§ 2. Le prospectus mentionne l'engagement des promoteurs de la SIRP de rembourser aux actionnaires les charges, commissions et frais que ceux-ci ont payés en raison de l'acquisition d'actions de la SIRP, et de rembourser à la SIRP le montant des rémunérations payées par celle-ci ou une de ses filiales pour les services prestés par une société avec laquelle la SIRP ou un promoteur de la SIRP sont liés ou ont un lien de participation, lorsque la SIRP est dissoute et mise en liquidation dans le courant des trois années qui suivent la date d'agrément.

§ 3. Les promoteurs sont tenus de veiller, par exemple en recourant à des offres publiques de vente ou en souscription publique, à ce qu'au moins 30 % des titres conférant le droit de vote de la SIRP soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'agrément. Les promoteurs sont tenus à une obligation de moyens en ce qui concerne la souscription effective du public aux offres susmentionnées.

Au cas où il est ainsi procédé à une offre de vente ou à une offre en souscription lorsque moins de 30 % des titres conférant le droit de vote de la SIRP sont répandus dans le public, les promoteurs fixent le prix par titre des offres susmentionnées sur base d'une estimation de la valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission ou de la vente et justifient les écarts éventuels par rapport à celle-ci. La FSMA juge du caractère raisonnable de ce prix.

§ 4. Sans préjudice du § 3, alinéa 1<sup>er</sup> du présent article, une acquisition de titres conférant le droit de vote de la SIRP par

Indien er verschillende promotoren zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de verplichting die krachtens dit besluit worden opgelegd.

#### Art. 23

§ 1. De promotoren van de openbare GVV maken zich sterk dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van de openbare GVV die bij openbare aanbidding geschiedt in de loop van de drie jaar die volgen op de datum van haar vergunning, uitdrukkelijk voorzien in het geval dat de kapitaalverhoging niet tot stand komt en dat dan het inschrijvingsbedrag aan de inschrijvers wordt terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatste kapitaal, vermeerderd met het totaalbedrag van alle inschrijvingen samen na afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het bedrag van het eigen vermogen waarvan sprake is in het in het vergunningsdossier bedoelde minimum budget, conform de vereisten bepaald door de Koning krachtens artikel 9.

Naast de in het eerste lid van deze paragraaf bedoelde informatie vermeldt het prospectus ook de verbintenis van de promotoren tot terugbetaling aan de inschrijvers van de door hen voor de inschrijving betaalde provisie's en makelaarslonen in het in het eerste lid bedoelde geval.

§ 2. Het prospectus vermeldt de verbintenis van de promotoren van de openbare GVV tot terugbetaling aan de aandeelhouders van de door hen betaalde vergoedingen, provisie's en kosten bij de verwerving van aandelen van de openbare GVV, en tot terugbetaling aan de openbare GVV van de door haar of één van haar dochtervennootschappen betaalde vergoedingen voor de dienstverlening door een vennootschap waarmee de openbare GVV of een promotor van de openbare GVV is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft, indien de openbare GVV in de loop van de drie jaar die volgen op de datum van vergunning, wordt ontbonden en in vereffening gesteld.

§ 3. De promotoren moeten erop toezien dat, bijvoorbeeld door middel van openbare aanbidding tot verkoop of tot inschrijving, ten minste 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek vanaf één jaar na haar vergunning. Voor de promotoren geldt een middelenverbintenis met betrekking tot de effectieve inschrijving van het publiek op voornoemde aanbiddingen.

Indien tot een aanbidding tot verkoop of tot inschrijving wordt overgegaan wanneer minder dan 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV onder het publiek verspreid zijn, bepalen de promotoren de prijs per effect in het kader van dergelijke aanbidding op basis van een raming van de netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvangsdatum van de uitgifte of de verkoop en verantwoorden zij de eventuele verschillen ten opzichte van die waarde. De FSMA beoordeelt de redelijkheid van die prijs.

§ 4. Onverminderd § 3, eerste lid, van dit artikel, mag een verwerving van stemrechtverlenende effecten van de

le promoteur ou une personne avec laquelle celui-ci agit de concert ne peut avoir pour effet de faire baisser en dessous de 30 % la proportion de titres conférant le droit de vote se trouvant aux mains du public.

§ 5. Aux fins des §§ 3 et 4 du présent article, est réputée faire partie du public une personne qui n'agit pas de concert et n'a pas de lien de participation avec le promoteur.

## F. Expert

### Art. 24

§ 1<sup>er</sup>. La SIRP désigne un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, chargés de l'évaluation des biens immobiliers visés à l'article 47.

L'expert n'est pas lié, n'a pas de lien de participation avec le promoteur, n'exerce pas de fonctions de gestion auprès de celui-ci et n'a pas d'autre lien ou relation avec lui de nature à affecter son indépendance.

L'expert possède l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour effectuer des évaluations immobilières et son organisation est appropriée à l'exercice de l'activité d'expert.

La rémunération de l'expert ne peut être directement ou indirectement liée à la valeur des biens immobiliers expertisés.

§ 2. Sans préjudice des alinéas 2 et 3, l'expert est désigné pour un terme de trois ans renouvelable.

Un expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier donné que pendant une période maximale de trois ans.

Après l'expiration de cette période de trois ans, un même expert ne peut procéder à l'évaluation d'un bien immobilier donné qu'après l'écoulement d'une période de trois ans depuis la fin du terme précédent.

Au cas où l'expert est une personne morale, les règles visées aux alinéas 2 et 3 du présent paragraphe s'appliquent exclusivement aux personnes physiques qui le représentent, à la condition que l'expert établisse qu'une indépendance fonctionnelle adéquate existe entre celles-ci.

openbare GVV door de promotor of door een persoon die in onderling overleg met de promotor optreedt, niet tot gevolg hebben dat het percentage stemrechtverlenende effecten in het bezit van het publiek onder 30 % daalt.

§ 5. Ten behoeve van §§ 3 en 4 van dit artikel wordt een persoon die niet in onderling overleg optreedt en geen deelnemingsverhouding met de promotor heeft, geacht deel uit te maken van het publiek.

## F. Deskundig

### Art. 24

§ 1. De openbare GVV wijst één of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan, die instaan voor de waardering van haar vastgoed en dat van haar dochters, bedoeld in artikel 47.

De deskundige is niet verbonden of heeft geen deelnemingsverhouding met de promotor, oefent bij hem geen beheertaken uit en heeft met hem geen andere band of relatie die zijn onafhankelijkheid in het gedrang zou kunnen brengen.

De deskundige bezit de voor vastgoedwaardering vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring, en beschikt over een geschikte organisatie voor zijn opdrachten als deskundige.

De vergoeding van de deskundige mag rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hem aan een expertise onderworpen vastgoed.

§ 2. Onverminderd het tweede en het derde lid wordt de deskundige aangeduid voor een hernieuwbare termijn van drie jaar.

Een deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van bepaald vastgoed worden belast.

Na afloop van die drie jaar mag dezelfde deskundige bepaald vastgoed pas waarden nadat een periode van drie jaar is verstreken na afloop van de vorige periode.

Indien de deskundige een rechtspersoon is, zijn de in het tweede en het derde lid van deze paragraaf bedoelde regels uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de rechtspersoon vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de deskundige aantoont dat tussen hen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

## CHAPITRE III

## Exercice de l'activité

## A. Titres émis par une société immobilière réglementée publique et opérations sur le capital

## Art. 25

A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve des dispositions particulières de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, la société immobilière réglementée publique peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.

## Art. 26

§ 1<sup>er</sup>. En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes:

1° il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;

2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;

3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique; et

4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les alinéas précédents ne sont pas applicables en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

§ 2. Sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées:

1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, ou selon le cas, du gérant, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;

## HOOFDSTUK III

## Bedrijfsuitoefening

## A. Effecten uitgegeven door een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en kapitaalverrichtingen

## Art. 25

Met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, mag de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap de in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde effecten uitgeven conform de daar voorgeschreven regels.

## Art. 26

§ 1. Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;

2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;

3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en

4° de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, zijn de vorige leden niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

§ 2. Onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd bij de uitgifte van effecten tegen inbreng in natura:

1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur of, naargelang het geval, van de zaakvoerder, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la SIRP, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point 2° de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé au § 3, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et

4° le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Le présent paragraphe n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

§ 3. Les dispositions du paragraphe 2 sont applicables *mutatis mutandis* aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés.

Dans ce dernier cas, par "date de la convention d'apport" il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

#### Art. 27

En cas d'augmentation du capital d'une SIRP contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration de la SIRP ou, selon le cas, le gérant, rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la SIRP et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la SIRP. Ce

2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare GVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt 2° van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;

3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het in § 3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en

4° het onder 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-inventariswaarde en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De statuten van de openbare GVV kunnen bepalen dat deze paragraaf niet van toepassing is bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

§ 3. Paragraaf 2 is *mutatis mutandis* van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

In laatstgenoemd geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

#### Art. 27

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele GVV tegen een prijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, opstelt de raad van bestuur van de openbare GVV of, naargelang het geval, de zaakvoerder een verslag waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de openbare GVV en bij het belang van

rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la SIRP dans un rapport distinct. Les rapports du conseil d'administration ou, selon le cas, du gérant, et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Pour l'application de l'alinéa précédent, il est permis de déduire du montant visé au point (b) du premier alinéa un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration de la SIRP justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Au cas où la SIRP n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est calculée uniquement sur base d'une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent paragraphe n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la SIRP ou des filiales de celle-ci dont l'entièreté du capital est détenu directement ou indirectement par ladite SIRP.

## B. Limitations et gestion des risques

### Art. 28

§ 1<sup>er</sup>. Les articles 29 et 30 s'appliquent sur une base consolidée à la SIRP et aux sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS.

§ 2. Pour l'application des dispositions du présent Chapitre aux entités sur lesquelles la SIRP exerce un contrôle exclusif, tel que défini dans les normes IFRS, les actifs et passifs concernés de ces entités sont confondus avec les actifs et passifs correspondants de la SIRP, quel que soit le pourcentage réel de participation de celle-ci dans ces entités.

Pour l'application des dispositions du présent Chapitre aux personnes sur lesquelles la SIRP exerce un contrôle conjoint, les actifs et passifs des sociétés concernées sont, nonobstant la mise en équivalence, confondus avec les actifs et passifs correspondants de la SIRP en proportion du pourcentage réel de participation de la SIRP dans ces sociétés.

§ 3. Les dispositions du présent point qui concernent les biens immobiliers visés à l'article 47, § 1<sup>er</sup>, s'appliquent sur base de la dernière détermination de leur juste valeur par l'expert de la SIRP.

de betrokken kapitaalverhoging voor de openbare GVV. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de openbare GVV in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur of, naargelang het geval, de zaakvoerder en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt vastgesteld, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het koninklijk besluit van 14 november 2007.

Voor de toepassing van het vorig lid is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van de openbare GVV het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in zijn jaarlijks financieel verslag toelicht.

Ingeval de institutionele GVV niet genoteerd is, wordt het in het eerste lid bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-inventariswaarde die van ten hoogste vier maanden dateert.

Deze paragraaf is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare GVV.

## B. Beperkingen en risicobeheer

### Art. 28

§ 1. De artikelen 29 en 30 zijn op geconsolideerde basis van toepassing op de openbare GVV en op de vennootschappen die zij consolideert met toepassing van de IFRS-normen.

§ 2. Voor de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk op de entiteiten waarover de openbare GVV een exclusieve controle uitoefent, zoals gedefinieerd in de IFRS-normen, worden de betrokken activa en passiva van die entiteiten samengevoegd met de overeenkomstige activa en passiva van de openbare GVV, ongeacht het effectieve percentage van deelneming van de openbare GVV in die entiteiten.

Voor de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk op de personen over wie de openbare GVV een gezamenlijke controle uitoefent, worden de activa en passiva van de betrokken vennootschappen, niettegenstaande de vermogensmutatie, samengevoegd met de overeenstemmende activa en passiva van de openbare GVV, naar verhouding van het effectieve percentage van deelneming van de openbare GVV in die vennootschappen.

§ 3. De bepalingen van dit punt die betrekking hebben op het in artikel 47, § 1 bedoelde vastgoed worden toegepast op basis van de laatste bepaling van hun reële waarde door de deskundige van de openbare GVV.

## Art. 29

§ 1<sup>er</sup>. Les actifs de la SIRP sont diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire.

## Art. 30

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 29, aucune opération effectuée par la SIRP ne peut avoir pour effet

1° que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier; ou

2° d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage.

Cette limitation est applicable au moment de l'opération concernée.

Pour l'application du présent article, il faut entendre par ensemble immobilier un ou plusieurs biens immobiliers dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la SIRP.

En cas de besoin, la FSMA peut désigner un ou plusieurs experts, rémunérés par la SIRP, chargés de déterminer si les biens immobiliers considérés constituent un ensemble immobilier. Une copie du projet de rapport et du rapport final des experts sera transmise à la SIRP en temps utile pour que celle-ci puisse faire valoir ses observations.

§ 2. Les sociétés ayant exercé des activités immobilières avant leur agrément doivent établir que leurs actifs consolidés ne sont pas placés pour plus de 20 % dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

§ 3. La FSMA peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation aux limites prévues au §§ 1<sup>er</sup> et 2,

1° pour une période de 2 ans au maximum, à compter de la date d'agrément, ou

2° lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est dans l'intérêt de ses actionnaires, ou

3° lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est justifiée sur la base des caractéristiques spécifiques du placement, et notamment de l'ampleur et de la nature de celui-ci.

Pour l'assister aux fins de l'octroi de la dérogation, la FSMA peut, en cas de besoin, désigner un ou plusieurs experts, rémunérés par la SIRP. Une copie de projet de rapport et du rapport final des experts sera transmise à la SIRP en temps utile pour que celle-ci puisse faire valoir ses observations.

## Art. 29

§ 1. De openbare GVV diversifieert haar activa zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder.

## Art. 30

§ 1. Onverminderd artikel 29 mag geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat

1° meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoedgeheel vormt; of

2° dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20 %, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting.

Voor de toepassing van dit artikel wordt onder "vastgoedgeheel" verstaan één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat voor de openbare GVV als één risico dient te worden beschouwd.

Indien nodig kan de FSMA een of meer deskundigen aanduiden, die door de openbare GVV worden vergoed, om te bepalen of het betrokken vastgoed een vastgoedgeheel vormt. Van het ontwerpverslag en het definitieve verslag van de deskundigen wordt tijdig een kopie overgemaakt aan de openbare GVV, opdat zij haar opmerkingen kenbaar kan maken.

§ 2. De vennootschappen die vastgoedbeleggingsactiviteiten beoefenden vóór hun vergunning, moeten aantonen dat hun geconsolideerde activa niet voor meer dan 20 % belegd zijn in vastgoed dat één enkel vastgoedgeheel vormt.

§ 3. De FSMA kan op de door haar gestelde voorwaarden een afwijking toestaan van de begrenzingen bepaald in §§ 1 en 2,

1° voor een periode van maximum twee jaar vanaf de datum van vergunning, of

2° wanneer de openbare GVV aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders, of

3° wanneer de openbare GVV aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en inzonderheid de aard en de omvang ervan.

Indien nodig kan de FSMA een of meer deskundigen aanduiden, die door de openbare GVV worden vergoed, om haar in het kader van de toekenning van de afwijking bij te staan. Van het ontwerpverslag en het definitieve verslag van de deskundigen wordt tijdig een kopie overgemaakt aan de openbare GVV, opdat zij haar opmerkingen kenbaar kan maken.

Cette dérogation ainsi que ses éventuelles conditions doivent être détaillées dans le prospectus et les rapports financiers annuels ou semestriels établis jusqu'au moment où la dérogation devient sans objet.

§ 4. Les dérogations prévues au § 3 ne peuvent être accordées par la FSMA si le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 33 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, au moment de l'acquisition ou de la cession concernée.

Les dérogations visées au § 3 sont retirées par la FSMA dans le cas où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 33 % des actifs consolidés à un quelconque moment de la période de dérogation.

§ 5. La limite visée au § 1<sup>er</sup> ne s'applique pas, en ce qui concerne le risque d'investissement qui porte sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers, aux biens immobiliers couverts par un engagement à long terme d'un État membre de l'Espace économique européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

#### Art. 31

§ 1<sup>er</sup>. La SIRP ne peut détenir, directement ou indirectement, d'actions ou de parts d'une SIRP ou d'une société immobilière qu'à condition qu'elle exerce un contrôle exclusif ou conjoint sur celle-ci.

Le présent paragraphe est sans préjudice des opérations sur valeurs mobilières et sur instruments financiers effectuées conformément aux articles 7, a) et 8.

§ 2. La SIRP ne peut contrôler, conjointement avec une autre SIRP qu'elle ne consolide pas, une SIRP ou une société immobilière.

§ 3. Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, peut détailler davantage les conditions dans lesquelles les sociétés immobilières réglementées publiques peuvent détenir des actions ou des parts dans une autre société.

#### Art. 32

Au cas où la SIRP contrôle une ou plusieurs SIRP, il lui est interdit d'avoir une filiale de droit belge ayant la qualité de société immobilière.

Au cas où une SIRP contrôlant une ou plusieurs SIRP acquiert le contrôle d'une société immobilière de droit belge, elle dispose d'une période de 24 mois pour se mettre en conformité avec l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Die afwijking en de voorwaarden die er eventueel aan verbonden zijn, moeten gedetailleerd worden opgenomen in het prospectus en in de jaarlijkse of halfjaarlijkse financiële verslagen die worden opgesteld tot de afwijking geen uitwerking meer heeft.

§ 4. De afwijkingen waarin voorzien is in § 3 kunnen niet worden toegestaan door de FSMA als de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verwerving of overdracht meer bedraagt dan 33 % van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

De afwijkingen bedoeld in § 3 worden ingetrokken door de FSMA indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op eender welk ogenblik tijdens de periode waarin de afwijking is toegestaan, meer bedraagt dan 33 % van de geconsolideerde activa.

§ 5. De begrenzing bedoeld in § 1 is, voor wat betreft het beleggingsrisico dat slaat op de identiteit van de huurder of de gebruiker van het vastgoed, niet van toepassing op vastgoed dat gedekt wordt door een langetermijnverbintenis van een lidstaat van de Europese Economische Ruimte dat de hoedanigheid heeft van huurder of gebruiker van de betrokken goederen.

#### Art. 31

§ 1. De openbare GVV mag maar rechtstreeks of onrechtstreeks aandelen bezitten in een institutionele GVV of in een vastgoedvennootschap, op voorwaarde dat zij over die institutionele GVV of vastgoedvennootschap een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent.

Deze paragraaf doet geen afbreuk aan de verrichtingen op effecten en op financiële instrumenten die conform artikelen 7, a) en 8 worden uitgevoerd.

§ 2. De openbare GVV mag niet, samen met een andere vastgoedbevak die zij niet consolideert, de gezamenlijke controle hebben over een institutionele GVV of een vastgoedvennootschap.

§ 3. De Koning kan, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de voorwaarden specificeren waaronder de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen aandelen in een andere vennootschap mogen bezitten.

#### Art. 32

Indien de openbare GVV de controle heeft over een of meer GVV's, mag zij geen dochtervennootschap naar Belgisch recht hebben die een vastgoedvennootschap is.

Indien een openbare GVV die de controle heeft over een of meer institutionele GVV's, de controle verwerft over een vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, beschikt zij over een periode van 24 maanden om zich in regel te stellen met het eerste lid.

Le présent article n'est pas applicable aux sociétés immobilières dans lesquelles une SIRP détient des actions ou parts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 au moins.

#### Art. 33

Ne peuvent détenir de participation dans une filiale de la SIRP:

- 1° le promoteur et les personnes qui lui sont liées;
- 2° les personnes qui détiennent une participation dans la SIRP;
- 3° le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ainsi que les personnes, autres que la SIRP, avec lesquelles le gérant personne morale est lié ou a un lien de participation; et
- 4° les administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires des personnes précitées et de la SIRP.

#### Art. 34

La SIRP et ses filiales peuvent détenir des participations dans des sociétés dotées de la personnalité juridique et à responsabilité limitée ayant un objet accessoire au leur, exercé pour compte propre ou pour le compte de la SIRP ou ses filiales, tel que la gestion ou le financement des biens immobiliers de la SIRP ou de ses filiales.

L'entière propriété du capital des sociétés visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> doit être aux mains de la SIRP ou de ses filiales.

Ces participations ne sont pas soumises aux dispositions du présent point.

#### C. Rémunérations, commissions et frais

#### Art. 35

§ 1<sup>er</sup>. La rémunération fixe (a) des administrateurs, des gérants, des membres du comité de direction, des délégués à la gestion journalière et des dirigeants effectifs de la SIRP et (b) des administrateurs, des gérants, des membres du comité de direction, des délégués à la gestion journalière et des dirigeants effectifs du gérant-personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ne peut être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la SIRP ou ses filiales.

Dit artikel is niet van toepassing op de vastgoedvennootschappen waarin een openbare GVV ten minste sedert 1 januari 2009 aandelen houdt.

#### Art. 33

De volgende personen mogen geen deelneming bezitten in een dochtervennootschap van de openbare GVV:

- 1° de promotor en de met hem verbonden personen;
- 2° de personen die een deelneming bezitten in de openbare GVV;
- 3° de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, evenals de personen, buiten de openbare GVV, met wie de zaakvoerder-rechtspersoon is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft; en
- 4° de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders of lasthebbers van de voornoemde personen en van de openbare GVV.

#### Art. 34

De openbare GVV en haar dochtervennootschappen mogen deelnemingen bezitten in vennootschappen met rechtspersoonlijkheid en met beperkte aansprakelijkheid die een maatschappelijk doel hebben dat aansluit bij dat van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen en dat voor eigen rekening of voor rekening van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen wordt uitgeoefend, zoals het beheer of de financiering van het vastgoed van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen.

Het kapitaal van de in het eerste lid bedoelde vennootschappen moet volledig in handen zijn van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen.

Die deelnemingen zijn niet onderworpen aan de bepalingen van dit punt.

#### C. Vergoedingen, provisie en kosten

#### Art. 35

§ 1. De vaste vergoeding van (a) de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders van de openbare GVV, en (b) de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, mag niet worden bepaald in functie van de door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

Une rémunération variable peut être accordée aux personnes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, pour autant que (a) les critères d'octroi de la rémunération variable ou de la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne portent que sur le résultat net consolidé de la SIRP, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et (b) qu'aucune rémunération ne soit accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de la SIRP ou de ses filiales.

§ 2. A l'exception d'éventuels courtages applicables aux transactions sur valeurs mobilières, des taxes afférentes à ces transactions et de la rémunération d'éventuels consultants externes indépendants, aucune commission, aucun droit ou frais ne peut être mis à charge de la SIRP en raison de l'acquisition de:

1° valeurs mobilières émises par une société avec laquelle la SIRP, le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou un promoteur de la SIRP sont liés ou ont un lien de participation; et

2° parts d'une société ou d'un organisme de placement collectif géré, directement ou indirectement, par le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, un promoteur de la SIRP ou par une société avec laquelle la SIRP, le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou un promoteur de la SIRP sont liés ou ont un lien de participation.

§ 3. Par arrêté pris sur avis de la FSMA, le Roi détermine selon quelles modalités les informations concernant les rémunérations des experts et commissaires, mises à charge de la SIRP ou de ses filiales, sont publiées dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, mentionnées dans le prospectus.

#### D. Prévention et gestion des conflits d'intérêts

Art. 36. Les experts visés à l'article 24, ainsi que, s'il s'agit d'une société, leurs administrateurs, les délégués à la gestion journalière, leurs gérants, directeurs ou mandataires ne peuvent se porter contrepartie d'opérations conclues avec la société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales, ni obtenir un quelconque avantage patrimonial à l'occasion d'une opération sur un actif de la société immobilière réglementée publique ou d'une de ses filiales.

Au cas où plusieurs experts ont été nommés, chacun chargé de l'évaluation d'une partie distincte du patrimoine de la société immobilière réglementée publique, l'alinéa 1<sup>er</sup> ne leur est personnellement applicable que pour la partie du patrimoine dont l'évaluation leur a respectivement été

Aan de in het eerste lid bedoelde personen kan een variabele vergoeding worden toegekend, voor zover (a) de criteria voor de toekenning van die variabele vergoeding of van het deel van die variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking hebben op het geconsolideerde nettoresultaat van de openbare GVV, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten, en (b) geen vergoeding wordt toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen.

§ 2. Met uitzondering van eventuele makelaarslonen voor effectentransacties, van de taksen met betrekking tot die transacties, en van de eventuele vergoeding van onafhankelijke externe consultants, mogen geen provisie, rechten of kosten ten laste worden gelegd van de openbare GVV bij de verwerving van:

1° effecten die zijn uitgegeven door een vennootschap waarmee de openbare GVV, de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of een promotor van de openbare GVV is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft; en

2° rechten van deelneming in een vennootschap of in een instelling voor collectieve belegging die rechtstreeks of onrechtstreeks wordt beheerd door de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, door een promotor van de openbare GVV, of door een vennootschap waarmee de openbare GVV, de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of een promotor van de openbare GVV is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft.

§ 3. Bij besluit genomen op advies van de FSMA bepaalt de Koning volgens welke modaliteiten de informatie over de vergoeding van de deskundigen en commissarissen, die aan de openbare GVV of haar dochters wordt aangerekend, in het jaarlijks financieel verslag wordt gepubliceerd en, in voorkomend geval, in het prospectus wordt vermeld.

#### D. Voorkoming en beheer van de belangenconflicten

Art. 36. De in artikel 24 bedoelde deskundigen, alsook, wanneer het een vennootschap betreft, haar bestuurders, de personen belast met haar dagelijks bestuur, haar zaakvoerders, directeurs of lasthebbers mogen niet optreden als tegenpartij bij verrichtingen met de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen, noch enig vermogensvoordeel halen uit een verrichting op een actief van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen.

Indien verschillende deskundigen zijn benoemd, die ieder een afzonderlijk deel van het vermogen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarderen, is het eerste lid slechts persoonlijk op hen van toepassing voor het deel van het vermogen dat zij waarderen, en voor het deel van

confiée, ainsi que pour celle dont ils ont assuré l'évaluation à un moment quelconque au cours des trois années qui ont précédé.

### Art. 37

§ 1<sup>er</sup>. Les opérations envisagées par la SIRP ou une de ses filiales, doivent être portées à la connaissance de la FSMA, si l'une ou plusieurs des personnes suivantes se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération:

1° les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la SIRP;

2° les personnes avec lesquelles (a) la SIRP, (b) une filiale de la SIRP, (c) le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou d'une société contrôlée par celle-ci, (d) le promoteur et (e) les autres actionnaires d'une filiale de la SIRP, sont liés ou ont un lien de participation;

3° le gérant personne morale de la SIRP ou d'une de ses filiales ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

4° le promoteur de la SIRP;

5° les autres actionnaires de toute filiale de la SIRP; et

6° les administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires:

a) de la SIRP ou d'une de ses filiales;

b) du gérant-personne morale de la SIRP ou d'une de ses filiales ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

c) du promoteur;

d) des autres actionnaires de toute filiale de la SIRP; et

e) d'une personne visée au 1° du présent paragraphe.

§ 2. Lorsqu'elle informe la FSMA, la société immobilière réglementée publique doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise.

Si la FSMA estime que les éléments dont elle est informée au préalable sont insuffisants, incomplets ou qu'ils ne sont pas concluants ou pertinents, elle en avise la société immobilière réglementée publique.

het vermogen dat zij op een gegeven moment in de voorbije drie jaar hebben gewaardeerd.

### Art. 37

§ 1. De door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen geplande verrichtingen moeten ter kennis worden gebracht van de FSMA, als één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:

1° de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten;

2° de personen met wie (a) de openbare GVV, (b) een dochtervennootschap van de openbare GVV, (c) de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of van een door haar gecontroleerde vennootschap, (d) de promotor en (e) de andere aandeelhouders van een dochtervennootschap van de openbare GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;

3° de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;

4° de promotor van de openbare GVV;

5° de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV; en

6° de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers:

a) van de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen;

b) van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;

c) van de promotor;

d) van de andere aandeelhouders van enige dochtervennootschap van de openbare GVV; en

e) van één van de in de bepaling onder 1° van deze paragraaf bedoelde personen.

§ 2. In haar mededeling aan de FSMA moet de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar, alsook dat die verrichting zich binnen het normaal koers van haar ondernemingstrategie situeert.

Oordeelt de FSMA dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft zij hiervan kennis aan de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

S'il n'est pas tenu compte de son avis, la FSMA peut le rendre public.

Par arrêté pris sur avis de la FSMA, le Roi précise les obligations d'information et de publication qui s'appliquent dans ce cadre à la société immobilière réglementée publique.

§ 4. Les opérations visées au § 1<sup>er</sup> doivent être réalisées à des conditions de marché normales.

L'article 49, § 2 est d'application.

#### Art. 38

Les dispositions des articles 36 et 37 ne s'appliquent pas:

1° aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la SIRP et 2 500 000 euros;

2° à l'acquisition de valeurs mobilières par la SIRP ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1<sup>er</sup> interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002;

3° à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la SIRP par les personnes visées à l'article 37, § 1<sup>er</sup>, émises suite à une décision de l'assemblée générale; et

4° aux opérations portant sur les liquidités de la SIRP ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

### E. Obligations et interdictions

#### Art. 39

Sont interdits à la société immobilière réglementée publique et à ses filiales:

1° la participation à un syndicat de prise ferme ou de garantie;

2° le prêt d'instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006; et

3° l'acquisition d'instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, conclut un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu

Wordt hiermee geen rekening gehouden, dan kan de FSMA haar standpunt publiceren.

Bij besluit genomen op advies van de FSMA verduidelijkt de Koning de informatieverstrekkings- en publicatieverplichtingen die ter zake voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap gelden.

§ 4. De in § 1 bedoelde verrichtingen moeten onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Artikel 49, § 2 is van toepassing.

#### Art. 38

De bepalingen van de artikelen 36 en 37 gelden niet voor:

1° de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en 2 500 000 euro;

2° de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, § 1, bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002;

3° de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen; en

4° de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

### E. Verplichtingen en verbodsbepalingen

#### Art. 39

Het is de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen verboden:

1° deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings- of waarborg;

2° financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht; en

3° financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een

un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

Art. 40

La société immobilière réglementée publique et ses filiales souscrivent pour l'ensemble de leurs immeubles une couverture d'assurance adéquate.

La couverture d'assurance répond aux conditions habituellement applicables sur le marché.

Le pourcentage de la juste valeur des immeubles couvert par la couverture d'assurance est mentionné dans le rapport financier annuel.

Art. 41

Ni la société immobilière réglementée publique, ni une de ses filiales, ne peuvent agir comme promoteur immobilier.

Aux fins du présent article, on entend par promoteur immobilier la personne dont l'activité professionnelle, à titre principal ou accessoire, consiste, à l'exclusion des opérations occasionnelles, à construire ou à faire construire des bâtiments en vue de les céder à titre onéreux, en tout ou en partie, soit avant la construction, soit en cours de construction, soit dans un délai de cinq ans après la construction.

Art. 42

Sans préjudice des règles définies par le Roi en matière d'activité de location-financement, et à l'exception (a) de l'octroi par la société immobilière réglementée publique de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice d'une filiale et (b) de l'octroi par une filiale de la société immobilière réglementée publique de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice de la société immobilière réglementée publique ou d'une autre filiale de celle-ci, la société immobilière réglementée publique et ses filiales ne peuvent (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, ne sont pas pris en compte les montants dus à la société immobilière réglementée publique du chef de la cession de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

Art. 40

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen moeten een passende verzekeringsdekking onderschrijven voor al hun onroerende goederen.

De verzekeringsdekking moet aan de gebruikelijke marktvoorwaarden voldoen.

Het percentage van de reële waarde van de onroerende goederen die onder de verzekeringsdekking vallen, wordt in het jaarlijks financieel verslag vermeld.

Art. 41

Noch de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, noch een van haar dochtervennootschappen mag als bouwpromotor optreden.

Voor de toepassing van dit artikel wordt onder "bouwpromotor" verstaan diegene wiens hoofd- of bijberoep, met uitsluiting van occasionele verrichtingen, erin bestaat gebouwen op te richten of te laten oprichten om ze hetzij vóór de oprichting, hetzij tijdens de oprichting, hetzij binnen een termijn van vijf jaar na de oprichting, onder bezwarende titel geheel of ten dele te vervreemden.

Art. 42

Onverminderd de door de Koning bepaalde regels inzake leasing en met uitzondering van (a) het verstrekken van kredieten door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochtervennootschap en (b) het verstrekken van kredieten door een dochtervennootschap van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of van een andere dochtervennootschap van haar, mogen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen (a) geen kredieten verstrekken of (b) geen zekerheden stellen of garanties geven voor rekening van derden.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de bedragen die aan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

## Art. 43

Une société immobilière réglementée publique ou une filiale de celle-ci ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles du groupe.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la société immobilière réglementée publique et ses filiales.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la société immobilière réglementée publique ou une filiale de celle-ci ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré.

## Art. 44

Une société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

## Art. 45

Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine les obligations et interdictions auxquelles les sociétés immobilières réglementées publiques sont soumises dans les matières suivantes:

1° la mesure dans laquelle les sociétés immobilières réglementées publiques peuvent recourir à l'emprunt.

À cet égard, le Roi ne peut fixer le taux d'endettement maximum de la société immobilière réglementée publique à un plafond supérieur à 65 % de ses actifs;

2° les obligations des sociétés immobilières réglementées publiques en matière d'affectation du résultat.

À cet égard, et sans préjudice de la possibilité pour Lui de définir des exceptions à l'obligation de distribution, le Roi ne peut fixer le montant minimal de distribution du dividende à un montant inférieur à 80 % du résultat, tel que défini en vertu de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

## Art. 43

Een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap of een dochtervennootschap van die openbare geregementeerde vastgoedvennootschap mag enkel een hypotheek verlenen of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten of deze van de groep.

Het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheeken, zekerheden of garanties bedoeld in het eerste lid, mag niet meer bedragen dan 50 % van de totale reële waarde van het vastgoed van de openbare openbare geregementeerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen.

De door de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap of een van haar dochtervennootschappen verleende hypotheek, zekerheid of garantie die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75 % van de waarde van dat bezwaard goed.

## Art. 44

Een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap of een van haar dochtervennootschappen mag geen met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen verwerven, tenzij de overdracht van met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen gebruikelijk is in het rechtsgebied waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

## Art. 45

De Koning bepaalt, bij besluit genomen na advies van de FSMA, welke verplichtingen en verbodsbepalingen gelden voor de openbare geregementeerde vastgoedvennootschappen inzake het volgende:

1° de mate waarin de openbare geregementeerde vastgoedvennootschappen leningen mogen aangaan.

In dat verband mag de Koning de maximale schuldgraad van de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap niet vaststellen op een maximumbedrag dat meer bedraagt dan 65 % van haar activa;

2° de verplichtingen van de openbare geregementeerde vastgoedvennootschappen wat betreft de bestemming van het resultaat.

In dat verband en onverminderd de mogelijkheid voor de Koning om uitzonderingen te definiëren op de uitkeringsverplichting mag de Koning het minimumbedrag van de dividenduitkering niet vaststellen op een bedrag dat minder bedraagt dan 80 % van het resultaat, zoals gedefinieerd krachtens deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

## F. Inventaire et évaluation par l'expert

### Art. 46

Sans préjudice de l'obligation prévue par l'article 9 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises d'établir une fois l'an au moins un inventaire, la SIRP établit un inventaire de ses biens immobiliers ainsi que de ceux de ses filiales chaque fois qu'elle procède à l'émission d'actions. Il en est de même en cas de rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

### Art. 47

§ 1<sup>er</sup>. A la fin de chaque exercice, l'expert évalue la juste valeur des biens immobiliers suivants de façon détaillée:

1° les immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par la SIRP ou par une de ses filiales, à l'exception des actifs comptabilisés en tant que créances, en application des normes IFRS, dans le cadre d'une location-financement;

2° les droits d'option sur immeubles, détenus par la SIRP ou par une de ses filiales, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits; et

3° les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la SIRP ou à une de ses filiales, ainsi que les immeubles sous-jacents.

Ces évaluations lient la SIRP pour l'établissement de ses comptes statutaires et de ses comptes consolidés.

§ 2. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert actualise la détermination de la juste valeur des biens immobiliers mentionnés au § 1<sup>er</sup> et détenus par la SIRP et par ses filiales, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

### Art. 48

Sans préjudice de l'article 47, la juste valeur des biens immobiliers détenus par la SIRP et ses filiales visés à l'article 47, § 1<sup>er</sup> est évaluée par l'expert chaque fois que la SIRP procède à l'émission d'actions, à l'inscription d'actions aux négociations sur un marché réglementé ou à une fusion, scission ou opération assimilée. Il en est de même en cas de rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé. La SIRP n'est pas liée par cette évaluation mais doit justifier le prix d'émission ou de rachat sur la base de cette évaluation.

## F. Inventaris en waardering door de deskundige

### Art. 46

Onverminderd de verplichting waarvan sprake in artikel 9 van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen om ten minste eens per jaar een inventaris op te maken, maakt de openbare GVV bij elke aandelenuitgifte een inventaris op van haar vastgoed en van het vastgoed van haar dochtervennootschappen. Datzelfde doet zij ook wanneer zij anders dan op een gereglementeerde markt aandelen inkoop.

### Art. 47

§ 1. Aan het einde van elk boekjaar waardeert de deskundige op precieze wijze de reële waarde van volgend vastgoed:

1° de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, die door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, met uitzondering van de activa die, met toepassing van de IFRS-normen, als vorderingen worden geboekt in het kader van een leasing;

2° de optierechten op onroerende goederen, die door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan; en

3° de rechten uit contracten waarbij aan de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook de onderliggende onroerende goederen.

Deze waarderingen zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en haar geconsolideerde rekeningen betreft.

§ 2. Bovendien actualiseert de deskundige aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de bepaling van de reële waarde van het in § 1 vermelde vastgoed van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed.

### Art. 48

Onverminderd artikel 47 wordt de reële waarde van het door de openbare GVV en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed als bedoeld in artikel 47, § 1, door de deskundige gewaardeerd telkens wanneer de openbare GVV aandelen uitgeeft, de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt, of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat. Datzelfde gebeurt ook wanneer de openbare GVV anders dan op een gereglementeerde markt aandelen inkoop. De openbare GVV is niet gebonden door deze waardering, maar dient de uitgifte- of inkoopprijs aan de hand van deze waardering te verantwoorden.

L'évaluation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne peut pas remonter à une date antérieure à un mois avant l'opération concernée.

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions, l'inscription d'actions à la négociation sur un marché réglementé, le rachat d'actions ou le dépôt du projet de fusion, scission ou opération assimilée intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exige pas une nouvelle évaluation.

#### Art. 49

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice du § 2, la juste valeur de chaque bien immobilier mentionné à l'article 47, § 1<sup>er</sup>, à acquérir ou à céder par la SIRP ou par ses filiales, est évaluée par l'expert avant que l'opération n'ait lieu, pour autant que la transaction, considérée dans son ensemble, représente une somme supérieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la SIRP ou 2 500 000 euros.

Lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un bien immobilier s'écarte de plus de 5 % de l'évaluation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, au préjudice de la SIRP ou de ses filiales, la transaction concernée ainsi que son prix sont justifiés dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier semestriel de la SIRP.

§ 2. Lorsque l'autre partie contractante est l'une des personnes visées à l'article 37, § 1<sup>er</sup> ou si l'une de ces personnes obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération, la juste valeur du bien immobilier concerné est évaluée, quelle que soit la valeur de la transaction.

En cas de cession par la SIRP ou ses filiales d'un bien immobilier dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la juste valeur déterminée par l'expert est le prix minimum auquel le bien peut être aliéné. De même, en cas d'acquisition par la SIRP ou ses filiales d'un bien immobilier dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la juste valeur déterminée par l'expert est le prix maximum auquel le bien peut être acquis.

§ 3. La détermination de la juste valeur visée aux paragraphes précédents ne peut pas remonter à une date antérieure à un mois avant l'opération concernée.

§ 4. Une nouvelle détermination de la juste valeur n'est cependant pas nécessaire lorsque l'opération en question intervient au plus tard quatre mois qui suivent sa dernière évaluation par l'expert et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état de ce bien n'exige pas une nouvelle évaluation.

De in het eerste lid bedoelde waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd.

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven, wanneer aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt worden toegelaten, wanneer aandelen worden ingekocht of wanneer het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting wordt ingediend binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

#### Art. 49

§ 1. Onverminderd § 2 wordt de reële waarde van elk door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen vastgoed dat vermeld is in artikel 47, § 1, gewaardeerd door de deskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1 % van het geconsolideerd actief van de openbare GVV en anderzijds 2 500 000 euro.

Wanneer er meer dan 5 % verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van vastgoed en de in het eerste lid bedoelde waardering, in het nadeel van de openbare GVV of van haar dochtervennootschappen, wordt de betrokken verrichting alsmede de prijs ervan verantwoord in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag van de openbare GVV.

§ 2. Wanneer de tegenpartij één van de personen bedoeld in artikel 37, § 1 is of indien één van die personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt, wordt de reële waarde van het betrokken vastgoed gewaardeerd, ongeacht de waarde van de verrichting.

Indien de openbare GVV of haar dochtervennootschappen in het in het eerste lid bedoelde geval vastgoed overdragen, is de door de deskundige bepaalde reële waarde de minimumprijs waartegen het goed vervreemd kan worden. Indien de openbare GVV of haar dochtervennootschappen in het in het eerste lid bedoelde geval, vastgoed verwerven, is de door de deskundige bepaalde reële waarde de maximumprijs waartegen het goed verworven kan worden.

§ 3. De bepaling van de reële waarde bedoeld in de vorige paragrafen mag niet langer dan een maand vóór de betrokken verrichting hebben plaatsgevonden.

§ 4. Er is evenwel geen nieuwe bepaling van de reële waarde nodig wanneer de betrokken verrichting uiterlijk vier maanden na de laatste waardering door de deskundige plaatsvindt en voor zover de deskundige bevestigt dat er, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken goed, geen nieuwe waardering vereist is.

## G. Informations périodiques et règles comptables

### Art. 50

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique communique ses rapports annuels et semestriels à la FSMA.

§ 2. Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée publique déclarent à la FSMA que les rapports périodiques visés au § 1<sup>er</sup> sont conformes à la comptabilité et aux inventaires.

§ 3. Ces rapports (a) doivent être complets et mentionner toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels les rapports périodiques sont établis, et (b) doivent être corrects et concorder exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels les rapports périodiques sont établis. Les personnes chargées de la direction effective confirment avoir fait le nécessaire pour que les rapports précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels, en ce qui concerne les rapports périodiques établis en fin d'exercice, ou par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice, en ce qui concerne les autres rapports périodiques (sous réserve des nouvelles règles en matière de comptabilité ou d'évaluation qui peuvent ou doivent être appliquées à partir d'une date déterminée).

§ 4. Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine le contenu des rapports annuels et semestriels.

La FSMA peut, dans des cas spéciaux, autoriser des dérogations quant au contenu des rapports annuels et semestriels.

### Art. 51

Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, fixe les règles selon lesquelles les sociétés immobilières réglementées publiques tiennent leur comptabilité, procèdent aux évaluations d'inventaire et établissent et publient leurs comptes annuels. Il peut déroger à l'article 105 du Code des sociétés, adapter, modifier et compléter les règles prises en exécution de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises et, dans les conditions de l'article 122, alinéa 1<sup>er</sup> du Code des sociétés, les règles prises en exécution de l'article 92 du Code des sociétés.

## G. Periodieke informatie en boekhoudregels

### Art. 50

§ 1. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap legt haar jaarverslagen en halfjaarlijkse verslagen over aan de FSMA.

§ 2. De personen belast met de effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap verklaren aan de FSMA dat de in § 1 bedoelde periodieke verslagen in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen.

§ 3. Die verslagen (a) moeten volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke verslagen worden opgesteld en (b) moeten juist zijn en correct de gegevens weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke verslagen worden opgesteld. De personen belast met de effectieve leiding bevestigen het nodige gedaan te hebben opdat voornoemde verslagen volgens de geldende richtlijnen van de FSMA opgemaakt zijn en opgesteld zijn met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening voor de periodieke verslagen per einde boekjaar of met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening met betrekking tot het laatste boekjaar voor de andere periodieke verslagen (telkens onder voorbehoud van de gewijzigde of nieuwe boekings- en waarderingsregels die mogen worden toegepast respectievelijk dienen te worden toegepast vanaf een bepaalde datum).

§ 4. De Koning bepaalt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de inhoud van de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

In bijzondere gevallen kan de FSMA afwijkingen toestaan met betrekking tot de inhoud van de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

### Art. 51

De Koning legt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de regels vast volgens dewelke de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen hun boekhouding voeren, inventariseringen verrichten en hun jaarrekening opstellen en openbaar maken. Hij kan afwijken van artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook de regels genomen met toepassing van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen en, onder de voorwaarden van artikel 122, eerste lid, van het Wetboek van Vennootschappen, de regels aangenomen met toepassing van artikel 92 van het Wetboek van vennootschappen aanpassen, wijzigen en aanvullen.

## CHAPITRE IV

**Contrôle****Section 1<sup>re</sup>***Contrôle exercé par la FSMA*

## Art. 52

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée est soumise au contrôle de la FSMA.

§ 2. La FSMA peut se faire communiquer toutes informations et documents relatifs à l'organisation, au fonctionnement, à la situation et aux opérations de la société immobilière réglementée qu'elle contrôle ainsi qu'à l'évaluation et la rentabilité de son patrimoine.

§ 3. Elle peut procéder à des inspections sur place auprès de la société immobilière réglementée et prendre connaissance et copie, sans déplacement, de toute information détenue par celle-ci, en vue:

1° de vérifier le respect des dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, et des dispositions des statuts, ainsi que l'exactitude et la sincérité de la comptabilité et des comptes annuels, ainsi que des rapports annuels et semestriels, des états périodiques et autres informations qui lui sont transmis par la société immobilière réglementée;

2° de vérifier le caractère adéquat des structures de gestion et du contrôle interne de la société immobilière réglementée;

3° de s'assurer que la gestion de la société immobilière réglementée est saine et prudente et n'est pas de nature à compromettre les droits attachés aux titres.

§ 4. Les dispositions des articles 79 à 85 de la loi du 2 août 2002 sont applicables aux fins de l'exercice des compétences attribuées à la FSMA par et en vertu du présent titre.

## Art. 53

La société immobilière réglementée communique périodiquement à la FSMA une situation financière détaillée. Celle-ci est établie conformément aux règles fixées par règlement de la FSMA, pris conformément à l'article 64 de la loi du 2 août 2002, qui en détermine le contenu, la fréquence et le mode de communication. La FSMA peut, en outre, prescrire la communication régulière d'autres informations chiffrées ou descriptives nécessaires à la vérification du respect des dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour leur exécution.

## HOOFDSTUK IV

**Toezicht****Afdeling 1***Toezicht door de FSMA*

## Art. 52

§ 1. De gereguleerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het toezicht van de FSMA.

§ 2. De FSMA kan zich alle inlichtingen en stukken doen verstrekken over de organisatie, de werking, de positie en de verrichtingen van de gereguleerde vastgoedvennootschap waarop zij toezicht houdt, alsook over de waardering en de rendabiliteit van haar vermogen.

§ 3. Zij kan ter plaatse inspecties verrichten bij de gereguleerde vastgoedvennootschap en ter plaatse kennis nemen en een kopie maken van elk gegeven in haar bezit:

1° om na te gaan of de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, alsook de bepalingen van de statuten zijn nageleefd, en of de boekhouding en de jaarrekening alsook de haar door de gereguleerde vastgoedvennootschap overgelegde jaarverslagen, halfjaarlijkse verslagen, periodieke staten en andere inlichtingen juist en waarheidsgetrouw zijn;

2° om het passende karakter te toetsen van de beheerstructuren en de interne controle van de gereguleerde vastgoedvennootschap;

3° om zich ervan te vergewissen dat het beheer van de gereguleerde vastgoedvennootschap gezond en voorzichtig is en dat het de aan de effecten verbonden rechten niet in het gedrang kan brengen.

§ 4. De bepalingen van de artikelen 79 tot en met 85 van de wet van 2 augustus 2002 zijn van toepassing in het kader van de uitoefening van de door en krachtens dit titel aan de FSMA toegekende bevoegdheden.

## Art. 53

De gereguleerde vastgoedvennootschap legt de FSMA periodiek een gedetailleerde financiële staat voor. Die staat wordt opgemaakt overeenkomstig de regels vastgesteld bij een conform artikel 64 van de wet van 2 augustus 2002 genomen reglement van de FSMA dat de rapporteringsinhoud, -frequentie en -wijze bepaalt. Bovendien kan de FSMA voorschrijven dat haar geregeld andere cijfergegevens of uitleg wordt verstrekt om te kunnen nagaan of de voorschriften van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen zijn nageleefd.

Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée déclarent à la FSMA que les états financiers périodiques visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont conformes à la comptabilité et aux inventaires. Ces états périodiques (a) doivent être complets et mentionner toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels les états financiers périodiques sont établis, et (b) doivent être corrects et concorder exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels les états financiers périodiques sont établis.

Elles confirment avoir fait le nécessaire pour que les états précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels.

La FSMA peut, dans des cas spéciaux, autoriser des dérogations au règlement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Le règlement prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup> est pris après consultation des associations professionnelles concernées.

#### Art. 54

La FSMA ne connaît des relations entre la société immobilière réglementée et un actionnaire déterminé que dans la mesure requise pour le contrôle de la société immobilière réglementée.

### Section 2

#### *Contrôle révisoral*

#### Art. 55

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée est tenue de désigner un commissaire qui exerce les fonctions de commissaire prévues par le Code des sociétés.

L'article 141, 2<sup>o</sup>, du Code des sociétés n'est pas applicable à la société immobilière réglementée.

§ 2. Les fonctions de commissaire ne peuvent être confiées, dans la société immobilière réglementée, qu'à un ou plusieurs réviseurs agréés ou à une ou plusieurs sociétés de réviseurs agréées par la FSMA.

La société immobilière réglementée peut désigner des commissaires suppléants qui exercent les fonctions de commissaire en cas d'empêchement durable de leur titulaire. Les dispositions du présent article et de l'article 56 sont applicables à ces suppléants.

De personen belast met de effectieve leiding van de gereguleerde vastgoedvennootschap, verklaren aan de FSMA dat de in het eerste lid bedoelde periodieke financiële staten in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen. Die periodieke staten (a) moeten volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke financiële staten worden opgesteld, en (b) moeten juist zijn en correct de gegevens weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke financiële staten worden opgesteld.

Zij bevestigen het nodige te hebben gedaan opdat voornoemde staten volgens de geldende richtlijnen van de FSMA opgemaakt zijn en opgesteld zijn met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening.

In bijzondere gevallen kan de FSMA afwijkingen toestaan van het in het eerste lid bedoelde reglement.

Het in het eerste lid bedoelde reglement wordt genomen na raadpleging van de betrokken beroepsverenigingen.

#### Art. 54

De relaties tussen de gereguleerde vastgoedvennootschap en een bepaalde aandeelhouder behoren niet tot de bevoegdheid van de FSMA, tenzij het toezicht op de gereguleerde vastgoedvennootschap dit vergt.

### Afdeling 2

#### *Revisoraal toezicht*

#### Art. 55

§ 1. De gereguleerde vastgoedvennootschap moet een commissaris aanstellen die de opdracht van commissaris uitoefent zoals bedoeld in het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 141, 2<sup>o</sup>, van het Wetboek van Vennootschappen is niet van toepassing op de gereguleerde vastgoedvennootschap.

§ 2. De opdracht van commissaris mag bij gereguleerde vastgoedvennootschappen enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend.

De gereguleerde vastgoedvennootschap mag plaatsvervangende commissarissen aanstellen, die de taak van de commissaris waarnemen als hij langdurig verhinderd is. De voorschriften van dit artikel en van artikel 56 zijn van toepassing op deze plaatsvervangers.

## Art. 56

Les sociétés de réviseurs agréées exercent les fonctions de commissaire prévues à l'article 55 par l'intermédiaire d'un réviseur agréé qu'elles désignent et conformément à l'article 6 de la loi du 22 juillet 1953. Les dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution et qui sont relatives à la désignation, aux fonctions, aux obligations et aux interdictions des commissaires ainsi qu'aux sanctions, autres que pénales, qui sont applicables à ces derniers, s'appliquent tant aux sociétés de réviseurs qu'aux réviseurs agréés qui les représentent.

Une société de réviseurs agréée peut désigner un représentant suppléant parmi ses membres remplissant les conditions pour être désigné.

## Art. 57

La FSMA arrête, sous approbation du ministre des Finances et du ministre des affaires économiques, le règlement d'agrément des réviseurs et des sociétés de réviseurs.

Le règlement d'agrément est pris après consultation des réviseurs agréés représentés par leur organisation professionnelle.

L'Institut des Réviseurs d'Entreprises informe la FSMA de l'ouverture de toute procédure disciplinaire à l'encontre d'un réviseur agréé ou d'une société de réviseurs agréée pour manquement commis dans l'exercice de ses fonctions auprès d'une société immobilière réglementée.

## Art. 58

La désignation des commissaires et des commissaires suppléants auprès de la société immobilière réglementée est subordonnée à l'accord préalable de la FSMA. Cet accord doit être recueilli par l'organe social qui fait la proposition de désignation. En cas de désignation d'une société de réviseurs agréée, l'accord porte conjointement sur la société et son représentant et, le cas échéant, sur son représentant suppléant.

Le même accord est requis pour le renouvellement du mandat.

Lorsque, en vertu de la loi, la nomination du commissaire est faite par le président du tribunal de commerce ou la cour d'appel, ceux-ci font leur choix sur une liste de réviseurs agréés ayant l'accord de la FSMA.

## Art. 56

Overeenkomstig artikel 6 van de wet van 22 juli 1953, doen de erkende revisorenvennootschappen, voor de uitoefening van de taak van commissaris bedoeld in artikel 55, een beroep op een erkende revisor die zij aanduiden. De voorschriften van deze wet en van de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, die de aanstelling, de taak en de verplichtingen van en de verbodsbepalingen voor commissarissen, alsook de andere op hen toepasselijke sancties dan strafrechtelijke sancties regelen, gelden zowel voor de revisorenvennootschappen als voor de erkende revisoren die hen vertegenwoordigen.

Een erkende revisorenvennootschap mag een plaatsvervangend vertegenwoordiger aanstellen onder haar leden die voldoen aan de aanstellingsvoorwaarden.

## Art. 57

De FSMA legt, na goedkeuring door de minister van Financiën en de minister van Economische Zaken, het reglement vast voor de erkenning van revisoren en revisorenvennootschappen.

Het erkenningsreglement wordt uitgevaardigd na raadpleging van de erkende revisoren vertegenwoordigd via hun beroepsvereniging.

Het Instituut der Bedrijfsrevisoren brengt de FSMA op de hoogte telkens als een tuchtprocedure wordt ingeleid tegen een erkende revisor of een erkende revisorenvennootschap wegens een tekortkoming in de uitoefening van zijn of haar taak bij een gereguleerde vastgoedvennootschap.

## Art. 58

Voor de aanstelling van commissarissen en plaatsvervangende commissarissen bij gereguleerde vastgoedvennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming moet worden gevraagd door het vennootschapsorgaan dat de aanstelling voorstelt. Bij aanstelling van een erkende revisorenvennootschap slaat deze instemming zowel op de vennootschap als op haar vertegenwoordiger en, in voorkomend geval, op haar plaatsvervangend vertegenwoordiger.

Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

Wanneer de aanstelling van de commissaris krachtens de wet geschiedt door de voorzitter van de rechtbank van koophandel of het hof van beroep, kiest hij uit een lijst van erkende revisoren die door de FSMA is goedgekeurd.

## Art. 59

La FSMA peut, en tout temps, révoquer, par décision motivée par des raisons tenant à leur statut ou à l'exercice de leurs fonctions de réviseur agréé ou de société de réviseurs agréée, tels que prévus par ou en vertu de la présente loi, l'accord donné, conformément à l'article 58, à un commissaire, un commissaire suppléant, une société de réviseurs agréée ou un représentant ou représentant suppléant d'une telle société. Cette révocation met fin aux fonctions de commissaire.

En cas de démission d'un commissaire, la FSMA et la société immobilière réglementée en sont préalablement informées, ainsi que des motifs de la démission.

Le règlement d'agrément visé à l'article 57 règle la procédure.

En l'absence d'un commissaire suppléant ou d'un représentant suppléant d'une société de réviseurs agréée, la société immobilière réglementée ou la société de réviseurs agréée pourvoit, dans le respect de l'article 58, au remplacement dans les deux mois.

Dans la société immobilière réglementée, la proposition de révocation des mandats de commissaire, telle que réglée par les articles 135 et 136 du Code des sociétés, est soumise à l'avis de la FSMA. Cet avis est communiqué à l'assemblée générale.

## Art. 60

§ 1<sup>er</sup>. Les commissaires collaborent au contrôle exercé par la FSMA, sous leur responsabilité personnelle exclusive et conformément au présent paragraphe, aux règles de la profession et aux instructions de la FSMA. A cette fin:

1° ils évaluent les mesures de contrôle interne adoptées par la société immobilière réglementée conformément à l'article 17, § 2 et aux arrêtés et règlements pris en exécution de cette disposition, et ils communiquent leurs conclusions en la matière à la FSMA;

2° ils font rapport à la FSMA sur:

les résultats de l'examen limité des rapports semestriels, communiqués par la société immobilière réglementée à la FSMA en vertu de l'article 50, confirmant qu'ils n'ont pas connaissance de faits dont il apparaîtrait que les rapports semestriels n'ont pas, sous tous égards significativement importants, été établis selon les instructions en vigueur de la FSMA. Ils confirment en outre que les rapports semestriels sont, pour ce qui est des données comptables, sous tous égards significativement importants, conformes à la comptabilité et aux inventaires, en ce sens (a) qu'ils sont complets et qu'ils mentionnent toutes les données figurant dans la

## Art. 59

De FSMA kan haar instemming overeenkomstig artikel 58 met een commissaris, een plaatsvervangend commissaris, een erkende revisorenvennootschap of een vertegenwoordiger of plaatsvervangend vertegenwoordiger van een dergelijke vennootschap, steeds herroepen bij beslissing die is gemotiveerd door redenen die verband houden met hun statuut of hun opdracht als erkende revisor of erkende revisorenvennootschap, zoals bepaald door of krachtens deze wet. Met deze herroeping eindigt de opdracht van commissaris.

Wanneer een commissaris ontslag neemt, worden de FSMA en de gereguleerde vastgoedvennootschap daarvan vooraf in kennis gesteld, met opgave van de motivering.

Het erkenningsreglement bedoeld in artikel 57 regelt de procedure.

Bij afwezigheid van een plaatsvervangend commissaris of een plaatsvervangend vertegenwoordiger van een erkende revisorenvennootschap zorgt de gereguleerde vastgoedvennootschap of de erkende revisorenvennootschap, met naleving van artikel 58, binnen twee maanden voor zijn vervanging.

Het voorstel bij een gereguleerde vastgoedvennootschap om een commissaris van zijn opdracht te ontslaan, zoals geregeld bij de artikelen 135 en 136 van het Wetboek van vennootschappen, wordt ter advies voorgelegd aan de FSMA. Dit advies wordt meegedeeld aan de algemene vergadering.

## Art. 60

§ 1. De commissarissen verlenen hun medewerking aan het toezicht door de FSMA, op hun eigen uitsluitende verantwoordelijkheid en overeenkomstig deze paragraaf, volgens de regels van het vak en de richtlijnen van de FSMA. Daartoe:

1° beoordelen zij de maatregelen van interne controle die de gereguleerde vastgoedvennootschap heeft genomen overeenkomstig artikel 17, § 2 en de ter uitvoering hiervan genomen besluiten en reglementen, en delen zij hun bevindingen ter zake mee aan de FSMA;

2° brengen zij verslag uit bij de FSMA over:

de resultaten van het beperkt nazicht van de halfjaarlijkse verslagen, die haar door de gereguleerde vastgoedvennootschap worden bezorgd krachtens artikel 50, waarin wordt bevestigd dat zij geen kennis hebben van feiten waaruit zou blijken dat de halfjaarlijkse verslagen, niet in alle materieel belangrijke opzichten volgens de geldende richtlijnen van de FSMA werden opgesteld. Bovendien bevestigen zij dat de halfjaarlijkse verslagen, wat de boekhoudkundige gegevens betreft in alle materieel belangrijke opzichten in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen, in die zin (a) dat zij volledig zijn en alle gegevens bevatten uit

comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels ils sont établis, et (b) qu'ils sont corrects et qu'ils concordent exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels ils sont établis; ils confirment également n'avoir pas connaissance de faits dont il apparaîtrait que les rapports semestriels n'ont pas été établis par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice;

les résultats du contrôle:

(i) des rapports annuels communiqués par la société immobilière réglementée à la FSMA à la fin de l'exercice social en vertu de l'article 50, § 1<sup>er</sup>;

(ii) des états financiers périodiques qui sont transmis à la FSMA en vertu de l'article 53:

— arrêtés à la fin de l'année civile, pour les sociétés immobilières réglementées qui clôturent leur exercice le 31 décembre;

— arrêtés à la fin du trimestre qui coïncide avec la clôture de l'exercice, pour les sociétés immobilières réglementées dont l'exercice est clôturé le dernier jour civil d'un trimestre qui ne se termine pas le 31 décembre, ou

— arrêtés à la fin du trimestre qui précède la clôture de l'exercice, pour les sociétés immobilières réglementées dont l'exercice n'est pas clôturé à une date qui coïncide avec le dernier jour civil d'un trimestre, confirmant que les rapports et états précités ont, sous tous égards significativement importants, été établis selon les instructions en vigueur de la FSMA. Ils confirment en outre que les rapports annuels et les états financiers sont, pour ce qui est des données comptables, sous tous égards significativement importants, conformes à la comptabilité et aux inventaires, en ce sens (a) qu'ils sont complets et qu'ils mentionnent toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels ils sont établis, et (b) qu'ils sont corrects et qu'ils concordent exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels ils sont établis; ils confirment également que les rapports annuels et les états financiers ont été établis par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels;

(c) les résultats de leur examen des montants de l'actif net tels que mentionnés dans les états financiers périodiques transmis à la FSMA, en vertu de l'article 53, à la fin de l'année civile pour la société immobilière réglementée qui ne clôture pas son exercice le 31 décembre, confirmant qu'elle n'a pas connaissance de faits dont il apparaîtrait que les données précitées n'ont pas, sous tous égards significativement importants, été établies selon les instructions en vigueur de la FSMA;

de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de halfjaarlijkse verslagen en de voormelde financiële staten worden opgesteld, en (b) dat zij juist zijn en de gegevens correct weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de halfjaarlijkse verslagen en de voormelde financiële staten worden opgesteld; verder bevestigen zij geen kennis te hebben van feiten waaruit zou blijken dat de halfjaarlijkse verslagen niet met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening met betrekking tot het laatste boekjaar zijn opgesteld;

de resultaten van de controle:

(i) van de jaarverslagen die de gereguleerde vastgoedvennootschap aan het einde van het boekjaar aan de FSMA bezorgt krachtens artikel 50, § 1;

(ii) van de periodieke financiële staten die de FSMA worden verstrekt krachtens artikel 53:

— per einde kalenderjaar van gereguleerde vastgoedvennootschappen die hun boekjaar afsluiten op 31 december;

— per einde van het trimester dat samenvalt met de afsluiting van het boekjaar van gereguleerde vastgoedvennootschappen waarvan het boekjaar afsluit op de laatste kalenderdag van een trimester dat niet eindigt op 31 december, of

— per einde van het trimester dat de afsluiting van het boekjaar voorafgaat van gereguleerde vastgoedvennootschappen waarvan het boekjaar niet afsluit op een ogenblik dat samenvalt met de laatste kalenderdag van een trimester, waarin bevestigd wordt dat de jaarverslagen en financiële staten in alle materieel belangrijke opzichten werden opgesteld volgens de geldende richtlijnen van de FSMA. Bovendien bevestigen zij dat de jaarverslagen en de financiële staten, wat de boekhoudkundige gegevens betreft in alle materieel belangrijke opzichten in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen, in die zin (a) dat zij volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de jaarverslagen en de financiële staten worden opgesteld, en (b) dat zij juist zijn en de gegevens correct weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de jaarverslagen en de financiële staten worden opgesteld; verder bevestigen zij dat de jaarverslagen en de financiële staten met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening werden opgesteld;

(c) de resultaten van hun nazicht van de bedragen van het netto-actief in de periodieke financiële staten die de FSMA worden verstrekt krachtens artikel 53, per einde kalenderjaar van de gereguleerde vastgoedvennootschappen die hun boekjaar niet afsluiten op 31 december, waarin wordt bevestigd dat ze geen kennis hebben van feiten waaruit zou blijken dat voormelde gegevens niet in alle van materieel belang zijnde opzichten werden opgesteld in overeenstemming met de geldende richtlijnen van de FSMA;

3° ils font à la FSMA, à sa demande, des rapports spéciaux portant sur l'organisation, les activités et la structure financière de la société immobilière réglementée, rapports dont les frais d'établissement sont supportés par l'organisme en question;

4° dans le cadre de leurs missions auprès de la société immobilière réglementée, ainsi qu'auprès d'une entreprise liée, au sens de l'article 11 du Code des sociétés, avec la société immobilière réglementée, les commissaires font d'initiative rapport à la FSMA dès qu'ils constatent:

— des décisions, des faits ou des évolutions qui influencent ou peuvent influencer de façon significative la situation de la société immobilière réglementée sous l'angle financier;

— des décisions ou des faits qui sont susceptibles de constituer des violations du Code des sociétés, des statuts, de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

— d'autres décisions ou des faits qui sont de nature à entraîner un refus de la certification des comptes ou l'émission de réserves.

Aucune action civile, pénale ou disciplinaire ne peut être intentée ni aucune sanction professionnelle prononcée contre les commissaires qui ont procédé de bonne foi à une information visée sous le 4° du présent paragraphe.

Les commissaires communiquent aux dirigeants de la société immobilière réglementée les rapports qu'ils adressent à la FSMA conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3°. Ces communications tombent sous le secret organisé par l'article 76 de la loi du 2 août 2002. Ils transmettent à la FSMA copie des communications qu'ils adressent à ces dirigeants et qui portent sur des questions de nature à intéresser le contrôle exercé par elle.

§ 2. La FSMA peut exiger que l'exactitude des informations qui lui sont transmises en application de l'article 53, soit confirmée par le commissaire de la société immobilière réglementée.

Les commissaires peuvent être chargés par la FSMA, à la demande de la Banque nationale de Belgique ou de la Banque centrale européenne, de confirmer que les informations que la société immobilière réglementée est tenue de communiquer à ces autorités sont complètes, correctes et établies selon les règles qui s'y appliquent.

#### Art. 61

Le Roi peut, par arrêté pris sur avis de la FSMA, déterminer des missions supplémentaires dont doit s'acquitter le commissaire et fixer les conditions d'exercice de ces missions.

3° brengen zij bij de FSMA op haar verzoek, bijzonder verslag uit over de organisatie, de werkzaamheden en de financiële structuur van de gereglementeerde vastgoedvennootschap; de kosten voor de opstelling van dit verslag worden door de gereglementeerde vastgoedvennootschap gedragen;

4° brengen zij, in het kader van hun opdracht bij de gereglementeerde vastgoedvennootschap of een onderneming die, in de zin van artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen, verbonden is met de gereglementeerde vastgoedvennootschap, op eigen initiatief verslag uit bij de FSMA, zodra zij kennis krijgen van:

— beslissingen, feiten of ontwikkelingen die de positie van de gereglementeerde vastgoedvennootschap financieel, op betekenisvolle wijze beïnvloeden of kunnen beïnvloeden;

— beslissingen of feiten die kunnen wijzen op een overtreding van het Wetboek van vennootschappen, de statuten, deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

— andere beslissingen of feiten die kunnen leiden tot een weigering om de rekeningen te certificeren of tot het formuleren van een voorbehoud.

Tegen commissarissen die te goeder trouw informatie hebben verstrekt als bedoeld in de bepaling onder 4° van deze paragraaf, kunnen geen burgerrechtelijke, strafrechtelijke of tuchtrechtelijke vorderingen worden ingesteld, noch professionele sancties worden uitgesproken.

De commissarissen delen aan de leiders van de gereglementeerde vastgoedvennootschap de verslagen mee die zij, overeenkomstig het eerste lid, 3° aan de FSMA richten. Voor deze mededelingen geldt de geheimhoudingsplicht zoals geregeld bij artikel 76 van de wet van 2 augustus 2002. Zij bezorgen de FSMA een kopie van de mededelingen die zij aan deze leiders richten en die betrekking hebben op zaken die van belang kunnen zijn voor het toezicht dat zij uitoefent.

§ 2. De FSMA kan eisen dat de juistheid van de gegevens die haar met toepassing van artikel 53 worden verstrekt, wordt bevestigd door de commissaris van de gereglementeerde vastgoedvennootschap.

De commissarissen kunnen door de FSMA, op verzoek van de Nationale Bank van België of de Europese Centrale Bank, worden gelast te bevestigen dat de gegevens die de gereglementeerde vastgoedvennootschap aan deze autoriteiten moet verstrekken, volledig, juist en volgens de geldende regels zijn opgesteld.

#### Art. 61

De Koning kan, bij besluit genomen na advies van de FSMA, bijkomende opdrachten vastleggen voor de commissaris en de voorwaarden waaronder de commissaris deze opdrachten moet vervullen.

## Section 3

*Suppression de l'agrément, mesures exceptionnelles et sanctions administratives*

## Art. 62

§ 1<sup>er</sup>. Une société immobilière réglementée peut renoncer à son agrément moyennant le respect de la procédure suivante.

§ 2. La renonciation par une société immobilière réglementée à son agrément suppose une décision de son assemblée générale prise aux conditions de l'article 559 du Code des sociétés et constatée, à peine de nullité, par un acte authentique. Cet acte reproduit la conclusion du rapport établi par le commissaire agréé.

§ 3. Immédiatement après la passation de l'acte de renonciation, les statuts de la société ayant renoncé au statut de société immobilière réglementée, y compris les clauses qui modifient sa dénomination et, le cas échéant, son objet social, sont arrêtés aux mêmes conditions de présence et de majorité que celles requises pour l'acte de renonciation. A défaut, la décision de renonciation au statut de société immobilière réglementée reste sans effet.

§ 4. Les dispositions de l'article 78, §§ 1<sup>er</sup> et 2 sont *mutatis mutandis* d'application.

§ 5. L'acte de renonciation et les statuts sont publiés simultanément conformément à l'article 74 du Code des sociétés. L'acte de renonciation est publié en entier; les statuts le sont par extrait conformément aux articles 69, 71 et 72 du même Code.

Le rapport du commissaire agréé est déposé en expédition ou en original en même temps que l'acte auquel il se rapporte.

## Art. 63

La FSMA supprime l'agrément de la société immobilière réglementée, qui: Art. 63. De FSMA schrappt de vergunning van de gereglemeenteerde vastgoedvennootschap die:

1° renonce à l'agrément;

2° n'a pas entamé ses activités dans les douze mois de l'agrément;

3° a cessé d'exercer ses activités depuis plus de six mois; ou

4° a été déclarée en faillite.

## Afdeling 3

*Schrapping van de vergunning, uitzonderingsmaatregelen en bestuursrechtelijke sancties*

## Art. 62

§ 1. Een gereglemeenteerde vastgoedvennootschap kan afstand doen van haar vergunning, mits naleving van de volgende procedure.

§ 2. De afstand door een gereglemeenteerde vastgoedvennootschap van haar vergunning veronderstelt een beslissing van haar algemene vergadering die genomen werd volgens de voorwaarden van artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen en die op straffe van nietigheid vastgesteld wordt bij authentieke akte. Deze akte herneemt de conclusie van het verslag dat opgesteld werd door de erkende commissaris.

§ 3. Onmiddellijk na het aannemen van de akte tot afstand, worden de statuten van de vennootschap die afstand doet van het statuut van gereglemeenteerde vastgoedvennootschap, met inbegrip van de bepalingen die haar naam en, in voorkomend geval, haar maatschappelijk doel wijzigen, vastgesteld volgens dezelfde regels van aanwezigheid en meerderheid als voor de akte van afstand voorgeschreven. Geschiedt zulks niet, dan blijft de beslissing tot afstand van het statuut van gereglemeenteerde vastgoedvennootschap zonder gevolg.

§ 4. De bepalingen van artikel 78, §§ 1 en 2 zijn *mutatis mutandis* van toepassing.

§ 5. De akte van afstand en de statuten worden gelijktijdig bekendgemaakt overeenkomstig artikel 74 van het Wetboek van vennootschappen. De akte van afstand wordt in haar geheel bekendgemaakt; de statuten bij uittreksel overeenkomstig artikel 69, 71 en 72 van hetzelfde Wetboek.

Van het verslag van de erkende commissaris, wordt het origineel dan wel een expeditie neergelegd tegelijk met de akte waarop het betrekking heeft.

## Art. 63

De FSMA schrappt de vergunning van de gereglemeenteerde vastgoedvennootschap die:

1° afstand doet van haar vergunning;

2° haar bedrijf niet binnen twaalf maanden na het verkrijgen van haar vergunning heeft aangevat;

3° haar bedrijf heeft stopgezet sinds meer dan zes maanden; of

4° failliet is verklaard.

Art. 64. § 1. Lorsque la FSMA constate qu'une société immobilière réglementée ne fonctionne pas en conformité avec les dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou avec les dispositions de ses statuts, que sa gestion ou sa situation financière sont de nature à mettre en cause la bonne fin de ses engagements, que son contrôle interne présente des lacunes graves, ou que les droits attachés aux titres de la société immobilière réglementée qui font ou ont fait l'objet d'une offre publique risquent d'être compromis, elle fixe le délai dans lequel il doit être remédié à la situation constatée.

Si au terme de ce délai, il n'a pas été remédié à la situation, la FSMA peut:

1° rendre publique sa position quant aux constatations faites en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup>; les frais de cette publication sont à charge de la société immobilière réglementée;

2° désigner un commissaire spécial;

3° suspendre ou interdire pour la durée qu'elle détermine toute émission ou tout rachat de titres;

4° suspendre ou interdire, pour la durée qu'elle détermine, la négociation sur le marché des titres de la société immobilière réglementée;

5° enjoindre le remplacement des membres de l'organe légal d'administration de la société immobilière réglementée dans un délai qu'elle détermine et, à défaut d'un tel remplacement dans ce délai, substituer à l'ensemble des organes d'administration et de gestion de la société immobilière réglementée un ou plusieurs administrateurs ou gérants provisoires qui disposent, seuls ou collégalement selon le cas, des pouvoirs des personnes remplacées. La FSMA publie sa décision au *Moniteur belge*;

6° révoquer l'agrément de la société immobilière réglementée. La FSMA publie sa décision au *Moniteur belge*.

§ 2. Dans le cas visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 2°, l'autorisation écrite, générale ou spéciale du commissaire spécial est requise pour tous les actes et décisions de tous les organes de la société immobilière réglementée, qui concernent, directement ou indirectement, la société immobilière réglementée gérée, y compris l'assemblée générale des actionnaires; la FSMA peut toutefois limiter le champ des opérations soumises à autorisation.

Le commissaire spécial peut soumettre à la délibération de tous les organes de la société immobilière réglementée, y compris l'assemblée générale, toutes propositions qu'il juge opportunes. La rémunération du commissaire spécial est fixée par la FSMA et supportée par la société immobilière réglementée.

Art. 64. § 1. Wanneer de FSMA vaststelt dat een gereglementeerde vastgoedvennootschap niet werkt overeenkomstig de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen of overeenkomstig de bepalingen van haar statuten, dat haar beheer of haar financiële positie de goede afloop van haar verbintenissen in het gedrang dreigt te brengen, of dat haar interne controle ernstige leemten vertoont, of dat de rechten verbonden aan de effecten van de gereglementeerde vastgoedvennootschap die het voorwerp uitmaken of hebben uitgemaakt van een openbaar aanbod, in het gedrang dreigen te komen, stelt zij de termijn vast waarbinnen deze toestand moet worden verholpen.

Indien de toestand na afloop van deze termijn niet is verholpen, kan de FSMA:

1° haar standpunt omtrent de krachtens het eerste lid gedane vaststellingen openbaar maken; deze openbaarmaking gebeurt op kosten van de gereglementeerde vastgoedvennootschap;

2° een speciaal commissaris aanstellen;

3° elke uitgifte of elke inkoop van effecten opschorten of verbieden voor de termijn die zij bepaalt;

4° de verhandeling van de effecten van de gereglementeerde vastgoedvennootschap op de markt opschorten of verbieden voor de termijn die zij bepaalt;

5° de vervanging gelasten van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de gereglementeerde vastgoedvennootschap binnen een termijn die zij bepaalt en, zo binnen deze termijn geen vervanging geschiedt, in de plaats van de voltallige bestuurs- en beheerorganen van de gereglementeerde vastgoedvennootschap één of meer voorlopige bestuurders of zaakvoerders aanstellen die alleen of collegiaal, naargelang van het geval, de bevoegdheden hebben van de vervangen personen. De FSMA maakt haar beslissing bekend in het *Belgisch Staatsblad*;

6° de vergunning van de gereglementeerde vastgoedvennootschap herroepen. De FSMA maakt haar beslissing openbaar in het *Belgisch Staatsblad*.

§ 2. In het in § 1, tweede lid, 2° bedoelde geval is de schriftelijke, algemene of bijzondere toestemming van de speciaal commissaris vereist voor alle handelingen en beslissingen van alle organen van de gereglementeerde vastgoedvennootschap die, rechtstreeks of onrechtstreeks, betrekking hebben op de beheerde gereglementeerde vastgoedvennootschap, inclusief de algemene vergadering; de FSMA kan evenwel de verrichtingen waarvoor een toestemming is vereist, beperken.

De speciaal commissaris mag elk voorstel dat hij nuttig acht, ter beraadslaging voorleggen aan alle organen van de gereglementeerde vastgoedvennootschap, inclusief de algemene vergadering. De bezoldiging van de speciaal commissaris wordt vastgesteld door de FSMA en gedragen door de gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Les membres des organes d'administration et de gestion et les personnes chargées de la gestion qui accomplissent des actes ou prennent des décisions sans avoir recueilli l'autorisation requise du commissaire spécial sont responsables solidairement du préjudice qui en est résulté pour la société immobilière réglementée ou les tiers.

Si la FSMA a publié au *Moniteur belge* la désignation du commissaire spécial et spécifié les actes et décisions soumis à son autorisation, les actes et décisions intervenus sans cette autorisation alors qu'elle était requise sont nuls, à moins que le commissaire spécial ne les ratifie. Dans les mêmes conditions, toute décision d'assemblée générale prise sans avoir recueilli l'autorisation requise du commissaire spécial est nulle, à moins que le commissaire spécial ne la ratifie.

La FSMA peut désigner un commissaire suppléant.

En cas de péril grave pour les porteurs de titres de la société immobilière réglementée, la FSMA peut désigner un commissaire spécial sans fixation préalable d'un délai tel que prévu au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>.

§ 3. Dans le cas visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, les membres de l'organe légal d'administration de la société immobilière réglementée et les personnes chargées de la gestion qui accomplissent des actes ou prennent des décisions en violation de la suspension ou de l'interdiction sont responsables solidairement du préjudice qui en est résulté pour la société immobilière réglementée ou les tiers.

Si la FSMA a publié la suspension ou l'interdiction au *Moniteur belge*, les actes et décisions intervenus à l'encontre de celle-ci sont nuls.

§ 4. Dans le cas visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 5<sup>o</sup>, la rémunération du ou des administrateurs ou gérants provisoires est fixée par la FSMA et supportée par la société immobilière réglementée.

La FSMA peut, à tout moment, remplacer le ou les administrateurs ou gérants provisoires, soit d'office, soit à la demande d'une majorité des actionnaires de la société immobilière réglementée lorsqu'ils justifient que la gestion des intéressés ne présente plus les garanties nécessaires.

§ 5. Les décisions de la FSMA visées au § 1<sup>er</sup> sortent leurs effets à l'égard de la société immobilière réglementée à dater de leur notification à celle-ci et, à l'égard des tiers, à dater de leur publication conformément aux dispositions des §§ 1<sup>er</sup> et 2.

§ 6. Le § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> et le § 5 ne sont pas applicables en cas de révocation de l'agrément d'une société immobilière réglementée déclarée en faillite.

De leden van de bestuurs- en de beheerorganen en de personen die instaan voor het beleid, die handelingen stellen of beslissingen nemen zonder de vereiste toestemming van de speciaal commissaris, zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het nadeel dat hieruit voortvloeit voor de gereguleerde vastgoedvennootschap of voor derden.

Indien de FSMA de aanstelling van een speciaal commissaris openbaar heeft gemaakt in het *Belgisch Staatsblad*, met opgave van de handelingen en beslissingen waarvoor zijn toestemming vereist is, zijn alle handelingen en beslissingen zonder deze vereiste toestemming nietig, tenzij de speciaal commissaris die bekrachtigt. Onder dezelfde voorwaarden zijn alle beslissingen van de algemene vergadering zonder de vereiste toestemming van de speciaal commissaris nietig, tenzij hij die bekrachtigt.

De FSMA kan een plaatsvervangend commissaris aanstellen.

Bij ernstig gevaar voor de houders van effecten van de gereguleerde vastgoedvennootschap kan de FSMA een speciaal commissaris aanstellen zonder dat er voorafgaandelijk een termijn zoals bedoeld in § 1, eerste lid werd vastgesteld.

§ 3. In het in § 1, tweede lid, 3<sup>o</sup>, bedoelde geval zijn de leden van de bestuurs- en beheerorganen van de gereguleerde vastgoedvennootschap en de personen die instaan voor het beleid, die handelingen stellen of beslissingen nemen ondanks de schorsing of het verbod, hoofdelijk aansprakelijk voor het nadeel dat hieruit voortvloeit voor de gereguleerde vastgoedvennootschap of voor derden.

Indien de FSMA de schorsing of het verbod openbaar heeft gemaakt in het *Belgisch Staatsblad*, zijn alle hiermee strijdige handelingen en beslissingen nietig.

§ 4. In het in § 1, tweede lid, 5<sup>o</sup>, bedoelde geval wordt de bezoldiging van de voorlopige bestuurders of zaakvoerders vastgesteld door de FSMA en gedragen door de gereguleerde vastgoedvennootschap.

De FSMA kan op elk tijdstip de voorlopige bestuurders of zaakvoerders vervangen, hetzij ambtshalve, hetzij op verzoek van een meerderheid van de aandeelhouders van de gereguleerde vastgoedvennootschap, wanneer zij aantonen dat het beheer van de betrokkenen niet meer de nodige waarborgen biedt.

§ 5. De in § 1 bedoelde beslissingen van de FSMA hebben uitwerking voor de gereguleerde vastgoedvennootschap vanaf de datum van hun kennisgeving en, voor derden, vanaf de datum van hun bekendmaking overeenkomstig de voorschriften van §§ 1 en 2.

§ 6. Paragraaf 1, eerste lid, en § 5 zijn niet van toepassing bij herroeping van de vergunning van een failliet verklaarde gereguleerde vastgoedvennootschap.

§ 7. Le tribunal de commerce prononce à la requête de tout intéressé les nullités prévues aux §§ 2 et 3.

L'action en nullité est dirigée contre la société immobilière réglementée. Si des motifs graves le justifient, le demandeur en nullité peut solliciter en référé la suspension provisoire des actes ou décisions attaqués. L'ordonnance de suspension et le jugement prononçant la nullité produisent leurs effets à l'égard de tous. Au cas où l'acte ou la décision suspendus ou annulés ont fait l'objet d'une publication, l'ordonnance de suspension et le jugement prononçant la nullité sont publiés par extrait dans les mêmes formes.

Lorsque la nullité est de nature à porter atteinte aux droits acquis de bonne foi par un tiers à l'égard de la société immobilière réglementée, le tribunal peut déclarer sans effet la nullité à l'égard de ces droits, sous réserve du droit du demandeur à des dommages et intérêts s'il y a lieu.

L'action en nullité ne peut plus être intentée après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date à laquelle les actes ou décisions intervenus sont opposables à celui qui invoque la nullité ou sont connus de lui.

§ 8. Sans préjudice des mesures définies par d'autres lois et règlements, les §§ 1<sup>er</sup> à 7 sont applicables lorsque la FSMA constate qu'une société immobilière réglementée, qui relève de l'application de la loi du 16 juin 2006, ne fonctionne pas en conformité avec la loi du 16 juin 2006.

#### Art. 65

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 327, § 5, du Code des impôts sur les revenus 1992, la FSMA ne connaît pas des questions d'ordre fiscal.

Toutefois, le § 1<sup>er</sup>, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, 2<sup>o</sup> et le § 2 de l'article 64 sont applicables au cas où la FSMA a connaissance du fait qu'une société immobilière réglementée a mis en place un mécanisme particulier ayant pour but ou pour effet de favoriser la fraude fiscale par des tiers.

#### Art. 66

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice des autres mesures prévues par la présente loi, la FSMA peut fixer à une société immobilière réglementée un délai dans lequel:

- a) elle doit se conformer à des dispositions déterminées de la présente loi ou des arrêtés ou règlements pris pour son exécution, ou
- b) elle doit apporter les adaptations qui s'imposent à son contrôle interne.

§ 7. De rechtbank van koophandel spreekt op verzoek van elke belanghebbende de nietigverklaringen uit als bedoeld in §§ 2 en 3.

De nietigheidsvordering wordt ingesteld tegen de gereglementeerde vastgoedvennootschap. Indien verantwoord om ernstige redenen, kan de eiser in kort geding de voorlopige schorsing vorderen van de gewraakte handelingen of beslissingen. Het schorsingsbevel en het vonnis van nietigverklaring hebben uitwerking ten aanzien van iedereen. Ingeval de geschorste of vernietigde handeling of beslissing openbaar was gemaakt, worden het schorsingsbevel en het vonnis van nietigverklaring bij uittreksel op dezelfde wijze bekendgemaakt.

Wanneer de nietigheid de rechten kan benadelen die een derde te goeder trouw heeft verworven ten aanzien van de gereglementeerde vastgoedvennootschap, kan de rechtbank verklaren dat die nietigheid geen uitwerking heeft ten aanzien van de betrokken rechten, onder voorbehoud van het eventuele recht van de eiser op schadevergoeding.

De nietigheidsvordering kan niet meer worden ingesteld na afloop van een termijn van zes maanden vanaf de datum waarop de betrokken handelingen of beslissingen kunnen worden tegengeworpen aan wie hun nietigheid inroept, dan wel hem bekend zijn.

§ 8. Onverminderd de bij andere wetten en reglementen voorgeschreven maatregelen, zijn de §§ 1 tot en met 7 van toepassing, wanneer de FSMA vaststelt dat een gereglementeerde vastgoedvennootschap, die ressorteert onder de toepassing van de wet van 16 juni 2006, niet werkt overeenkomstig de bepalingen van de wet van 16 juni 2006.

#### Art. 65

§ 1. Onverminderd artikel 327, § 5 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, is de FSMA niet bevoegd inzake fiscale aangelegenheden.

Wanneer de FSMA kennis heeft van het feit dat een gereglementeerde vastgoedvennootschap een bijzonder mechanisme heeft ingesteld met als doel of gevolg fiscale fraude door derden te bevorderen, zijn echter § 1, eerste en tweede lid, 2<sup>o</sup> en § 2 van artikel 64 van toepassing.

#### Art. 66

§ 1. Onverminderd de andere bij deze wet voorgeschreven maatregelen, kan de FSMA een gereglementeerde vastgoedvennootschap een termijn opleggen waarbinnen:

- a) zij zich moet conformeren aan welbepaalde voorschriften van deze wet of de ter uitvoering ervan genomen besluiten of reglementen, of
- b) zij de nodige aanpassingen moet aanbrengen in haar interne controle.

Si la société immobilière réglementée reste en défaut à l'expiration du délai, la FSMA peut, la société immobilière réglementée entendue ou à tout le moins dûment convoquée, lui infliger une astreinte à raison d'un montant maximum de 2.500.000 euros par infraction ou de 50.000 euros par jour de retard.

§ 2. Sans préjudice des autres mesures prévues par la présente loi et sans préjudice des mesures définies par d'autres lois ou d'autres règlements, la FSMA peut, lorsqu'elle constate une infraction aux dispositions de la présente loi ou aux mesures prises en exécution de celles-ci, infliger à une société immobilière réglementée de droit belge, une amende administrative qui ne peut être inférieure à 5.000 euros, ni supérieure, pour le même fait ou pour le même ensemble de faits, à 2.500.000 euros.

§ 3. Les astreintes et amendes imposées en application des §§ 1<sup>er</sup> ou 2 sont recouvrées au profit du Trésor par l'administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines.

## Art. 67

§ 1. La société immobilière réglementée dont l'agrément a été supprimé en vertu de l'article 63, 2<sup>o</sup>, reste soumise à la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution jusqu'au remboursement des actionnaires, à moins que la FSMA ne l'en dispense pour certaines dispositions.

§ 2. La société immobilière réglementée dont l'agrément a été supprimé ou révoqué en vertu des articles 63, 3<sup>o</sup>, ou 64 reste soumise à la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution jusqu'à la clôture de sa liquidation, à moins que la FSMA ne l'en dispense pour certaines dispositions.

## TITRE III

*Des sociétés immobilières réglementées institutionnelles*

## Art. 68

Le présent chapitre règle le régime applicable à la société immobilière réglementée institutionnelle.

## Art. 69

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de leur application éventuelle sur une base consolidée à la SIRP et aux sociétés qu'elle consolide, les articles 3, 13, alinéa 1<sup>er</sup>, deuxième phrase, et alinéa 2, 21, 22, 23, 25, § 1<sup>er</sup>, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 42, 43, 47, 48 et 49 du titre II ne sont pas applicables à la SIRP.

§ 2. Sans préjudice des dispositions du présent titre, les dispositions du titre II applicables à la SIRP qui ne sont

Indien de geregulemateerde vastgoedvennootschap na afloop van de termijn in gebreke blijft, kan de FSMA haar, na haar te hebben gehoord of ten minste behoorlijk te hebben opgeroepen, een dwangsom opleggen van maximum 2.500.000 euro per overtreding of 50.000 euro per dag vertraging.

§ 2. Onverminderd de andere bij deze wet voorgeschreven maatregelen en onverminderd de bij andere wetten of andere reglementen voorgeschreven maatregelen, kan de FSMA, wanneer zij een overtreding vaststelt van de bepalingen van deze wet of de met toepassing ervan genomen maatregelen, een geregulemateerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht een administratieve geldboete opleggen die niet minder mag bedragen dan 5.000 euro en, voor hetzelfde feit of geheel van feiten, niet meer mag bedragen dan 2.500.000 euro.

§ 3. De met toepassing van § 1 of § 2 opgelegde dwangsommen en geldboetes worden geïnd ten gunste van de Schatkist door de Administratie van het Kadaster, de Registratie en Domeinen.

## Art. 67

§ 1. De geregulemateerde vastgoedvennootschap waarvan de vergunning werd geschrapt op grond van artikel 63, 2<sup>o</sup>, blijft onderworpen aan deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen tot de terugbetaling van de aandeelhouders, tenzij de FSMA haar vrijstelt van bepaalde voorschriften.

§ 2. De geregulemateerde vastgoedvennootschap waarvan de vergunning is geschrapt of herroepen krachtens artikel 63, 3<sup>o</sup>, of 64, blijft onderworpen aan deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen tot de afsluiting van haar vereffening, tenzij de FSMA haar vrijstelt van bepaalde voorschriften.

## TITEL III

*De institutionele geregulemateerde vastgoedvennootschappen*

## Art. 68

Deze titel regelt het statuut van de institutionele geregulemateerde vastgoedvennootschappen.

## Art. 69

§ 1. Onverminderd de eventuele toepassing ervan, op geconsolideerde basis, op de openbare GVV en op de vennootschappen die zij consolideert, zijn de artikelen 3, 13, eerste lid, tweede zin, en tweede lid, 21, 22, 23, 25, § 1<sup>er</sup>, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 42, 43, 47, 48 en 49 van titel II niet van toepassing op de institutionele GVV.

§ 2. Onverminderd de bepalingen van deze titel zijn de bepalingen van titel II die van toepassing zijn op de openbare

pas visées au § 1<sup>er</sup> sont, *mutatis mutandis*, applicables à la SIRP.

#### Art. 70

Une société immobilière réglementée institutionnelle doit faire l'objet d'un contrôle exclusif ou conjoint par une société immobilière réglementée publique.

#### Art. 71

§ 1<sup>er</sup>. Les actions des sociétés immobilières réglementées institutionnelles sont nominatives.

§ 2. En cas d'admission à la négociation d'actions d'une société immobilière réglementée institutionnelle sur un MTF ou sur un marché réglementé qui est accessible au public ou lorsque les actions d'une telle société se trouvent être détenues, suite à l'entremise de tiers, par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles, il n'est pas porté atteinte au caractère institutionnel de la société immobilière réglementée institutionnelle pour autant que celle-ci prenne des mesures adéquates pour garantir la qualité d'investisseurs éligibles de ses actionnaires et qu'elle ne contribue pas ou ne favorise pas la détention de ses actions par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles.

Le Roi peut, par arrêté royal pris sur avis de la FSMA, déterminer les conditions sous lesquelles la société immobilière réglementée institutionnelle est présumée prendre les mesures adéquates, au sens de l'alinéa précédent, pour garantir la qualité d'investisseurs éligibles de ses actionnaires.

#### Art. 72

L'article 26, §§ 2 et 3 est d'application, étant entendu qu'au cas où la société immobilière réglementée institutionnelle n'est pas cotée, le prix d'émission minimal visé à l'article 26, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> est déterminé sur base d'une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois.

Le rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés est publié par le conseil d'administration de la société immobilière réglementée publique de la manière prévue aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 préalablement à l'augmentation de capital.

Les dispositions de l'article 26, §§ 2 et 3 ne sont pas d'application (a) aux augmentations de capital intégralement souscrites par la société immobilière réglementée publique ou des filiales de celle-ci dont l'entièreté du capital est détenu, directement ou indirectement, par ladite société immobilière réglementée publique ou (b) aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758

GVV en die niet vermeld zijn in § 1, *mutatis mutandis* van toepassing op de institutionele GVV.

#### Art. 70

Een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap moet onder de exclusieve of gezamenlijke controle staan van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

#### Art. 71

§ 1. De aandelen in institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen zijn op naam.

§ 2. De toelating tot de verhandeling van de aandelen in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap op een MTF of gereguleerde markt die voor het publiek toegankelijk is of het feit dat de aandelen in een dergelijke vennootschap, door tussenkomst van derden, in het bezit zijn van investeerders die geen in aanmerking komende beleggers zijn, doet geen afbreuk aan het institutionele karakter van de gereguleerde vastgoedvennootschap, voor zover zij passende maatregelen neemt om de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger van haar aandeelhouders te waarborgen en zij niet bijdraagt tot het bezit van haar aandelen door investeerders die geen in aanmerking komende beleggers zijn, dan wel een dergelijk bezit bevordert.

De Koning kan, bij een koninklijk besluit genomen na advies van de FSMA, de voorwaarden bepalen waaronder de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap geacht wordt passende maatregelen te nemen, in de zin van het vorige lid, om de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger van haar aandeelhouders te waarborgen.

#### Art. 72

Artikel 26, §§ 2 en 3 is van toepassing, met dien verstande dat indien de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap niet genoteerd is, de minimale uitgifteprijs bedoeld in artikel 26, § 2, eerste lid, 2<sup>o</sup> wordt bepaald op basis van een netto-inventariswaarde die niet meer dan vier maanden oud is.

Het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen wordt door de raad van bestuur van de openbare openbare vastgoedvennootschap bekendgemaakt vóór de kapitaalverhoging plaatsvindt, op de wijze bepaald in de artikelen 35 en volgende van het koninklijk besluit van 14 november 2007.

Artikel 26, §§ 2 en 3 is niet van toepassing (a) op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of (b) op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek

et 772/1 du Code des sociétés auxquelles seules la société immobilière réglementée publique et/ou des filiales de celle-ci dont elle détient directement ou indirectement l'entière du capital sont parties.

## Art. 73

Au cas où l'intégralité des titres conférant le droit de vote de la société immobilière réglementée institutionnelle n'est pas détenue directement ou indirectement par une société immobilière réglementée publique, le conseil d'administration de la société immobilière réglementée institutionnelle, ou, selon le cas, du gérant personne morale de la société immobilière réglementée institutionnelle ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, doit être composé à concurrence d'un quart au moins de membres non-exécutifs ayant un mandat d'administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés au sein du conseil d'administration de la société immobilière réglementée publique, ou, selon le cas, du gérant personne morale de celle-ci.

## Art. 74

§ 1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 78 du Code des sociétés, la dénomination sociale d'une société immobilière réglementée institutionnelle et l'ensemble des documents qui en émanent, doivent contenir les mots "société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge" ou "SIR institutionnelle de droit belge" ou "SIRP de droit belge" ou sa dénomination est suivie immédiatement de ces mots.

§ 2. Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup> du Code des sociétés, une société immobilière réglementée institutionnelle peut être constituée par une société immobilière réglementée publique agissant seule.

L'article 646, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code des sociétés n'est pas applicable.

## Art. 75

La société immobilière réglementée institutionnelle est soumise au contrôle de la FSMA.

Aux fins de la présente loi, les comptes de la société immobilière réglementée institutionnelle ne sont soumis au contrôle de la FSMA que dans la mesure requise pour le contrôle des comptes consolidés de la société immobilière réglementée publique.

van Vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waar enkel de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en/of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, partij bij zijn.

## Art. 73

Indien de stemrechtverlenende effecten van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap niet rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in het bezit zijn van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, moet de raad van bestuur van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, voor minstens een kwart samengesteld zijn uit niet-uitvoerende leden die in de raad van bestuur van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van die openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, een mandaat van onafhankelijk bestuurder, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen hebben.

## Art. 74

§ 1. In afwijking van het artikel 78 van het Wetboek van vennootschappen bevatten de naam van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap en alle stukken die van haar uitgaan de woorden "institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "institutionele GVV naar Belgisch recht" of "IGVV naar Belgisch recht" ofwel volgen deze woorden onmiddellijk op haar naam.

§ 2. In afwijking van het artikel 1 van het Wetboek van vennootschappen mag een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap worden opgericht door één in aanmerking komende belegger.

Artikel 646, § 1, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen is niet van toepassing.

## Art. 75

De institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het toezicht van de FSMA.

Voor de toepassing van dit besluit zijn de rekeningen van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap enkel aan het toezicht van de FSMA onderworpen voor zover dit nodig is voor het toezicht op de geconsolideerde jaarrekening van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

## Art. 76

La FSMA ne connaît des relations entre une société immobilière réglementée institutionnelle et un actionnaire de celle-ci autre qu'une société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales, que dans la mesure requise pour le contrôle de la société immobilière réglementée publique et du respect des conditions d'agrément et d'exercice de l'activité de celle-ci.

## TITRE IV

*Agrément d'une sicaf immobilière comme société immobilière réglementée*

## Art. 77

Moyennant la modification préalable de leurs statuts et notamment de leur objet pour les rendre conformes aux dispositions de la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, toute sicaf publique peut être agréée comme société immobilière réglementée publique et toute sicaf institutionnelle peut être agréée comme société immobilière réglementée institutionnelle, conformément à la procédure d'agrément prévue au chapitre 2 de la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution. La FSMA ne délivre l'agrément qu'au cas où il a été satisfait également aux paragraphes 2 et suivants.

## Art 78

§ 1<sup>er</sup>. Au moins deux mois avant la date à laquelle l'assemblée générale est convoquée en vue de modifier ses statuts, la sicaf publique qui envisage de demander son agrément comme société immobilière réglementée publique publie un communiqué de presse et met simultanément à la disposition de ses actionnaires un document comportant une description des conséquences du changement de statut envisagé. Ce communiqué et ce document sont également publiés sur son site internet. Ce communiqué et ce document ne peuvent être publiés qu'après leur approbation par la FSMA. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité du changement de statut envisagé ou de la situation de la sicaf immobilière publique. Ce communiqué et ce document constituent des informations réglementées au sens de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

§ 2. Au cas où l'assemblée générale de la sicaf publique accepte la modification statutaire proposée, les actionnaires qui ont voté contre cette décision ont le droit à ce que la sicaf, ou tout tiers que celle-ci désigne à cet effet, reprenne leurs actions. L'actionnaire exprime son intention à cet égard en même temps que son vote sur la modification statutaire

## Art. 76

De relaties tussen een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap en een aandeelhouder van die institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap die geen openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen is, behoren niet tot de bevoegdheid van de FSMA, tenzij het toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en de naleving van de voorwaarden voor de toelating en de uitoefening van de werkzaamheden van die openbare gereguleerde vastgoedvennootschap dit vergen.

## TITEL IV

*Vergunning van een vastgoedbevak als gereguleerde vastgoedvennootschap*

## Art. 77

Mits de voorafgaande wijziging van hun statuten en met name van hun doel om hen in overeenstemming te brengen met de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, kan aan elke openbare vastgoedbevak een vergunning worden verleend als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en kan aan elke institutionele vastgoedbevak een vergunning worden verleend als institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de vergunningsprocedure voorzien in hoofdstuk 2 van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. De FSMA verleent de vergunning enkel indien ook de paragrafen 2 en volgende worden nageleefd.

## Art. 78

§ 1. Minstens twee maanden vóór de datum waarop de algemene vergadering wordt bijeengeroepen in het vooruitzicht van de wijziging van haar statuten, publiceert de openbare vastgoedbevak die voornemens is een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aan te vragen, een persbericht en stelt zij gelijktijdig een document ter beschikking van haar aandeelhouders met daarin een beschrijving van de gevolgen van de geplande verandering van statuut. Dit bericht en dit document mogen pas na goedkeuring door de FSMA worden gepubliceerd. Die goedkeuring houdt geen enkele beoordeling in van de opportuniteit van de geplande verandering van statuut of van de toestand van de openbare vastgoedbevak. Dit bericht en dit document vormen gereguleerde informatie in de zin van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

§ 2. Indien de algemene vergadering van de openbare vastgoedbevak de voorgestelde wijziging van de statuten goedkeurt, hebben de aandeelhouders die tegen deze beslissing hebben gestemd het recht dat de vastgoedbevak, of een derde die deze daartoe aanduidt, zijn aandelen overneemt. De aandeelhouder drukt zijn intentie hiertoe tegelijkertijd met

et la sicafi prend les mesures nécessaires pour permettre à l'actionnaire d'ainsi exprimer cette intention à cette occasion.

Le prix de vente est au moins égal à la moyenne pondérée des prix de négociation pratiqués sur le marché le plus liquide des actions concernées [au cours des trente derniers jours calendrier qui ont précédé le communiqué de presse visé au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>].

La sicafi peut assortir le projet de modification de ses statuts d'une condition précisant que la modification n'entrera en vigueur qu'à condition que le nombre d'actions pour lesquelles le droit visé au présent paragraphe est exercé ne dépasse pas un certain pourcentage du capital.

Au cas où l'exercice du droit visé au présent paragraphe entraîne, dans le chef de la sicafi ou de la personne qu'elle désigne en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup>, une violation des dispositions des articles 620 et suivants du Code des sociétés et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou des dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, la modification statutaire proposée n'a pas lieu et la sicafi concernée conserve son statut.

Le présent paragraphe ne porte pas atteinte à l'application de l'article 5 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

La publication des communiqués ou des documents conformément au présent paragraphe ne constituent pas, par elles-mêmes, une offre publique.

§ 3. Une SIRP ne peut cumuler son statut avec un agrément en tant qu'organisme de placement collectif alternatif.

## TITRE V

### *Dispositions pénales et diverses*

#### Art. 79

Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 50 euros à 10 000 euros ou d'une de ces peines seulement:

1° ceux qui ont utilisé la dénomination "société immobilière réglementée" pour qualifier une entité qui n'est pas agréée comme société immobilière réglementée;

2° la société immobilière réglementée, ainsi que les administrateurs, gérants et directeurs d'une telle société, qui ont violé sciemment les dispositions de la présente loi ou des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

zijn stem over de statutenwijziging uit en de vastgoedbevak neemt de nodige maatregelen om de aandeelhouder toe te laten deze intentie aldus bij deze gelegenheid uit te drukken.

De verkoopprijs is tenminste gelijk aan het gewogen gemiddelde van de verhandelingsprijzen op de meest liquide markt voor de betrokken aandelen [over de laatste dertig kalenderdagen voor het persbericht bedoeld in § 2, eerste lid].

De vastgoedbevak kan aan het voorstel tot wijziging van de statuten een voorwaarde verbinden die stelt dat de wijziging pas in werking treedt op voorwaarde dat het aantal aandelen waarvoor het recht als bedoeld in deze paragraaf wordt uitgeoefend een bepaald percentage van het kapitaal niet overschrijdt.

Indien de uitoefening van het recht bedoeld in deze paragraaf in hoofde van de vastgoedbevak of van de persoon die zij aanduidt krachtens het eerste lid een inbreuk met zich meebrengt op de artikelen 620 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en de besluiten en reglementen genomen ter uitvoering ervan of op de bepalingen van deze wet en de besluiten en reglementen genomen ter uitvoering ervan, vindt de voorgestelde statutenwijziging geen doorgang en behoudt de vastgoedbevak zijn statuut.

Deze paragraaf doet geen afbreuk aan de toepassing van artikel 5 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en de besluiten en reglementen genomen ter uitvoering ervan.

De bekendmaking van de berichten of documenten in overeenstemming met deze paragraaf houden op zichzelf geen openbaar aanbod in.

§ 3. Een GVV mag haar statuut niet cumuleren met een vergunning als alternatieve instelling voor collectieve belegging.

## TITEL V

### *Strafrechtelijke en diverse bepalingen*

#### Art. 79

Met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van 50 euro tot 10 000 euro of met één van deze straffen alleen, worden gestraft:

1° zij die de naam "gereguleerde vastgoedvennootschap" hebben gebruikt ter omschrijving van een entiteit die geen vergunning heeft als gereguleerde vastgoedvennootschap;

2° de gereguleerde vastgoedvennootschap, alsook de bestuurders, zaakvoerders en directeurs van dergelijke vennootschap, die met opzet de bepalingen van deze wet of de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen hebben overtreden;

3° ceux qui, en qualité de commissaire ou d'expert indépendant, ont attesté, approuvé ou confirmé des comptes, des comptes annuels, ou des rapports semestriels, ou des informations périodiques, alors que les dispositions de la présente loi ou des arrêtés et règlements pris pour son exécution, n'ont pas été respectées, soit en sachant qu'elles ne l'avaient pas été, soit en n'ayant pas accompli les diligences normales pour s'assurer qu'elles avaient été respectées.

## Art. 80

Avant qu'il ne soit statué sur l'ouverture d'une procédure de faillite ou encore sur un dessaisissement provisoire au sens de l'article 8 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites à l'égard d'une société immobilière réglementée, le président du tribunal de commerce saisit la FSMA d'une demande d'avis. Le greffier transmet cette demande sans délai. Il en informe le procureur du Roi. La saisine de la FSMA est écrite. Elle est accompagnée des pièces nécessaires à son information.

## TITRE VI

*Dispositions modificatives*CHAPITRE I<sup>ER</sup>

**Modifications de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers**

## Art. 81

Dans l'article 45, § 1<sup>er</sup>, 2°, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, il est ajouté un point h rédigé comme suit:

“h. des sociétés immobilières réglementées”.

## Art. 82

Dans l'article 122 de la même loi, il est ajouté des points 45° et 46°, rédigés comme suit:

“45° au demandeur, contre les refus d'agrément ou les refus d'approbation décidés par la FSMA en vertu de l'article 9, § 3, ou 12, § 2, de la loi du [...] relative aux sociétés immobilières réglementées, ou lorsque la FSMA n'a pas statué dans un délai de respectivement trois mois ou deux mois à dater de l'introduction d'un dossier complet. Dans ce dernier cas, la demande d'agrément ou d'approbation est censée rejetée;

46° à la société immobilière réglementée, contre les décisions de la FSMA prises en vertu de l'article 64, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3° et 6°, de la loi du [...] précitée. Le recours suspend

3° zij die, als commissaris of onafhankelijk deskundige, rekeningen, jaarrekeningen, of halfjaarlijkse verslagen, of periodieke informatie certificeren, goedkeuren of bekrachtigen, terwijl niet is voldaan aan de bepalingen van deze wet of de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, en zij daarvan kennis hebben dan wel niet hebben gedaan wat zij normaal hadden moeten doen om zich ervan te vergewissen dat aan die bepalingen was voldaan.

## Art. 80

Vooraleer er uitspraak gedaan wordt over de opening van een faillissementsprocedure of over een voorlopige ontneming van beheer in de zin van artikel 8 van de faillissementswet van 8 augustus 1997 ten aanzien van een gereglementeerde vastgoedvennootschap, richt de voorzitter van de rechtbank van koophandel een verzoek om advies aan de FSMA. De griffier geeft dit verzoek onverwijld door. Hij stelt de procureur des Konings ervan in kennis. Het verzoek wordt schriftelijk aan de FSMA gericht. Bij dit verzoek worden de nodige documenten ter informatie gevoegd.

## TITEL VI

*Wijzigingsbepalingen*

## HOOFDSTUK I

**Wijzigingen van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten**

## Art. 81

In artikel 45, § 1, 2°, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten wordt punt h ingevoegd, luidend als volgt:

“h. de gereglementeerde vastgoedvennootschappen”.

## Art. 82

In artikel 122 van dezelfde wet worden punten 45° en 46° ingevoegd, luidend als volgt:

“45° door de aanvrager, tegen de weigeringen tot vergunning of de weigeringen tot goedkeuring waartoe door de FSMA is beslist krachtens artikel 9, § 3, of 12, § 2, van de wet van [...] betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, of wanneer de FSMA geen uitspraak heeft gedaan binnen een termijn van respectievelijk drie maanden of twee maanden te rekenen van het indienen van een volledig dossier. In het laatste geval wordt de aanvraag tot vergunning of goedkeuring geacht verworpen te zijn;

46° door de gereglementeerde vastgoedvennootschap, tegen de beslissingen die de FSMA heeft genomen krachtens artikel 64, § 1, tweede lid, 3° en 6° van voornoemde wet van

l'exécution de la décision sauf si la FSMA en décide autrement en cas de péril grave pour les créanciers ou les actionnaires”.

## CHAPITRE II

### Modifications du Code des impôts sur les revenus 1992

#### Art. 83

L'article 2, § 1<sup>er</sup>, 5, du Code des impôts sur les revenus 1992, remplacé par la loi du 10 août 2001 et modifié par les lois des 27 décembre 2006, 11 décembre 2008 et 21 décembre 2013, est complété par

“g) société immobilière réglementée: toute société immobilière réglementée, publique ou institutionnelle, telle que visée par l'article 2 de la loi du XX XX 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.”.

#### Art. 84

Dans l'article 46, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du même Code, modifié par l'arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, les mots “ou une société immobilière réglementée” sont insérés entre les mots “ou en actions non cotées” et les mots “agrée par l'Autorité des services et marchés financiers”.

#### Art. 85

Dans l'article 171 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi-programme du 28 juin 2013, le 3<sup>o</sup> *quater* est remplacé par ce qui suit:

“3<sup>o</sup> *quater* au taux de 15 p.c., les dividendes distribués par une société d'investissement à capital fixe visée [aux articles 20, alinéa 1<sup>er</sup>, et 122, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, qui a pour objet exclusif le placement collectif dans la catégorie “biens immobiliers” visée à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, de ladite loi, par une société d'investissement similaire visée au livre 3 de ladite loi [...] ou par une société immobilière réglementée, que cette société d'investissement ou société immobilière réglementée offre publiquement ses titres en Belgique ou non, pour autant qu'un échange d'informations par l'État membre concerné soit organisé en vertu de l'article 338 ou d'une réglementation analogue, dans la mesure où au moins 80 p.c. des biens immobiliers au sens de l'article 2, 20<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi ou, en ce qui concerne une société immobilière réglementée, de l'arrêté royal d'exécution relatif aux sociétés immobilières réglementées, sont investis directement par cette société d'investissement ou par cette société immobilière réglementée dans des biens immeubles situés dans un État membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Pour l'application de cette condition,

[...]. Het beroep schorst de uitvoering van de beslissing, tenzij de FSMA hier anders over beslist indien er ernstig gevaar dreigt voor de schuldeisers of de aandeelhouders”.

## HOOFDSTUK II

### Wijzigingen van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992

#### Art. 83

Artikel 2, §1, 5, van het Wetboek inkomstenbelastingen 1992, vervangen bij de wet van 10 augustus 2001 en gewijzigd bij de wetten van 27 december 2006, 11 december 2008 en 21 december 2013, wordt aangevuld met een g, luidende:

“g) gereguleerde vastgoedvennootschap: openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in artikel 2 van de wet van XX XX 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap.”.

#### Art. 84

In artikel 46, §1, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de woorden “of een openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap” ingevoegd na de woorden “of in niet genoteerde aandelen”.

#### Art. 85

In artikel 171 van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij de programmawet van 28 juni 2013, wordt 3<sup>o</sup> *quater* vervangen als volgt:

“3<sup>o</sup> *quater* tegen een aanslagvoet van 15 pct., de dividend die worden uitgekeerd door een beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld [in de artikelen 20, eerste lid, en 122, § 1, van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, die als uitsluitend doel heeft de collectieve belegging in de in artikel 7, eerste lid, 5<sup>o</sup>, van deze wet bedoelde categorie “vastgoed”, door een in boek 3 van deze wet bedoelde beleggingsvennootschap van gelijke aard], of door een in artikel 2, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> van de wet van [...] betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap bedoelde gereguleerde vastgoedvennootschap, of deze beleggingsvennootschap of gereguleerde vastgoedvennootschap haar effecten openbaar aanbiedt in België of niet, voor zover door de betrokken lidstaat een uitwisseling van inlichtingen wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 338 of een gelijkaardige reglementering, in zoverre tenminste 80 pct. van het vastgoed in de zin van artikel 2, 20<sup>o</sup> van het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks of, voor wat betreft de gereguleerde vastgoedvennootschap, van het koninklijk uitvoeringsbesluit betreffende gereguleerde vastgoedvennootschappen, rechtstreeks door deze beleggingsvennootschap of door

on entend par “habitation” aussi bien une habitation individuelle qu’un immeuble pour habitation collective telle qu’un immeuble à appartements ou une maison de repos”.

#### Art. 86

Dans l’article 185*bis* du même Code, inséré par la loi du 27 décembre 2006 et modifié en dernier lieu par la loi du 30 juillet 2013, les modifications suivantes sont apportées:

le § 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit:

“§ 1<sup>er</sup>. Par dérogation à l’article 185, les sociétés d’investissement visées aux articles 15, 20, 26, 119, 122, 126 et 140 de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuille d’investissement, les sociétés immobilières réglementées, ainsi que les organismes de financement de pensions visés à l’article 8 de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, ne sont imposables que sur le montant total des avantages anormaux ou bénévoles reçus et des dépenses et charges non déductibles à titre de frais professionnels autres que des réductions de valeur et moins-values sur actions ou parts, sans préjudice toutefois de leur assujettissement à la cotisation spéciale prévue à l’article 219”.

b) dans le § 2, alinéa 2, inséré par la loi du 30 juillet 2013, les mots “et des sociétés immobilières réglementées” sont insérés entre les mots “dans le chef des sociétés d’investissement” et les mots “visées au § 1<sup>er</sup>”.

#### Art. 87

L’article 202, § 2, alinéa 3, 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup>, du même Code, remplacé par la loi 24 décembre 2002, est chaque fois complété par les mots “et des sociétés immobilières réglementées. “.

#### Art. 88

Dans l’article 203, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 22 décembre 2009 et par l’arrêté royal du 3 mars 2011, les modifications suivantes sont apportées:

a) au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, un 2<sup>o</sup>*bis* est inséré entre le 2<sup>o</sup> et le 3<sup>o</sup>, rédigé comme suit:

“2<sup>o</sup>*bis* une société immobilière réglementée, ou une société étrangère

• qui a pour objet principal l’acquisition ou la construction d’immeubles en vue de la mise à disposition d’utilisateurs, ou

deze geregementeerde vastgoedvennootschap belegd is in onroerende goederen die in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn. Voor de toepassing van deze voorwaarde verstaat men onder “woning” zowel een eengezinswoning als een gebouw voor collectieve bewoning zoals een flatgebouw of een rusthuis”.

#### Art. 86

In artikel 185*bis* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij wet van 27 december 2006 en laatste gewijzigd door de wet van 30 juli 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) wordt de eerste paragraaf vervangen als volgt:

“§ 1. In afwijking van artikel 185 zijn de beleggingsvennootschappen bedoeld in de artikelen 15, 20, 26, 119, 122, 126 en 140 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, de geregementeerde vastgoedvennootschappen alsmede de organismen voor de financiering van pensioenen bedoeld in artikel 8 van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, slechts belastbaar op het totaal van de ontvangen abnormale of goedgunstige voordelen en van de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen, onverminderd evenwel het feit dat zij de in artikel 219 bedoelde bijzondere bijdrage verschuldigd zijn”.

b) in § 2, lid 2, ingevoegd door de wet van 30 juli 2013, worden de woorden “en geregementeerde vastgoedvennootschappen” ingevoegd tussen de woorden “Wat de in § 1 bedoelde beleggingsvennootschappen” en het woord “betreft”.

#### Art. 87

Artikel 202, § 2, derde lid, 1<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup>, van hetzelfde Wetboek, vervangen door de wet van 24 december 2002, wordt aangevuld met de woorden “en geregementeerde vastgoedvennootschappen.”.

#### Art. 88

In artikel 203, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 22 december 2009 en door het koninklijk besluit van 3 maart 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) in § 1, eerste lid, wordt een bepaling onder 2<sup>o</sup>*bis*, ingevoegd tussen de bepaling onder 2<sup>o</sup> en de bepaling onder 3<sup>o</sup>, luidende:

“2<sup>o</sup>*bis* een geregementeerde vastgoedvennootschap, of een buitenlandse vennootschap die

• waarvan het hoofddoel is de verwerving of de bouw van onroerende goederen met het oog op de ter beschikkingstelling

la détention directe ou indirecte de participations dans des entités dont l'objet social est similaire;

- qui est soumise à des contraintes, tenant au moins à l'obligation de distribution d'une partie de ses revenus à ses actionnaires,

- qui, bien qu'assujettie dans le pays de son domicile fiscal, à un impôt visé au 1<sup>o</sup>, bénéficie dans celui-ci d'un régime fiscal exorbitant du droit commun;";

b) au § 2, alinéa 2, les mots "Le § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, ne s'applique pas aux sociétés d'investissement" sont remplacés par les mots "Le § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>bis, ne s'applique pas aux dividendes distribués respectivement par les sociétés d'investissement et par les sociétés visées au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>bis,";

c) au § 2, alinéa 4, les mots "l'article 6, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, de la loi du 20 juillet 2004" sont remplacés par les mots "l'article 3, 6<sup>o</sup>, de la loi du 3 août 2012" et les mots "l'article 119" sont remplacés par les mots "l'article 140".

#### Art. 89

L'article 205octies, 3<sup>o</sup>, du même Code, inséré par la loi du 22 juin 2005, est complété par les mots "et les sociétés immobilières réglementées".

#### Art. 90

A l'article 210, § 1<sup>er</sup>, du même Code, tel que modifié par la loi du 16 juillet 2001 et par l'arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, les modifications suivantes sont apportées:

a) le 5<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit:

"5<sup>o</sup> en cas d'agrément en tant que société d'investissement à capital fixe en biens immobiliers, par l'Autorité des services et marchés financiers, à l'exception de l'agrément en tant que société d'investissement à capital fixe en biens immobiliers ou en actions non cotées d'une société qui, au moment de l'agrément, était déjà agréée en tant que société immobilière réglementée".

b) le § 1<sup>er</sup> est complété par un 6<sup>o</sup>, rédigé comme suit:

"6<sup>o</sup> en cas d'agrément en tant que société immobilière réglementée, par l'Autorité des services et marchés financiers, à l'exception de l'agrément en tant que société immobilière réglementée d'une société qui, au moment de l'agrément, était déjà agréée en tant que société d'investissement à capital fixe en biens immobiliers ou en actions non cotées".

aan gebruikers, of het rechtstreeks of onrechtstreeks aanhouden van deelnemingen in entiteiten met ene vergelijkbaar maatschappelijk doel;

- onderworpen is aan beperkingen, die ten minste de verplichting omvatten om een deel van haar inkomen aan haar aandeelhouders uit te keren;";

- die, alhoewel ze in het land van haar fiscale woonplaats onderworpen is aan een in 1<sup>o</sup> vermelde belasting, in dat land een belastingregeling geniet die afwijkt van het gemeen recht;";

b) in § 2, tweede lid, worden de woorden "Paragraaf 1, 2<sup>o</sup>, is niet van toepassing op de beleggingsvennootschappen" vervangen door de woorden "Paragraaf 1, eerste lid, 2<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup>bis, is niet van toepassing op de dividenden respectievelijk verdeeld door de beleggingsvennootschappen en door de in § 1, eerste lid, 2<sup>o</sup>bis, bedoelde vennootschappen,";

c) in § 2, vierde lid, worden de woorden "artikel 6, eerste lid, 2<sup>o</sup>, van de wet van 20 juli 2004" vervangen door de woorden "artikel 3, 6<sup>o</sup>, van de wet van 3 augustus 2012" en de woorden "artikel 119" vervangen door de woorden "artikel 140".

#### Art. 89

Artikel 205octies, 3<sup>o</sup>, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd door de wet van 22 juni 2005, wordt aangevuld met de woorden "et de geregelenteerde vastgoedvennootschappen".

#### Art. 90

In het artikel 210, §1 van hetzelfde Wetboek, zoals gewijzigd bij wet van 16 juli 2001 en bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) het 5<sup>o</sup> wordt vervangen als volgt:

"5<sup>o</sup> bij de verlening van een vergunning door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten als vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed, met uitzondering van de verlening van een vergunning als vennootschap met vast kapitaal voor belegging in onroerende goederen of in niet genoteerde aandelen van een vennootschap die op het ogenblik van de verlening van een vergunning reeds vergund was als geregelenteerde vastgoedvennootschap".

b) § 1 wordt aangevuld met een 6<sup>o</sup>, luidende:

"6<sup>o</sup> bij de verlening van een vergunning door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten als geregelenteerde vastgoedvennootschap, met uitzondering van de verlening van een vergunning als geregelenteerde vastgoedvennootschap van een vennootschap die op het ogenblik van de verlening van een vergunning reeds vergund was als vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed of in niet genoteerde aandelen".

## Art. 91

Dans l'article 211, § 1<sup>er</sup>, alinéa 6, du même Code, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, les mots "ou une société immobilière réglementée" sont insérés entre les mots "ou en actions non cotées" et les mots "agrée par l'Autorité des services et marchés financiers ou qui".

## Art. 92

Dans l'article 215, alinéa 3, 6°, du même Code, modifié par la loi du 27 décembre 2006, les mots "ou aux sociétés immobilières réglementées" sont insérés entre les mots "portefeuille d'investissement" et les mots "ainsi qu'aux organismes de financement de pensions".

## Art. 93

Dans l'article 217, 1°, du même Code, inséré par la loi du 29 mars 2012, les mots "et 6°" sont insérés entre les mots "visée aux articles 210, § 1<sup>er</sup>, 5°" et les mots "et 211, § 1<sup>er</sup>, alinéa 6".

## Art. 94

Dans l'article 231, § 2, alinéa 4, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 11 décembre 2008 et par l'arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, les mots "ou une société immobilière réglementée" sont insérés entre les mots "ou en actions non cotées" et les mots "agrée par l'Autorité des services et marchés financiers".

## Art. 95

L'article 266, alinéa 2, du même Code, remplacé par la loi 4 juillet 2004, est complété par un 4° rédigé comme suit:

"4° des actions d'une société immobilière règlementée."

## Art. 96

Dans l'article 269 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi-programme du 28 juin 2013, le 3° est remplacé par ce qui suit:

"3° au taux de 15 p.c., les dividendes distribués par une société d'investissement à capital fixe visée aux articles 20, alinéa 1<sup>er</sup>, et 122, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles

## Art. 91

In het artikel 211, §1, zesde lid van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de woorden "of een gereglemeerde vastgoedvennootschap" ingevoegd tussen de woorden "of in niet genoteerde aandelen" en de woorden "of een bij de FOD Financiën op de lijst van de private privaks ingeschreven vennootschap".

## Art. 92

In artikel 215, derde lid, 6° van hetzelfde Wetboek, gewijzigd door de wet van 27 december 2006, de woorden "of aan de gereglemeerde vastgoedvennootschappen" worden ingevoegd tussen de woorden "beleggingsportefeuilles" en de woorden "alsmede de organismen voor de financiering van pensioenen".

## Art. 93

In het artikel 217, 1° van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij wet van 29 maart 2012, worden de woorden "en 6°" ingevoegd tussen de woorden "in de artikelen 210, § 1, 5°" en de woorden "en 211, § 1, zesde lid, vermelde verrichting".

## Art. 94

In het artikel 231, §2, vierde lid van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij wet van 11 december 2008 en bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de woorden "of een gereglemeerde vastgoedvennootschap" ingevoegd tussen de woorden "of in niet genoteerde aandelen" en de woorden "heeft deelgenomen aan voormelde verrichting".

## Art. 95

Artikel 266, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, vervangen door de wet van 4 juli 2004, wordt aangevuld met een bepaling onder 4°, luidende:

"4° van aandelen van een gereglemeerde vastgoedvennootschap."

## Art. 96

In artikel 269 van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij programmawet van 28 juni 2013, wordt 3° vervangen als volgt:

"3° tegen een aanslagvoet van 15 pct., de dividend die worden uitgekeerd door een beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in de artikelen 20, eerste lid, en 122, § 1, van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen

d'investissement, qui a pour objet exclusif le placement collectif dans la catégorie "biens immobiliers" visée à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, de ladite loi, par une société d'investissement similaire visée au livre 3 de ladite loi ou par une société immobilière réglementée, que cette société d'investissement ou société immobilière règlementée offre publiquement ses titres en Belgique ou non, pour autant qu'un échange d'informations par l'État membre concerné soit organisé en vertu de l'article 338 ou d'une réglementation analogue, dans la mesure où au moins 80 p.c. des biens immobiliers au sens de l'article 2, 20<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf ou, en ce qui concerne une société immobilière réglementée, de l'arrêté royal d'exécution relatif aux sociétés immobilières réglementées, sont investis directement par cette société d'investissement ou par cette société immobilière réglementée dans des immeubles situés dans un État membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Pour l'application de cette condition, on entend par "habitation" aussi bien une habitation individuelle qu'un immeuble pour habitation collective telle qu'un immeuble à appartements ou une maison de repos".

## Art. 97

L'article 95 de la loi-programme du 27 décembre 2012 reste applicable aux sociétés immobilières règlementées issues de l'agrément d'une sicaf immobilière en société immobilière règlementée tel que visé au Chapitre V.

## CHAPITRE III

**Modifications du Code de la taxe sur la valeur ajoutée**

## Art. 98

A l'article 44, § 3, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, le 11<sup>o</sup> est remplacé comme suit:

"11<sup>o</sup> la gestion des [organismes de placement collectif visés par la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement], des sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles visées à l'article 2, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de la loi du [...] relative aux sociétés immobilières réglementées, et des organismes de financement de pensions visés à l'article 8 de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle;"

van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, die als uitsluitend doel heeft de collectieve belegging in de in artikel 7, eerste lid, 5<sup>o</sup>, van deze wet bedoelde categorie "vastgoed", door een in boek 3 van deze wet bedoelde beleggingsvennootschap van gelijke aard, of door een gereglementeerde vastgoedvennootschap, of deze beleggingsvennootschap of gereglementeerde vastgoedvennootschap haar effecten openbaar aanbiedt in België of niet, voor zover door de betrokken lidstaat een uitwisseling van inlichtingen wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 338 of een gelijkaardige reglementering, in zoverre tenminste 80 pct. van het vastgoed in de zin van artikel 2, 20<sup>o</sup>, van het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevals of, voor wat betreft de gereglementeerde vastgoedvennootschap, van het koninklijk uitvoeringsbesluit betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, rechtstreeks door deze beleggingsvennootschap of door deze gereglementeerde vastgoedvennootschap belegd is in onroerende goederen die in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn. Voor de toepassing van deze voorwaarde verstaat men onder "woning" zowel een eengezinswoning als een gebouw voor collectieve bewoning zoals een flatgebouw of een rusthuis".

## Art. 97

Artikel 95 van de programmawet van 27 december 2012 blijft van toepassing op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen die voortkomen uit de vergunning van een vastgoedbevak als gereglementeerde vastgoedvennootschap zoals bedoeld in Hoofdstuk V.

## HOOFDSTUK III

**Wijzigingen van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde**

## Art. 98

In artikel 44, § 3, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, wordt het 11<sup>o</sup> vervangen als volgt:

"11<sup>o</sup> het beheer van de [instellingen voor collectieve belegging bedoeld in de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles], de openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen bedoeld in artikel 2, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> van de wet van [...] betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschap en de organismen voor de financiering van pensioenen bedoeld in artikel 8 van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening;"

## CHAPITRE IV

**Modifications du Code des droits et taxes divers**

## Art. 99

A l'article 120*bis* du Code des droits et taxes divers, modifié en dernier par la loi du 27 décembre 2006, un 2°*bis* est inséré entre le 2° et le 3°, rédigé comme suit:

"2°*bis* par société immobilière réglementée, toute société immobilière réglementée, publique ou institutionnelle, telle que visée par l'article 2 de la loi du XX XX 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées;"

## Art. 100

L'article 121, § 1<sup>er</sup>, 1°, du même Code, modifié en dernier par la loi du 28 décembre 2011, est complété par les mots "ou par une société immobilière réglementée;"

## Art. 101

L'article 122, 3°, du même Code, modifié en dernier par la loi du 28 décembre 2011, est complété par les mots "ou à la société immobilière réglementée;"

## Art. 102

Dans l'article 1261, 2°, du même Code, modifié en dernier par la loi du 27 décembre 2006, les mots " par une société immobilière réglementée" sont insérés entre les mots "organisme de placement collectif" et les mots "ou par un non-résident".

## CHAPITRE V

**Modifications du Code des droits de succession**

## Art. 103

A l'article 161 du Code des droits de succession, modifié en dernier par la loi du 21 décembre 2007, le 1° est remplacé comme suit:

"1° les sociétés d'investissement, visées à [l'article 3, 11°, de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, à l'exception des *pricaf* privées visées à l'article 140 de la même loi], et les sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles visées à l'article 2, 1°, 2° et 3°, de la loi du [...] relative aux sociétés immobilières réglementées;"

## HOOFDSTUK IV

**Wijzigingen van het Wetboek diverse rechten en taksen**

## Art. 99

In artikel 120*bis* van het Wetboek diverse rechten en taksen, laatste gewijzigd door de wet van 27 december 2006, wordt een bepaling onder 2° ingevoegd tussen de bepaling onder 2° en de bepaling onder 3°, luidende:

"2°*bis* onder gereguleerde vastgoedvennootschap, enigerlei openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in artikel 2 van de wet van XX XX 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap;"

## Art. 100

Artikel 121, § 1, 1°, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 28 december 2011, wordt aangevuld met de woorden "of door een gereguleerde vastgoedvennootschap;"

## Art. 101

Artikel 122, 3°, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 28 december 2011, wordt aangevuld met de woorden "of aan de gereguleerde vastgoedvennootschap;"

## Art. 102

In artikel 1261, 2°, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 27 december 2006, de woorden " door een gereguleerde vastgoedvennootschap" worden ingevoegd tussen de woorden "instelling voor collectieve belegging" en de woorden "of door een niet-inwoner".

## HOOFDSTUK V

**Wijzigingen van het Wetboek der successierechten**

## Art. 103

In artikel 161 van het Wetboek der successierechten, meest recent gewijzigd bij wet van 21 december 2007, wordt 1° vervangen als volgt:

"1° de beleggingsvennootschappen, bedoeld in [artikel 3, 11° van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, met uitzondering van de *private privaks*, bedoeld in artikel 140 van dezelfde wet], en de in artikel 2, 1°, 2° en 3° van de wet van [...] betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap bedoelde openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen;"

## CHAPITRE VI

## Dispositions transitoires - Entrée en vigueur

## Art. 104

§ 1<sup>er</sup>. Moyennant la modification préalable de leurs statuts et notamment de leur objet pour les rendre conformes aux dispositions de la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, toute sicaif immobilière publique qui introduit une demande d'agrément en qualité de société immobilière réglementée dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de la présente loi peut être agréée comme société immobilière réglementée publique et toute sicaif immobilière institutionnelle qui introduit une demande d'agrément en qualité de société immobilière réglementée dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de la présente loi peut être agréée comme société immobilière réglementée institutionnelle, conformément aux conditions d'agrément fixées par le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, en dérogation du chapitre 2 de la présente loi.

§ 2. Les §§ 2 et 3 de l'article 36 sont applicables à ce changement de statut.

## Art. 105

Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, exerçaient une fonction de membre de l'organe légal d'administration de la société ou de la sicaif immobilière qui demande son agrément comme société immobilière réglementée, ou du gérant de cette société ou sicaif immobilière ayant adopté la forme de société en commandite par actions, sont autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci.

L'alinéa 1<sup>er</sup> est également applicable aux sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, étaient chargées de la direction effective d'une sicaif immobilière.

Jusqu'à l'expiration des mandats visés par le présent article, l'article 8, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, est applicable au représentant permanent de la personne morale.

## Art. 106

La présente loi entre en vigueur à la date déterminée par le Roi, sur avis de la FSMA.

## HOOFDSTUK VI

## Overgangsbepalingen - Inwerkingtreding

## Art. 104

§ 1. Mits de voorafgaande wijziging van hun statuten en in het bijzonder hun doel teneinde hen in overeenstemming te brengen met de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, kan elke openbare vastgoedbevak die een vergunningsaanvraag als gereguleerde vastgoedvennootschap heeft ingediend binnen de vier maanden na de inwerkingtreding van deze wet een vergunning verleend worden als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en kan elke institutionele vastgoedbevak die een vergunningsaanvraag als gereguleerde vastgoedvennootschap heeft ingediend binnen de vier maanden na de inwerkingtreding van deze wet een vergunning verleend worden als institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig vergunningsvoorwaarden vastgelegd door de Koning, bij besluit genomen na advies van de FSMA, in afwijking van hoofdstuk 2 van deze wet.

§ 2. §§ 2 en 3 van artikel 36 zijn van toepassing aan deze verandering van statuut.

## Art. 105

De rechtspersonen die op de datum van inwerkingtreding van deze wet, een functie uitoefenen van lid van het wettelijk bestuursorgaan van een vennootschap of van een vastgoedbevak die een vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap aanvraagt, of van de zaakvoerder van deze vennootschap of vastgoedbevak die de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt.

Het eerste lid is ook van toepassing op de eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die, op de datum van inwerkingtreding van deze wet, belast waren met de effectieve leiding van een vastgoedbevak.

Tot het verstrijken van de in dit artikel bedoelde mandaten is artikel 8, § 1, tweede lid, van toepassing op de vaste vertegenwoordiger.

## Art. 106

Deze wet treedt in werking op de datum die bepaald wordt door de Koning, op advies van de FSMA.

**AVIS DU CONSEIL D'ÉTAT  
N° 55.592/2 DU 10 MARS 2014**

Le 3 mars 2014, le Conseil d'État, section de législation, a été invité par le ministre des Finances à communiquer un avis, dans un délai de cinq jours ouvrables, sur un avant-projet de loi 'relatif aux sociétés immobilières réglementées'.

L'avant-projet a été examiné par la deuxième chambre le 10 mars 2014. La chambre était composée de Pierre VANDERNOOT, conseiller d'État, président, Martine BAGUET et Luc DETROUX, conseillers d'État, Yves DE CORDT et Marianne DONY, assesseurs, et Bernadette VIGNERON, greffier.

Le rapport a été présenté par JeanLuc PAQUET, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de Martine BAGUET.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 10 mars 2014.

\*

Suivant l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la demande d'avis doit spécialement indiquer les motifs qui en justifient le caractère urgent.

La lettre s'exprime en ces termes:

“Un avant-projet de loi relative aux organismes de placement collectif et à leurs gestionnaires, transposant la directive 2011/61/UE du Parlement européen en du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010, sera déposé sous peu. Suite aux obligations imposées par le droit européen, les sociétés d'investissement soumises à cette loi devront demander leur agrément le 22 juillet 2014 au plus tard.

Eu égard à la spécificité des SICAF immobilières, le présent projet de loi a pour objectif d'éviter l'application automatique des règles auxquels sont soumis les fonds d'investissement alternatif, ce qui aurait des conséquences très importantes sur l'organisation de ces SICAF immobilières. En ce sens l'avant-projet introduit une possibilité pour les SICAF immobilières de modifier leur objet et de demander leur agrément comme société immobilière réglementée. Cette modification suppose une modification des statuts des sociétés concernées ainsi qu'un agrément par la FSMA.

Or, à elle seule, l'organisation par une société cotée d'une assemblée générale de modification de la clause relative à l'objet prend au minimum 3 à 4 mois (réunion du conseil

**ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE  
NR. 55.592/2 VAN 10 MAART 2014**

Op 3 maart 2014 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de minister van Financiën verzocht binnen een termijn van vijf werkdagen een advies te verstrekken over een wetsontwerp 'betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen'.

Het voorontwerp is door de tweede kamer onderzocht op 10 maart 2014. De kamer was samengesteld uit Pierre VANDERNOOT, staatsraad, voorzitter, Martine BAGUET en Luc DETROUX, staatsraden, Yves DE CORDT en Marianne DONY, assessoren, en Bernadette VIGNERON, griffier.

Het verslag is uitgebracht door JeanLuc PAQUET, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Martine BAGUET.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 10 maart 2014.

\*

Overeenkomstig artikel 84, § 1, eerste lid, 3<sup>o</sup>, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, moeten in de adviesaanvraag in het bijzonder de redenen worden aangegeven tot staving van het spoedeisende karakter ervan.

In het onderhavige geval luidt die motivering in de brief aldus:

“*Un avant-projet de loi relative aux organismes de placement collectif et à leurs gestionnaires, transposant la directive 2011/61/UE du Parlement européen en du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les règlements (CE) n° 1060/2009 et (UE) n° 1095/2010, sera déposé sous peu. Suite aux obligations imposées par le droit européen, les sociétés d'investissement soumises à cette loi devront demander leur agrément le 22 juillet 2014 au plus tard.*

*Eu égard à la spécificité des SICAF immobilières, le présent projet de loi a pour objectif d'éviter l'application automatique des règles auxquels sont soumis les fonds d'investissement alternatif, ce qui aurait des conséquences très importantes sur l'organisation de ces SICAF immobilières. En ce sens l'avant-projet introduit une possibilité pour les SICAF immobilières de modifier leur objet et de demander leur agrément comme société immobilière réglementée. Cette modification suppose une modification des statuts des sociétés concernées ainsi qu'un agrément par la FSMA.*

*Or, à elle seule, l'organisation par une société cotée d'une assemblée générale de modification de la clause relative à l'objet prend au minimum 3 à 4 mois (réunion du conseil*

d'administration, préparation des rapports, convocation d'une première assemblée générale, souvent première assemblée générale de carence, convocation d'une deuxième assemblée générale). Pour permettre aux sociétés concernées de prendre les mesures nécessaires, le projet de loi devrait donc être voté[e] au moins 3 à 4 mois avant le 22 juillet 2014. Il est donc impératif que le projet soit voté au plus tard au cours du mois de mars et en tout cas avant la dissolution des chambres le 15 avril 2014".

\*

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la section de législation limite son examen au fondement juridique de l'avantprojet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, l'avantprojet appelle les observations suivantes.

#### EXAMEN DE L'AVANT-PROJET

##### Dispositif

##### Article 1<sup>er</sup>

Comme l'article 82 porte sur les compétences de la section du contentieux administratif du Conseil d'État, l'article 1<sup>er</sup> doit annoncer que l'avant-projet règle une matière visée tant à l'article 77 qu'à l'article 78 de la Constitution.

##### Article 2

1. Au 27<sup>o</sup>, la définition des "liens étroits" confirme l'acceptation du terme "lien" mais ne précise pas selon quels critères ce lien peut être qualifié d'"étroit".

2. Il n'est pas fait mention de l'arrêté royal du 26 septembre 2006, défini au 39<sup>o</sup>, dans l'avant-projet.

Le 39<sup>o</sup> sera donc omis.

3. L'arrêté royal du 7 décembre 2010, défini au 40<sup>o</sup>, n'est pas mentionné dans les dispositions autonomes de l'avant-projet. Il n'apparaît que dans les dispositions du Code des impôts sur les revenus 1992 remplacées par les articles 85 et 96 de l'avant-projet.

Le 40<sup>o</sup> n'est donc pas pertinent et doit être omis.

*d'administration, préparation des rapports, convocation d'une première assemblée générale, souvent première assemblée générale de carence, convocation d'une deuxième assemblée générale). Pour permettre aux sociétés concernées de prendre les mesures nécessaires, le projet de loi devrait donc être voté[e] au moins 3 à 4 mois avant le 22 juillet 2014. Il est donc impératif que le projet soit voté au plus tard au cours du mois de mars et en tout cas avant la dissolution des chambres le 15 avril 2014".*

\*

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 3<sup>o</sup>, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, beperkt de afdeling Wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voormelde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het voorontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het voorontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

#### ONDERZOEK VAN HET VOORONTWERP

##### Dispositief

##### Artikel 1

Aangezien artikel 82 betrekking heeft op de bevoegdheden van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State dient in artikel 1 aangekondigd te worden dat het voorontwerp een aangelegenheid regelt als bedoeld zowel in artikel 77 als in artikel 78 van de Grondwet.

##### Artikel 2

1. Met de definitie van het begrip "nauwe banden" wordt in de bepaling onder 27<sup>o</sup> de betekenis bevestigd van het woord "band", maar wordt niet nader bepaald op grond van welke criteria die band als "nauw" kan worden bestempeld.

2. In het voorontwerp wordt geen melding gemaakt van het koninklijk besluit van 26 september 2006, waarvan het opschrift gegeven wordt in de bepaling onder 39<sup>o</sup>.

De bepaling onder 39<sup>o</sup> dient derhalve te vervallen.

3. Het koninklijk besluit van 7 december 2010, waarvan het opschrift gegeven wordt in de bepaling onder 40<sup>o</sup>, wordt niet vermeld in de op zichzelf staande bepalingen van het voorontwerp. Het wordt pas vermeld in de bepalingen van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992, die vervangen worden bij de artikelen 85 en 96 van het voorontwerp.

De bepaling onder 40<sup>o</sup> is derhalve niet relevant en dient te vervallen.

## Article 4

1. Selon l'article 4, § 1<sup>er</sup>, du projet, la SIR (Société immobilière réglementée) peut exercer l'activité autorisée par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation. La section de législation du Conseil d'État se demande si cette marge de manœuvre ou cette possibilité ne comporte pas un risque d'abus en ce qu'une holding ayant des activités autres qu'immobilières pourrait obtenir l'agrément en se prévalant de l'activité d'une autre société, même si elle n'y détient pas une participation de contrôle au sens de l'article 5 du Code des sociétés.

2. La question se pose de savoir, si à la fin du texte néerlandais du paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, il n'y a pas lieu, comme dans la version française, d'insérer les mots " , vi tot x," après les mots "artikel 2, 5<sup>o</sup>" .

3. Le paragraphe 3, alinéa 1<sup>er</sup>, prévoit une habilitation au Roi pour "adapter, compléter ou détailler les critères prévus au paragraphe 2, notamment en fonction des directives et recommandations de l'Autorité européenne des marchés financiers".

Par l'usage de l'adverbe "notamment", cette habilitation peut être mise en œuvre sans être limitée à la prise en compte de ces directives et recommandations.

Ceci est admissible lorsqu'il s'agit de "détailler" les critères en question mais pas de les "adapter" ou de les "compléter".

Le texte sera revu en conséquence.

## Article 9

La distinction entre l'objet de l'habilitation conférée aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 du paragraphe 2 respectivement à la FSMA et au Roi sur avis de la FSMA n'apparaît pas clairement.

## Article 11

La non-applicabilité de l'article 440 du Code des sociétés, prévue par le paragraphe 3, est expliquée comme suit dans le commentaire de la disposition:

"L'article 440 du Code des sociétés est relatif au plan financier. Cette disposition a paru inappropriée car le Roi peut imposer des obligations plus lourdes en matière de plan financier comme condition d'agrément".

Il résulte de cette explication que la non-applicabilité de l'article 440 du Code des sociétés est la conséquence d'arrêts que le Roi aurait la faculté d'adopter.

## Artikel 4

1. Volgens artikel 4, § 1, van het ontwerp, kan de GVV (gereguleerde vastgoedvennootschap) de toegelaten activiteit uitoefenen via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit. De afdeling Wetgeving van de Raad van State vraagt zich af of deze handelingsruimte of deze mogelijkheid geen risico op misbruik inhoudt, doordat een holding die nog andere activiteiten dan alleen vastgoedactiviteiten uitoefent de vergunning zou kunnen krijgen door zich te beroepen op de activiteit van een andere vennootschap, zelfs al heeft ze daarin geen controledeelneming in de zin van artikel 5 van het Wetboek van Vennootschappen.

2. De vraag rijst of ook aan het einde van de Nederlandse tekst van paragraaf 1, eerste lid, net als in de Franse versie, de woorden " , vi tot x," moeten worden toegevoegd na de woorden "artikel 2, 5<sup>o</sup>".

3. In paragraaf 3, eerste lid, wordt de Koning gemachtigd om "de in paragraaf 2 vermelde criteria aan (te) passen, aan (te) vullen of (te) specificeren, inzonderheid in functie van de richtlijnen en aanbevelingen van de Europese Autoriteit voor Effecten en Markten".

Door het gebruik van het bijwoord "inzonderheid" kan aan deze machtiging uitvoering gegeven worden zonder dat deze beperkt moet blijven tot het in aanmerking nemen van die richtlijnen en aanbevelingen.

Dat kan worden aanvaard wat betreft het "specificeren" van de desbetreffende criteria, maar niet wat betreft het "aanpassen" of het "aanvullen" ervan.

De tekst behoort dienovereenkomstig te worden herzien.

## Artikel 9

Het onderscheid tussen hetgeen waartoe respectievelijk de FSMA en de Koning gemachtigd worden in het eerste en het tweede lid van paragraaf 2 is niet duidelijk.

## Artikel 11

Het feit dat in paragraaf 3 bepaald wordt dat artikel 440 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is, wordt als volgt uitgelegd in de commentaar bij het artikel:

"Artikel 440 van het Wetboek van vennootschappen heeft betrekking op het financieel plan. Deze bepaling wordt niet relevant geacht vermits de Koning zwaardere verplichtingen kan opleggen voor wat het financieel plan betreft als vergunningsvoorwaarde."

Uit die uitleg vloeit voort dat artikel 440 van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing is als gevolg van besluiten die door de Koning zouden kunnen worden uitgevaardigd.

Le Conseil d'État n'aperçoit toutefois pas quelle disposition de l'avant-projet contient pareille habilitation.

En toute hypothèse, comme l'intention consiste à conférer une habilitation à exercer de manière facultative par le Roi, mieux vaudrait, afin d'éviter un éventuel vide juridique, ne pas exclure l'applicabilité de tout en prévoyant la possibilité pour le Roi, dans les dispositions pertinentes de l'avant-projet contenant l'habilitation concernée, de déroger aux règles prévues par cet article 440. Telle est par exemple la technique mise en œuvre par l'article 51 de l'avant-projet en ce qui concerne l'applicabilité de l'article 92 du Code des sociétés.

#### Article 14

1. Au paragraphe 4, alinéa 4, la section de législation du Conseil d'État se demande si l'intention de l'auteur de l'avant-projet est bien de ne soumettre à l'approbation préalable de l'autorité de contrôle que la nomination des personnes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> et non leur renouvellement, leur non-renouvellement, leur révocation ou leur démission.

2. Au paragraphe 4, alinéas 5, *in fine*, et 6, *initio*, compte tenu de l'article 2, 31°, il convient d'écrire "BNB" plutôt que "Banque".

#### Article 22

Dans la phrase introductive et à l'alinéa 2, il faut remplacer les mots "du présent arrêté" par les mots "de la présente loi".

#### Article 24

Au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2, il convient de rédiger la version française comme la version néerlandaise et de remplacer en conséquence la virgule après le mot "lié" par la conjonction "ou".

#### Article 27

Dans la première phrase, il conviendrait d'ajouter le mot "d'émission" après le mot "prix".

#### Article 50

Au paragraphe 4, alinéa 2, la notion de "cas spéciaux" n'est pas suffisamment précise pour habiliter la FSMA à déroger aux exigences fixées par le Roi quant au contenu des rapports faisant l'objet de la disposition à l'examen.

Soit cette habilitation sera précisée, soit l'alinéa 2 sera omis.

De Raad van State ziet evenwel niet in welke bepaling van het voorontwerp een dergelijke machtiging bevat.

Aangezien het de bedoeling is om een machtiging te verlenen waaraan op facultatieve wijze uitvoering gegeven kan worden door de Koning, zou het hoe dan ook beter zijn, ten einde een eventueel juridisch vacuüm te voorkomen, om niet uit te sluiten dat alles van toepassing kan zijn, door in de relevante bepalingen van het voorontwerp waarin de desbetreffende machtiging vervat ligt, te voorzien in de mogelijkheid voor de Koning om af te wijken van de regels die vastgesteld zijn in dat artikel 440. Dat is bij voorbeeld de werkwijze die toegepast wordt in artikel 51 van het voorontwerp wat de toepasselijkheid van artikel 92 van het Wetboek van Vennootschappen betreft.

#### Artikel 14

1. Met betrekking tot paragraaf 4, vierde lid, vraagt de afdeling Wetgeving van de Raad van State zich af of het wel de bedoeling is van de steller van het voorontwerp om alleen de benoeming van de personen, bedoeld in het eerste lid, vooraf ter goedkeuring voor te leggen aan de toezichthouder en niet ook de hernieuwing of de niet-hernieuwing van die benoeming en de afzetting of het ontslag van die personen.

2. Rekening houdend met artikel 2, 31°, behoort in paragraaf 4, vijfde lid, *in fine*, en in het zesde lid, *initio*, "NBB" geschreven te worden in plaats van "Bank".

#### Artikel 22

In de inleidende zin en in het tweede lid dienen de woorden "dit besluit" vervangen te worden door de woorden "deze wet".

#### Artikel 24

In paragraaf 1, tweede lid, behoort de Franse tekst gesteld te worden zoals de Nederlandse tekst en dient bijgevolg de komma na het woord "*lié*" vervangen te worden door het voegwoord "*ou*".

#### Artikel 27

In de eerste zin zou het woord "prijs" vervangen moeten worden door het woord "uitgifteprijs".

#### Artikel 50

In paragraaf 4, tweede lid, is het begrip "bijzondere gevallen" niet duidelijk genoeg ten einde de FSMA te machtigen om af te wijken van de vereisten vastgesteld door de Koning wat betreft de inhoud van de verslagen waarop de voorliggende bepaling betrekking heeft.

Ofwel dient deze machtiging nader te worden bepaald, ofwel behoort dat tweede lid te vervallen.

La même observation vaut, *mutatis mutandis*, pour l'article 53, alinéa 4.

#### Article 65

L'article 327, § 5, du Code des impôts sur les revenus 1992 a été abrogé par la loi du 15 mars 1999 'relative au contentieux en matière fiscale': l'article 65, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'avant-projet doit être adapté en conséquence.

#### Articles 66 et 79

Du rapprochement des articles 66, § 2, et 79 – qui prévoit des sanctions pénales –, il ressort que, compte tenu notamment de la rédaction particulièrement large de l'article 66, § 2, qui permet à la FSMA de prononcer des amendes administratives "lorsqu'elle constate une infraction aux dispositions de la présente loi ou aux mesures prises en exécution de celle-ci", les incriminations pénales peuvent concerner également des comportements susceptibles de faire l'objet de sanctions administratives, lesquelles peuvent revêtir la nature de sanctions pénales au sens de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 14, § 7, du Pacte international 'relatif aux droits civils et politiques'.

En ce qui concerne le cumul de ces deux types de sanctions, il convient de renvoyer à l'observation générale 1 de l'avis 52.870/2 donné le 5 mars 2013 sur l'avant-projet devenu la loi du 30 juillet 2013 'visant à renforcer la protection des utilisateurs de produits et services financiers ainsi que les compétences de l'Autorité des services et marchés financiers, et portant des dispositions diverses (I)'<sup>1</sup>.

Il est également renvoyé en ce sens à l'arrêt Grande Stevens e.a. c. Italie prononcé le 4 mars 2014 par la Cour européenne des droits de l'homme.

#### Articles 77 et 78

Aucune disposition de l'avant-projet ne paraît correspondre à ce qu'annonce le commentaire figurant sous le sous-titre "Article 77".

Par ailleurs, le commentaire de l'article 78 semble porter sur ce qui correspond à la fois aux articles 77 et 78 du dispositif.

<sup>1</sup> *Doc. parl.*, Chambre, 2012-2013, n° 2872/1, pp. 106 à 118; dans le même sens, l'avis 54.963/2 donné le 22 janvier 2014 sur un avant-projet de loi 'relative au statut et au contrôle des planificateurs financiers indépendants et à la fourniture de consultations en planification financière par des entreprises réglementées', observation formulée sur les articles 39 à 40 (*Doc. parl.*, Chambre, 2013-2014, n° 3393/1, p. 57 à 68).

Dezelfde opmerking geldt, *mutatis mutandis*, voor artikel 53, vierde lid.

#### Artikel 65

Artikel 327, § 5, van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992 is opgeheven bij de wet van 15 maart 1999 'betreffende de beslechting van fiscale geschillen'; artikel 65, § 1, eerste lid, van het voorontwerp moet dienovereenkomstig worden aangepast.

#### Artikelen 66 en 79

Uit het in onderlinge samenhang lezen van de artikelen 66, § 2, en 79 – waarin strafrechtelijke straffen worden vastgesteld – blijkt dat inzonderheid gelet op de bijzonder ruim gestelde tekst van artikel 66, § 2, dat de FSMA de mogelijkheid biedt om administratieve geldboetes op te leggen "wanneer zij een overtreding vaststelt van de bepalingen van deze wet of de met toepassing ervan genomen maatregelen", de tenlasteleggingen in strafzaken ook betrekking kunnen hebben op gedragingen waarvoor administratieve sancties kunnen worden opgelegd die kunnen worden aangemerkt als strafrechtelijke sancties in de zin van artikel 6 van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens en artikel 14, lid 7, van het Internationaal Verdrag 'inzake burgerrechten en politieke rechten'.

Wat het cumuleren van deze twee types sancties betreft, behoort verwezen te worden naar algemene opmerking 1 van advies 52.870/2, op 5 maart 2013 verstrekt over een voorontwerp dat geleid heeft tot de wet van 30 juli 2013 'tot versterking van de bescherming van de afnemers van financiële producten en diensten alsook van de bevoegdheden van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten en houdende diverse bepalingen (I)'<sup>1</sup>.

Er wordt eveneens in die zin verwezen naar het arrest Grande Stevens e.a. tegen Italië, uitgesproken op 4 maart 2014 door het Europees Hof voor de rechten van de mens.

#### Artikelen 77 en 78

Geen enkele bepaling van het voorontwerp lijkt overeen te stemmen met hetgeen aangekondigd wordt in de commentaar onder de bijtitel "Artikel 77".

Overigens lijkt de commentaar bij artikel 78 betrekking te hebben op hetgeen overeenstemt met zowel artikel 77 als artikel 78 van het dispositief.

<sup>1</sup> *Parl.St.* Kamer 2012-2013, nr. 2872/1, 106 tot 118; in dezelfde zin, advies 54.963/2, op 22 januari 2014 verstrekt over een voorontwerp van wet 'inzake het statuut van en het toezicht op de onafhankelijk financieel planners en inzake het verstrekken van raad over financiële planning door gereguleerde ondernemingen', opmerking onder de artikelen 39 tot 40 (*Parl.St.* Kamer 2013-2014, nr. 3393/1, 57 tot 68).

La correspondance entre le dispositif et le commentaire sera rétablie.

#### Article 104

La référence faite par le paragraphe 2 à l'article 36, §§ 2 et 3, est erronée. Elle sera rectifiée.

Plus fondamentalement, la délégation au Roi du pouvoir de déterminer les conditions d'agrément applicables dans le cadre de ce changement de statut est excessive dès lors que c'est "en dérogation du chapitre 2 [du titre II] de la présente loi" que ce pouvoir serait exercé.

Il appartient au législateur de déterminer lui-même quelles dérogations aux conditions normales d'agrément il estime nécessaires de prévoir dans le cadre particulier de cette mesure transitoire.

#### Article 105

Le renvoi fait par l'alinéa 3 à l'article 8, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, de l'avant-projet est erroné et sera corrigé.

#### Article 107

L'article 107 charge le Roi de fixer la date d'entrée en vigueur de l'avant-projet sur avis de la FSMA.

Les prérogatives du législateur seraient mieux respectées si une date limite était prévue, à laquelle l'avant-projet entrerait en vigueur sans que le Roi ne doive intervenir<sup>2</sup>.

*Le greffier,*

BERNADETTE VIGNERON

*Le président,*

PIERRE VANDERNOOT

Er behoort gezorgd te worden voor overeenstemming tussen het dispositief en de commentaar bij de artikelen.

#### Artikel 104

De verwijzing in paragraaf 2 naar artikel 36, §§ 2 en 3, is onjuist. Deze verwijzing behoort gecorrigeerd te worden.

Fundamenteel is dat de bevoegdheid die aan de Koning wordt opgedragen om de vergunningsvoorwaarden vast te stellen die van toepassing zijn in het kader van deze wijziging van statuten, buitensporig is, wanneer die bevoegdheid zou worden uitgeoefend "in afwijking van hoofdstuk 2 [van titel II] van deze wet".

Het is de taak van de wetgever zelf om te bepalen welke afwijkingen van de gebruikelijke vergunningsvoorwaarden hij noodzakelijk acht in het bijzondere kader van deze overgangsmaatregel.

#### Artikel 105

De verwijzing in het derde lid naar artikel 8, § 1, tweede lid, van het voorontwerp is onjuist en dient verbeterd te worden.

#### Artikel 107

Artikel 107 belast de Koning met het vaststellen van de datum van inwerkingtreding van het voorontwerp op advies van de FSMA.

De prerogatieven van de wetgever zouden beter in acht worden genomen indien een uiterste datum werd bepaald waarop het voorontwerp in werking zal treden zonder dat de Koning iets behoeft te ondernemen<sup>2</sup>.

*De griffier,*

BERNADETTE VIGNERON

*De voorzitter,*

PIERRE VANDERNOOT

<sup>2</sup> Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, [www.raadvstconsetat.be](http://www.raadvstconsetat.be), onglet "Technique législative", recommandations nos 154 à 154.1.2 et formule F-4-5-2-1.

<sup>2</sup> Beginselen van de wetgevingstechniek - Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, [www.raadvst-consetat.be](http://www.raadvst-consetat.be), tab "Wetgevingstechniek", aanbevelingen 154 tot 154.1.2 en formule F 4-5-2-1.

**PROJET DE LOI**

PHILIPPE,

ROI DES BELGES,

*À tous, présents et à venir,*

SALUT.

Vu les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, l'article 84, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>;

Vu l'avis 55.592/2 du Conseil d'État, donné le 10 mars 2014;

Sur la proposition du ministre de l'Économie, de la ministre de la Justice et du ministre des Finances, et de l'avis des ministres qui en ont délibéré en Conseil,

NOUS AVONS ARRÊTÉ ET ARRÊTONS:

Le ministre de l'Économie, la ministre de la Justice et le ministre des Finances sont chargés de présenter en Notre nom aux Chambres législatives et de déposer à la Chambre des représentants le projet de loi dont la teneur suit:

TITRE I<sup>er</sup>*Dispositions générales*Article 1<sup>er</sup>

La présente loi règle une matière visée aux articles 77 et 78 de la Constitution.

## Art. 2

Pour l'application de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, on entend:

- 1° par "société immobilière réglementée":
- i. une société constituée pour une durée indéterminée;
  - ii. dont l'activité est celle visée à l'article 4; et
  - iii. qui est agréée en tant que telle par la FSMA;

2° par "société immobilière réglementée publique" (en abrégé, "SIRP"): une société immobilière réglementée

**WETSONTWERP**

FILIP,

KONING DER BELGEN,

*Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen,*

ONZE GROET.

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, artikel 84, § 1, 3<sup>o</sup>;

Gelet op advies 55.592/2 van de Raad van State, gegeven op 10 maart 2014;

Op de voordracht van de minister van Economie, de minister van Justitie en de minister van Financiën, en op het advies van de in Raad vergaderde ministers,

HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN WIJ:

De minister van Economie, de minister van Justitie et de minister van Financiën zijn ermee belast het ontwerp van wet, waarvan de tekst hierna volgt, in Onze naam aan de Wetgevende Kamers voor te leggen en bij de Kamer van volksvertegenwoordigers in te dienen:

## TITEL I

*Algemene bepalingen*

## Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikelen 77 en 78 van de Grondwet.

## Art. 2

Voor de toepassing van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, wordt verstaan onder:

- 1° "gereguleerde vastgoedvennootschap":
- i. een vennootschap die opgericht wordt voor onbepaalde duur,
  - ii. die de activiteit uitoefent als bedoeld in artikel 4; en
  - iii. die als zodanig vergund is door de FSMA;

2° "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap" (afgekort, "openbare GVV"): een

dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions;

3° par "société immobilière réglementée institutionnelle" (en abrégé, "SIRI"): une société immobilière réglementée, qui se trouve sous le contrôle exclusif ou conjoint d'une société immobilière réglementée publique, qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, exclusivement auprès d'investisseurs éligibles agissant pour leur compte propre, et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs;

4° société immobilière: la société de droit belge ou de droit étranger dont l'objet social principal est la construction, l'acquisition, la gestion, l'aménagement ou la vente, ainsi que la location de biens immobiliers pour compte propre, ou la détention de participations dans des sociétés ayant un objet similaire;

5° biens immobiliers:

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la SIRP concernée;

iii. les droits d'option sur des biens immobiliers;

iv. les actions de SIRP ou de SIRI, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la SIRP concernée;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR ou conférant d'autres droits d'usage analogues;

vi. les actions de sicafi publiques;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du [...] 2014;

gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de aandelen tot de handel op een gereguleerde markt toegelaten zijn en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen;

3° "institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap" (afgekort, "institutionele GVV"): een gereguleerde vastgoedvennootschap die onder de exclusieve of gezamenlijke controle staat van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, die haar financiële middelen in België of in het buitenland uitsluitend aantrekt bij in aanmerking komende beleggers die voor eigen rekening handelen en waarvan de effecten uitsluitend door dergelijke beleggers kunnen worden verworven;

4° vastgoedvennootschap: de vennootschap naar Belgisch of buitenlands recht met als statutair hoofddoel de oprichting, de verwerving, het beheer, de verbouwing of de verkoop, alsook de verhuur van vastgoed voor eigen rekening, of het bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijk doel;

5° vastgoed:

i. onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de betrokken openbare GVV;

iii. optierechten op vastgoed;

iv. aandelen van openbare of institutionele GVV's, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de betrokken openbare GVV wordt uitgeoefend;

v. rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van [...] 2014 bedoelde lijst;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du [...] 2014, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;

ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (ci-après les "*Real Estate Investment Trusts*", en abrégé "REIT's");

x. les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006;

6° mise d'immeubles à la disposition d'un utilisateur par une SIR: l'octroi par une SIR de droits à l'utilisateur d'un immeuble en vertu d'un contrat de location, d'usufruit, d'emphytéose, de superficie ou tout autre contrat conférant un droit d'occupation ou de mise à disposition, directement ou par une filiale détenue conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

7° location-financement: la location-financement, telle que visée par les normes IFRS;

8° valeurs mobilières: les valeurs mobilières définies à l'article 2, 31° de la loi du 2 août 2002;

9° instruments de couverture autorisés: instruments financiers visés à l'article 2, 1°, d) de la loi du 2 août 2002, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la SIR;

10° sicaf immobilière publique (en abrégé, "sicafi publique"): l'organisme de placement collectif alternatif

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van [...] 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "*Real Estate Investment Trusts*" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006;

6° terbeschikkingstelling van onroerende goederen aan een gebruiker door een GVV: de toekenning door een GVV van rechten aan de gebruiker van een onroerend goed krachtens een huur-, vruchtgebruik-, erfpacht- of opstalovereenkomst, of krachtens enige andere overeenkomst die, rechtstreeks of door een dochter die conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen wordt gehouden, een bezettings- of terbeschikkingstelsrecht verleent;

7° leasing: de leasing waarvan sprake in de IFRS-normen;

8° effecten: de effecten zoals gedefinieerd in artikel 2, 31°, van de wet van 2 augustus 2002;

9° toegelaten afdekkingsinstrumenten: de financiële instrumenten bedoeld in artikel 2, 1°, d), van de wet van 2 augustus 2002, die er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de GVV;

10° openbare vastgoedbevaks: de alternatieve instelling voor collectieve belegging bedoeld in artikelen

de droit belge visé aux articles 193 et 195 de la loi du (...) 2014, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l'article 183, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> de la loi du (...) 2014;

11<sup>o</sup> sicaf immobilière institutionnelle (en abrégé, "sifac institutionnelle"): l'organisme de placement collectif alternatif de droit belge visé aux articles 286 et 288 de la loi du (...) 2014, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l'article 183, alinéa 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> de la loi du (...) 2014;

12<sup>o</sup> expert: le ou les experts immobiliers désignés par la SIR en vertu de l'article 24;

13<sup>o</sup> promoteurs de la SIRP: sous réserve de l'article 22, les personnes qui contrôlent exclusivement ou conjointement la SIRP ou qui contrôlent exclusivement ou conjointement le gérant-personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

14<sup>o</sup> contrôle: le contrôle tel que défini aux articles 5 et suivants du Code des sociétés;

15<sup>o</sup> contrôle conjoint: le contrôle conjoint tel que défini à l'article 9 du Code des sociétés;

16<sup>o</sup> contrôle exclusif: le contrôle exclusif tel que défini à l'article 8 du Code des sociétés;

17<sup>o</sup> personne agissant de concert: la personne agissant de concert, telle que définie à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 13<sup>o</sup> de la loi du 2 mai 2007;

18<sup>o</sup> filiale: la filiale, tel que définie à l'article 6, 2<sup>o</sup> du Code des sociétés;

19<sup>o</sup> filiale commune: la filiale commune, telle que définie à l'article 9, alinéa 2 du Code des sociétés;

20<sup>o</sup> personnes liées: les personnes visées à l'article 11 du Code des sociétés;

21<sup>o</sup> participation: la participation telle que définie à l'article 13 du Code des sociétés;

22<sup>o</sup> sociétés avec lesquelles existe un lien de participation: les sociétés visées à l'article 14 du Code des sociétés;

193 en 195 van de wet van (...) 2014, waarvan het uitsluitend doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3<sup>o</sup> van de wet van [...] 2014 is;

11<sup>o</sup> institutionele vastgoedbevak: de alternatieve instelling voor collectieve belegging naar Belgisch recht bedoeld in artikelen 286 en 288 van de wet van [...] 2014, waarvan het uitsluitend doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3<sup>o</sup> van de wet van [...] 2014 is;

12<sup>o</sup> deskundige: de krachtens artikel 24 door de GVV aangeduide vastgoeddeskundige(n);

13<sup>o</sup> promotoren van de openbare GVV: onder voorbehoud van artikel 22, de personen die een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefenen over de openbare GVV of over de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;

14<sup>o</sup> controle: de controle zoals gedefinieerd in artikel 5 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen;

15<sup>o</sup> gezamenlijke controle: de gezamenlijke controle zoals gedefinieerd in artikel 9 van het Wetboek van Vennootschappen;

16<sup>o</sup> exclusieve controle: de exclusieve controle zoals gedefinieerd in artikel 8 van het Wetboek van Vennootschappen;

17<sup>o</sup> in onderling overleg handelende persoon: de persoon die in onderling overleg handelt zoals gedefinieerd in artikel 3, § 1, 13<sup>o</sup>, van de wet van 2 mei 2007;

18<sup>o</sup> dochtervennootschap: de dochtervennootschap zoals gedefinieerd in artikel 6, 2<sup>o</sup>, van het Wetboek van Vennootschappen;

19<sup>o</sup> gezamenlijke dochtervennootschap: de gezamenlijke dochtervennootschap zoals gedefinieerd in artikel 9, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen;

20<sup>o</sup> verbonden personen: de personen bedoeld in artikel 11 van het Wetboek van Vennootschappen;

21<sup>o</sup> deelneming: de deelneming zoals gedefinieerd in artikel 13 van het Wetboek van Vennootschappen;

22<sup>o</sup> vennootschappen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat: de vennootschappen bedoeld in artikel 14 van het Wetboek van Vennootschappen;

23° valeur nette par action: valeur obtenue en divisant l'actif net consolidé de la SIR, sous déduction des intérêts minoritaires, ou, à défaut de consolidation, l'actif net au niveau statutaire, par le nombre d'actions émises par la SIR, déduction faite des actions propres détenues, le cas échéant au niveau consolidé;

24° normes IFRS: les normes comptables internationales approuvées par la Commission européenne en application de l'article 3 du règlement (CE) n° 1606/2002; et

25° par "marché réglementé": tout marché réglementé, belge ou étranger, visé à l'article 2, 3°, 5°, ou 6°, de la loi du 2 août 2002;

26° par "offre publique": toute offre publique au sens de la loi du 16 juin 2006;

27° par "investisseur éligible": tout investisseur éligible au sens de l'article 3, 31° de la loi du [•] 2014;

28° par "liens étroits":

a) une situation dans laquelle il existe un lien de participation; ou

b) une situation dans laquelle des entreprises sont des entreprises liées; ou

c) une relation de même nature que sous les litterae a) et b) ci-dessus entre une personne physique et une personne morale;

29° par "système multilatéral de négociation (Multilateral trading facility - MTF)": un système multilatéral, exploité par une entreprise d'investissement, un établissement de crédit ou une entreprise de marché, qui assure la rencontre en son sein même et selon des règles non discrétionnaires de multiples intérêts acheteurs et vendeurs exprimés par des tiers pour des instruments financiers, d'une manière qui aboutisse à la conclusion de contrats conformément aux dispositions du chapitre 2 de la loi du 2 août 2002 ou du titre II de la Directive 2004/39/CE;

30° "fonction de contrôle indépendante": la fonction d'audit interne, la fonction de compliance, ou la fonction de gestion des risques;

31° par "FSMA": l'Autorité des services et marchés financiers, visée à l'article 44 de la loi du 2 août 2002;

23° netto waarde per aandeel: de waarde die wordt verkregen door het geconsolideerde nettoactief van de GVV, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door de GVV uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau, worden gehouden;

24° IFRS-normen: de internationale standaarden voor jaarrekeningen goedgekeurde door de Europese Commissie met toepassing van artikel 3 van verordening (EG) nr. 1606/2002; en

25° "gereguleerde markt": elke Belgische of buitenlandse gereguleerde markt als bedoeld in artikel 2, 3°, 5° of 6° van de wet van 2 augustus 2002;

26° "openbaar aanbod": elke openbare aanbidding in de zin van de wet van 16 juni 2006;

27° "in aanmerking komende belegger": elke in aanmerking komende belegger in de zin van artikel 3, 31° van de wet van [•] 2014;

28° "nauwe banden":

a) een situatie waarin een deelnemingsverhouding bestaat, of

b) een situatie waarin ondernemingen verbonden ondernemingen zijn, of

c) een situatie waarin er, tussen een natuurlijk en een rechtspersoon, een soortgelijke relatie bestaat als bedoeld sub a) en b) hierboven;

29° "multilaterale handelsfaciliteit (Multilateral trading facility - MTF)": een door een beleggingsonderneming, een kredietinstelling of een marktonderneming geëxploiteerd multilateraal systeem dat verschillende koop- en verkoopintenties van derden met betrekking tot financiële instrumenten - binnen dit systeem en volgens niet-discretionaire regels - samenbrengt op zodanige wijze dat er een overeenkomst uit voortvloeit overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 2 van de wet van 2 augustus 2002 of titel II van de Richtlijn 2004/39/EG;

30° "onafhankelijke controlefunctie": de interneauditfunctie, de compliancefunctie of de risicobeheerfunctie;

31° "FSMA": de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, bedoeld in artikel 44 van de wet van 2 augustus 2002;

32° Par “BNB”: la Banque Nationale de Belgique, visée par la loi du 22 février 1998 fixant le statut organique de la Banque Nationale de Belgique;

33° par “loi du 22 juillet 1953”: la loi du 22 juillet 1953 créant un Institut des Réviseurs d’Entreprises et organisant la supervision publique de la profession de réviseur d’entreprises;

34° par “loi du 2 août 2002”: la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers;

35° par “loi du 16 juin 2006”: la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d’instruments de placement et aux admissions d’instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;

36° par “loi du 3 août 2012”: la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d’investissement;

37° par “loi du [...] 2014”: la loi du [...] 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit;

38° par “loi du [...] 2014”: la loi du [...] 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;

39° par “arrêté royal du 7 mars 2006”: l’arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;

## TITRE II

### *Dispositions relatives aux sociétés immobilières réglementées publiques*

#### Art. 3

Le présent titre règle le régime applicable aux sociétés immobilières réglementées publiques.

## CHAPITRE I<sup>er</sup>

### **Activité autorisée**

#### Art. 4

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique exerce de manière exclusive une activité consistant à

32° “NBB”: de Nationale Bank van België, bedoeld in de wet van 22 februari 1998 tot vaststelling van het organiek statuut van de Nationale Bank van België;

33° “wet van 22 juli 1953”: de wet van 22 juli 1953 houdende oprichting van een Instituut van de Bedrijfsrevisoren en tot organisatie van het publiek toezicht op het beroep van bedrijfsrevisor;

34° “wet van 2 augustus 2002”: de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten;

35° “wet van 16 juni 2006”: de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;

36° “wet van 3 augustus 2012”: de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;

37° “wet van [...] 2014”: de wet van [...] 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen;

38° “wet van [...] 2014”: de wet van [...] 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;

39° “koninklijk besluit van 7 maart 2006”: het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;

## TITEL II

### *Bepalingen betreffende de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen*

#### Art. 3

Deze titel regelt het statuut van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

## HOOFDSTUK I

### **Toegelaten activiteit**

#### Art. 4

§ 1. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap oefent uitsluitend een activiteit uit die erin bestaat

a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs; et

b), le cas échéant et dans les limites de l'article 7, b), détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société immobilière réglementée publique peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

§ 2. La société immobilière réglementée publique poursuit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers pour une longue durée.

La société immobilière réglementée publique exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d'immeubles ainsi que toutes autres activités apportant de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs, telles que l'offre de services complémentaires à la mise à disposition des immeubles concernés.

A cet effet, la société immobilière réglementée publique:

a) exerce ses activités en propre sans en déléguer en aucune manière l'exercice à un tiers autre qu'une société liée, conformément aux articles 19 et 34;

b) a des relations directes avec ses clients et ses fournisseurs;

c) dispose, aux fins d'exercer ses activités de la manière définie au présent article, d'équipes opérationnelles qui représentent une partie substantielle de son personnel.

L'alinéa précédent ne porte pas préjudice à la faculté pour la société immobilière réglementée publique de recourir aux prestations de fournisseurs externes pour certaines tâches liées à ses activités, à condition que la responsabilité et la coordination restent effectivement

(a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,

(b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b), vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

§ 2. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

Daartoe:

a) oefent de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34;

b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;

c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

Het vorige lid doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap om, voor bepaalde taken die verband houden met haar activiteiten, een beroep te doen op de diensten van externe leveranciers, op voorwaarde dat de openbare

localisées au sein de la société immobilière réglementée publique.

§ 3. Le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des ministres pris sur avis de la FSMA, peut adapter, compléter ou détailler les critères prévus au paragraphe 2, en fonction des directives et recommandations de l'Autorité européenne des marchés financiers.

Le cas échéant, Il fixe le délai dans lequel les sociétés immobilières réglementées publiques doivent satisfaire aux critères déterminés en application de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

#### Art. 5

Le Roi détermine, par arrêté royal pris sur avis de la FSMA, si et dans quelle mesure la société immobilière réglementée publique peut conclure des contrats de location-financement.

#### Art. 6

Les filiales de la société immobilière réglementée publique peuvent, aux conditions suivantes, prester des services de gestion immobilière à des tiers:

1° la filiale est détenue par la société immobilière réglementée publique concernée conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

2° la filiale n'a pas le statut de société immobilière réglementée institutionnelle et la prestation des services concernés lui est permise en vertu de la loi à laquelle elle est soumise et de ses statuts;

3° la prestation des services concernés est entièrement assumée par la filiale;

4° le résultat avant impôt de la filiale ne peut dépasser 10 % du résultat consolidé avant impôts et variations de la juste valeur des immeubles et des actifs et passifs financiers de la société immobilière réglementée publique;

5° le total des actifs sous gestion ne peut dépasser 10 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique;

gereguleerde vastgoedvennootschap effectief de verantwoordelijkheid blijft dragen en voor de coördinatie blijft instaan.

§ 3. De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad en genomen op advies van de FSMA, de in paragraaf 2 vermelde criteria aanpassen, aanvullen of specificeren, in functie van de richtlijnen en aanbevelingen van de Europese Autoriteit voor Effecten en Markten.

In voorkomend geval, bepaalt Hij de termijn waarbinnen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen moeten voldoen aan de met toepassing van het eerste lid bepaalde criteria.

#### Art. 5

De Koning bepaalt, bij koninklijk besluit genomen op advies van de FSMA, of en in welke mate de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap leasingovereenkomsten mag afsluiten.

#### Art. 6

De dochters van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap mogen, mits naleving van de volgende voorwaarden, vastgoeddiensten verlenen aan derden:

1° de dochter is in handen van de betrokken openbare gereguleerde vastgoedvennootschap conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

2° de dochter heeft niet het statuut van institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap en, krachtens haar statuten en de wet waaraan zij onderworpen is, is het haar toegestaan de betrokken diensten te verlenen;

3° de betrokken dienstverlening gebeurt volledig door de dochter;

4° het resultaat vóór belasting van de dochter mag niet meer bedragen dan 10 % van het geconsolideerde resultaat vóór belasting en variaties in de reële waarde van de onroerende goederen en van de financiële activa ven passiva van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap;

5° het totaal van de beheerde activa mag niet meer bedragen dan 10 % van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap;

6° les services prestés ne consistent pas à effectuer de la promotion immobilière ou toute autre activité autrement interdite par la présente loi et les arrêtés et règlements pris pour son exécution;

7° la responsabilité de la filiale concernée est couverte par une police d'assurance adéquate;

8° l'activité de gestion ne peut porter sur des actifs qui ont été cédés au tiers concerné, ou à une société qui lui est liée, par la société immobilière réglementée publique ou ses filiales, ou sur lesquels celles-ci leur a accordé un droit de superficie, une emphytéose, ou tout autre droit réel, ou qui leur ont été donnés en location-financement;

9° ni la société immobilière réglementée publique ni ses filiales ne peuvent acquérir un des actifs gérés, ou se voir conférer un des droits mentionnés au 8° par le tiers concerné ou par une société qui lui est liée;

10° la société immobilière réglementée publique adopte une politique de gestion des conflits d'intérêts en ce qui concerne spécifiquement l'activité visée au présent article. Cette politique expose notamment les mesures que la société immobilière réglementée publique adopte afin d'éviter et de résoudre les conflits entre la gestion de ses biens immobiliers et l'exercice de l'activité visée au présent article. Cette politique est publiée dans son rapport financier annuel.

#### Art. 7

Les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales peuvent:

a) à titre accessoire ou temporaire et dans les limites et conditions fixées par le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution et détenir des liquidités non affectées;

b) détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x et des droits d'option sur de tels activa, pour autant que la juste valeur de ceux-ci ne dépasse pas 20 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique.

6° de verleende diensten houden geen vastgoedpromotie in, of enige andere activiteit verboden door deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

7° de aansprakelijkheid van de betrokken dochter is gedekt door een passende verzekeringspolis;

8° de beheeractiviteiten mogen geen betrekking hebben op activa die aan de betrokken derde of een met hem verbonden vennootschap zijn overgedragen door de openbare geregelende vastgoedvennootschap of haar dochters, of waarop deze hun een opstalrecht, een erfpacht of enig ander zakelijk recht hebben verleend, of die aan hun zijn geleased;

9° noch de openbare geregelende vastgoedvennootschap, noch haar dochters mogen één van de beheerde activa verwerven, of één van de sub 8° vermelde rechten verleend krijgen door de betrokken derde of door een met hem verbonden vennootschap;

10° de openbare geregelende vastgoedvennootschap stippelt een beleid inzake het beheer van belangenconflicten uit dat specifiek betrekking heeft op de in dit artikel bedoelde activiteit. Dat beleid beschrijft met name de maatregelen die de openbare geregelende vastgoedvennootschap treft om de conflicten tussen het beheer van haar eigen vastgoed en de uitoefening van de in dit artikel bedoelde activiteit te voorkomen en op te lossen. Dit beleid wordt in haar jaarlijks financieel verslag gepubliceerd.

#### Art. 7

De openbare geregelende vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen mogen:

a) bijkomend of tijdelijk en binnen de door de Koning, per besluit genomen op advies van de FSMA, vastgestelde grenzen en voorwaarden, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, en niet-toegewezen liquide middelen bezitten;

b) het in artikel 2, 5°, vi tot x vermelde vastgoed bezitten, alsook optierechten op dergelijke activa, voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare geregelende vastgoedvennootschap niet overschrijdt.

## Art. 8

La société immobilière réglementée publique et ses filiales peuvent, si leurs statuts les y autorisent, souscrire des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative. Ces achats ou ventes doivent s'inscrire dans le cadre d'une politique de couverture de risques financiers arrêtée par la société immobilière réglementée publique. Ladite politique de couverture de risques financiers est publiée dans les rapports financiers annuels et semestriels de la société immobilière réglementée publique.

Les ventes d'instruments de couverture avant leur échéance doivent être justifiées dans les rapports financiers annuels ou semestriels, au regard de la politique de couverture de risques financiers visée à l'alinéa précédent.

## CHAPITRE II

**Accès à l'activité****Section 1<sup>re</sup>***Agrément*

## Art. 9

§ 1<sup>er</sup>. Toute société qui veut opérer sous le statut de société immobilière réglementée publique est tenue de solliciter un agrément auprès de la FSMA à cette fin.

§ 2. La demande d'agrément est accompagnée d'un dossier répondant aux conditions fixées par la FSMA et qui établit qu'il est satisfait aux conditions fixées par la présente loi et par les arrêtés et règlements pris pour son exécution.

Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine le contenu du dossier d'agrément.

La FSMA peut demander tout renseignement complémentaire nécessaire à l'appréciation de la demande d'agrément.

En vue notamment de protéger les intérêts des investisseurs, la FSMA peut assortir l'agrément de conditions.

§ 3. La FSMA agréé la société immobilière réglementée publique qui répond aux conditions fixées par la présente loi et par les arrêtés et règlements pris pour son exécution et dont les statuts sont conformes à ces

## Art. 8

Indien hun statuten dit toelaten, mogen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen op toegelaten afdekkingsinstrumenten intekenen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Die aan- of verkopen moeten deel uitmaken van een door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's. Dit beleid wordt bekendgemaakt in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

De verkoop van afdekkingsinstrumenten vóór hun vervaldatum moet in de jaarlijkse of halfjaarlijkse financiële verslagen verantwoord worden in het licht van het in het vorige lid bedoelde beleid ter dekking van financiële risico's.

## HOOFDSTUK II

**Toegang tot het statuut****Afdeling 1***Vergunning*

## Art. 9

§ 1. Iedere vennootschap die het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap wil aannemen dient daartoe een vergunning aan te vragen bij de FSMA.

§ 2. Bij de vergunningsaanvraag wordt een dossier gevoegd dat beantwoordt aan de door de FSMA vastgestelde voorwaarden en waaruit blijkt dat is voldaan aan de voorwaarden opgelegd door deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

De Koning, bij besluit genomen op advies van de FSMA, bepaalt het inhoud van de vergunningsdossier.

De FSMA kan alle aanvullende gegevens opvragen die nodig zijn voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Met het oog op, inzonderheid, de bescherming van de beleggers, kan de FSMA de vergunning aan voorwaarden verbinden.

§ 3. De FSMA vergunt de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die voldoet aan de voorwaarden die worden opgelegd door deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en

dispositions. Elle inscrit la société immobilière réglementée publique sur la liste des sociétés immobilières réglementées publiques. Elle statue sur la demande d'agrément dans les trois mois de l'introduction d'un dossier complet.

§ 4. La FSMA établit tous les ans une liste des sociétés immobilières réglementées publiques, agréées en vertu de la présente loi. Cette liste est publiée annuellement sur son site internet. Les modifications apportées à la liste entre deux publications annuelles de celle-ci, sont rendues publiques à intervalles réguliers sur le site internet de la FSMA.

#### Art. 10

Après son agrément, la société immobilière réglementée publique communique sans délai à la FSMA toute modification des éléments du dossier d'agrément.

Sur la base de ces nouveaux éléments et de toute autre information dont elle a connaissance, la FSMA examine si les conditions d'agrément de la société immobilière réglementée publique sont toujours remplies.

Si la FSMA estime que, compte tenu de ces nouveaux éléments, les conditions d'agrément ne sont plus remplies, les articles 64 et 66 sont d'application.

### Section 2

#### *Conditions d'agrément*

##### *A. Constitution et statuts*

#### Art. 11

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique est soumise au Code des sociétés dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente loi ou en vertu de celle-ci.

§ 2. Le capital social ne peut être inférieur à 1 200 000 euros. Il doit être entièrement libéré. Pour l'application de l'article 634 du Code des sociétés, le capital minimum s'entend du montant prévu par le présent paragraphe.

§ 3. Les articles 111, 439, 448, 477 et 616 du Code des sociétés ne sont pas d'application.

waarvan de statuten in overeenstemming zijn met deze bepalingen. Zij schrijft de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in op de lijst van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen. Zij spreekt zich uit over de vergunningsaanvraag binnen drie maanden na de indiening van een volledig dossier.

§ 4. De FSMA stelt elk jaar een lijst op van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen die krachtens deze wet een vergunning hebben. Die lijst wordt elk jaar bekendgemaakt op haar website. De wijzigingen die tussen twee jaarlijkse publicaties in worden aangebracht in de lijst, worden geregeld bekendgemaakt op de website van de FSMA.

#### Art. 10

Na haar vergunning deelt de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap de FSMA onmiddellijk elke wijziging in de elementen van haar vergunningdossier mee.

Op basis van deze nieuwe elementen en van alle andere informatie waarvan zij kennis heeft, onderzoekt de FSMA of nog steeds is voldaan aan de vergunningsvoorwaarden van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Indien de FSMA, rekening houdend met deze nieuwe elementen, oordeelt dat niet langer aan de vergunningsvoorwaarden is voldaan, zijn de artikelen 64 en 66 van toepassing.

### Afdeling 2

#### *Vergunningsvoorwaarden*

##### *A. Oprichting en statuten*

#### Art. 11

§ 1. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen, voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze wet.

§ 2. Het maatschappelijk kapitaal mag niet minder bedragen dan 1 200 000 euro. Het moet volledig volgestort zijn. Voor de toepassing van artikel 634 van het Wetboek van Vennootschappen wordt onder minimumkapitaal het in deze paragraaf voorgeschreven bedrag verstaan.

§ 3. De artikelen 111, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van Vennootschappen zijn niet van toepassing.

Le Roi peut déroger à l'article 440 du Code des sociétés.

§ 4. La société immobilière réglementée publique doit avoir la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions.

Par dérogation à l'article 78 du Code des sociétés, la dénomination sociale de la société immobilière réglementée publique et l'ensemble des documents qui en émanent contiennent la mention "société immobilière réglementée publique de droit belge" ou "SIR publique de droit belge" ou "SIRP de droit belge" ou sa dénomination est suivie immédiatement de ces mots.

§ 5. Son siège statutaire et son administration centrale doivent être situés en Belgique.

§ 6. Elle est constituée pour une durée indéterminée.

#### Art. 12

§ 1<sup>er</sup>. Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine le contenu minimal des statuts.

Tout projet de modification des statuts de la société immobilière réglementée publique doit préalablement être soumis à la FSMA.

§ 2. La FSMA vérifie la conformité des statuts de la société immobilière réglementée publique avec les dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution. La FSMA notifie à la société immobilière réglementée publique son approbation ou son refus d'approbation de la modification en projet.

La FSMA statue dans les deux mois de l'introduction d'un dossier complet.

#### B. Administration

#### Art. 13

Le conseil d'administration de la SIRP ou, selon le cas, celui du gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, est composé de manière à assurer une gestion répondant aux conditions de l'article 4. Le conseil d'administration comprend au moins trois membres indépendants au sens de l'article 526<sup>ter</sup> du Code des sociétés.

De Koning kan afwijken van artikel 440 van het Wetboek van Vennootschappen.

§ 4. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen.

In afwijking van het artikel 78 van het Wetboek van Vennootschappen bevatten de naam van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en alle stukken die van haar uitgaan, de woorden "openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare GVV naar Belgisch recht" of "OGVV naar Belgisch recht" ofwel volgen deze woorden onmiddellijk op haar naam.

§ 5. Haar statutaire zetel en hoofdbestuur dienen in België gevestigd te zijn.

§ 6. Zij wordt voor onbepaalde duur opgericht.

#### Art. 12

§ 1. De Koning stelt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de minimuminhoud vast van de statuten.

Elk ontwerp tot wijziging van de statuten van de gereguleerde vastgoedvennootschap moet vooraf aan de FSMA worden voorgelegd.

§ 2. De FSMA controleert of de statuten van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap overeenstemmen met de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. De FSMA geeft aan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap kennis van haar goedkeuring of weigering van de voorgestelde wijziging.

De FSMA neemt een beslissing binnen twee maanden na indiening van een volledig dossier.

#### B. Bestuur

#### Art. 13

De raad van bestuur van de openbare GVV of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen zo wordt samengesteld dat de openbare GVV conform artikel 4 kan worden bestuurd. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526<sup>ter</sup> van het Wetboek van Vennootschappen.

Au cas où la SIRP adopte la forme d'une société en commandite par actions administrée par un gérant personne morale, le respect des critères de l'article 526ter du Code des sociétés s'apprécie également comme si le membre indépendant concerné du conseil d'administration du gérant personne morale était lui-même administrateur de la SIRP.

#### Art. 14

§ 1<sup>er</sup>. Les membres de l'organe légal d'administration des sociétés immobilières réglementées publiques, les personnes chargées de la direction effective et les responsables des fonctions de contrôle indépendantes, sont exclusivement des personnes physiques.

Les personnes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions.

§ 2. Le paragraphe 1<sup>er</sup> ne porte pas préjudice à la possibilité pour la société immobilière réglementée publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions de désigner comme gérant une personne morale.

§ 3. La direction effective de la société immobilière réglementée publique doit être confiée à deux personnes physiques au moins.

§ 4. Les sociétés immobilières réglementées publiques informent préalablement la FSMA de la proposition de nomination des membres de l'organe légal d'administration, des personnes chargées de la direction effective, et des responsables des fonctions de contrôle indépendantes.

Dans le cadre de l'information requise en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup>, les sociétés immobilières réglementées publiques communiquent à la FSMA tous les documents et informations lui permettant d'évaluer si les personnes dont la nomination est proposée disposent de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction conformément au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2.

L'alinéa 1<sup>er</sup> est également applicable à la proposition de renouvellement de la nomination des personnes qui y sont visées ainsi qu'au non-renouvellement de leur nomination, à leur révocation ou à leur démission.

Ingeval de openbare GVV de vorm aanneemt van een commanditaire vennootschap op aandelen die door een zaakvoerder-rechtspersoon wordt bestuurd, wordt de naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde criteria ook beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijke lid van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon zelf bestuurder van de openbare GVV zou zijn.

#### Art. 14

§ 1. De leden van het wettelijk bestuursorgaan van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, de personen belast met de effectieve leiding, en de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties, zijn uitsluitend natuurlijke personen.

De in het eerste lid bedoelde personen moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken.

§ 2. Paragraaf 1 doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen om een rechtspersoon te benoemen als zaakvoerder.

§ 3. De effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet worden toevertrouwd aan tenminste twee natuurlijke personen.

§ 4. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen brengen de FSMA voorafgaandelijk op de hoogte van de voordracht tot benoeming van de leden van het wettelijk bestuursorgaan, van de personen belast met de effectieve leiding, en van de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties.

In het kader van de krachtens het eerste lid vereiste informatieverstrekking delen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen aan de FSMA alle documenten en informatie mee die haar toelaten te beoordelen of de personen waarvan de benoeming wordt voorgesteld, over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken conform § 1, tweede lid.

Het eerste lid is eveneens van toepassing op het voorstel tot hernieuwing van de benoeming van de in het eerste lid bedoelde personen, evenals op de niet-hernieuwing van hun benoeming, hun afzetting of hun ontslag.

La nomination des personnes visées au § 1<sup>er</sup> est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

Lorsqu'il s'agit de la proposition de nomination qui est proposée pour la première fois à une fonction visée au § 1<sup>er</sup> dans une entreprise contrôlée par la FSMA conformément à l'article 45, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, de la loi du 2 août 2002, la FSMA consulte préalablement la BNB.

La BNB communique son avis à la FSMA dans un délai d'une semaine à compter de la réception de la demande d'avis.

Les sociétés immobilières réglementées publiques informent la FSMA de la répartition éventuelle des tâches entre les membres de l'organe légal d'administration et les personnes chargées de la direction effective, ainsi que des modifications importantes intervenues dans cette répartition des tâches.

Les modifications importantes intervenues dans la répartition des tâches visée à l'alinéa précédent donnent lieu à l'application des alinéas 1<sup>er</sup> à 4.

#### Art. 15

Les membres de l'organe légal d'administration de la société immobilière réglementée publique, les personnes chargées de la direction effective, ainsi que les responsables des fonctions de contrôle indépendantes, ne peuvent se trouver dans un des cas visés à l'article 20 de la loi du [...] 2014.

#### Art. 16

Les membres de l'organe légal d'administration, les personnes chargées de la direction effective et les responsables des fonctions de contrôle indépendantes du gérant personne morale de la société immobilière réglementée publique ayant adopté la forme de société en commandite par actions, satisfont aux dispositions des articles 14 et 15.

#### *C. Structure de gestion et organisation*

#### Art. 17

§ 1<sup>er</sup>. En vue de l'exercice des activités visées à l'article 4, la société immobilière réglementée publique dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et

De benoeming van de in § 1 bedoelde personen wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Wanneer het de benoeming betreft van een persoon die voor het eerst voor een in § 1 bedoelde functie wordt voorgedragen in een onderneming die gecontroleerd wordt door de FSMA overeenkomstig artikel 45, § 1, 2<sup>o</sup> van de wet van 2 augustus 2002, raadpleegt de FSMA eerst de NBB.

De NBB deelt haar advies mee aan de FSMA binnen een termijn van een week na ontvangst van het verzoek om advies.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen informeren de FSMA tevens over de eventuele taakverdeling tussen de leden van het wettelijk bestuursorgaan en de personen belast met de effectieve leiding en over de belangrijke wijzigingen in deze taakverdeling.

Belangrijke wijzigingen in de in het vorige lid bedoelde taakverdeling geven aanleiding tot de toepassing van de leden 1 tot 4.

#### Art. 15

De leden van het wettelijk bestuursorgaan van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen, de personen belast met de effectieve leiding, en de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties mogen zich niet in één van de in artikel 20 van de wet van [...] 2014 voorziene gevallen bevinden.

#### Art. 16

De leden van het wettelijk bestuursorgaan, de personen belast met de effectieve leiding, en verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, voldoen aan de artikelen 14 en 15.

#### *C. Beheerstructuur en organisatie*

#### Art. 17

§ 1. In het vooruitzicht van de uitoefening van de in artikel 4 bedoelde activiteiten beschikt de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap over een eigen beheerstructuur en een administratieve,

technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités conformément à l'article 4.

§ 2. La société immobilière réglementée publique doit organiser un contrôle interne adéquat, dont le fonctionnement est évalué au moins une fois par an.

En ce qui concerne son organisation administrative et comptable, la société immobilière réglementée publique doit organiser un système de contrôle interne qui procure un degré de certitude raisonnable quant à la fiabilité du processus de reporting financier, de manière à ce que, notamment, les comptes annuels et les comptes semestriels, ainsi que le rapport annuel et le rapport semestriel, soient conformes à la réglementation comptable en vigueur.

Le Roi précise, par arrêté pris sur avis de la FSMA, ce qu'il y a lieu d'entendre par contrôle interne adéquat.

§ 3. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate.

La FSMA peut octroyer des dérogations aux dispositions de l'alinéa premier, lorsque la société immobilière réglementée publique concernée établit que cette exigence n'est pas proportionnée et appropriée compte tenu de la nature, de l'échelle et de la complexité de son activité, sans toutefois pouvoir déroger à l'obligation même de disposer d'une fonction d'audit interne. La FSMA peut fixer des conditions spécifiques à l'octroi de ces dérogations.

§ 4. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate, destinée à assurer le respect, par la société immobilière réglementée publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de société immobilière réglementée publique.

Le Roi précise, par arrêté pris sur avis de la FSMA, ce qu'il y a lieu d'entendre par fonction de compliance indépendante adéquate. Il peut déterminer les cas dans lesquels la FSMA peut octroyer des dérogations aux dispositions prises en vertu du présent paragraphe.

boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen conform artikel 4.

§ 2. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap dient een passende interne controle te organiseren, waarvan de werking minstens jaarlijks dient te worden beoordeeld.

Wat haar administratieve en boekhoudkundige organisatie betreft, dient de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een internecontrolesysteem te organiseren dat een redelijke mate van zekerheid verschaft over de betrouwbaarheid van het financiële verslaggevingproces, zodat inzonderheid de jaarrekening en de halfjaarlijkse rekening, alsook het jaarverslag en halfjaarlijks verslag in overeenstemming zijn met de geldende boekhoudreglementering.

De Koning kan, bij besluit genomen na advies van de FSMA, bepalen wat moet verstaan worden onder een passende interne controle.

§ 3. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap neemt de nodige maatregelen om blijvend over een passende onafhankelijke interneauditfunctie te kunnen beschikken.

De FSMA kan afwijkingen toestaan van de bepalingen van het eerste lid indien de betrokken openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aantoonbaar deze vereiste niet evenredig en gepast is gezien de aard, de omvang en de complexiteit van haar bedrijf, zonder echter te mogen afwijken van de eigenlijke verplichting om over een interne-auditfunctie te beschikken. De FSMA kan specifieke voorwaarden vastleggen voor het verlenen van deze afwijkingen.

§ 4. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap neemt de nodige maatregelen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

De Koning bepaalt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, wat verstaan moet worden onder een passende onafhankelijke compliancefunctie. Hij kan de gevallen bepalen waarin de FSMA afwijkingen kan toestaan van de bepalingen van deze paragraaf.

§ 5. La société immobilière réglementée publique doit disposer d'une fonction de gestion des risques adéquate et d'une politique de gestion des risques appropriée.

§ 6. La société immobilière réglementée publique élabore une politique d'intégrité adéquate, qui est actualisée régulièrement.

La société immobilière réglementée publique doit être structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux intérêts de ses actionnaires.

§ 7. Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée publique prennent, sous la surveillance du conseil d'administration, les mesures nécessaires pour assurer le respect des dispositions des paragraphes 1 à 5.

Sans préjudice des dispositions du Code des sociétés, le conseil d'administration doit contrôler au moins une fois par an si la société immobilière réglementée publique se conforme aux dispositions des paragraphes 1 à 5 et de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe, et il prend connaissance des mesures adéquates prises.

Les personnes chargées de la direction effective font rapport au moins une fois par an au conseil d'administration, à la FSMA et au commissaire agréé sur le respect des dispositions de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe et sur les mesures adéquates prises.

Ces informations sont transmises à la FSMA et au commissaire agréé selon les modalités que la FSMA détermine.

§ 8. Le commissaire agréé adresse en temps utile au conseil d'administration un rapport sur les questions importantes apparues dans l'exercice de sa mission légale, et en particulier sur les lacunes graves constatées dans le processus de reporting financier.

#### Art. 18

Dans les sociétés immobilières réglementées publiques ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, le gérant personne morale ou la société immobilière réglementée publique elle-même, en fonction de la structure de gestion adoptée, satisfont à l'article 17.

§ 5. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid beschikken.

§ 6. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap werkt een passend integriteitsbeleid uit dat geregeld wordt geactualiseerd.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet zodanig gestructureerd en georganiseerd zijn dat het risico dat belangenconflicten afbreuk doen aan de belangen van haar aandeelhouders, tot een minimum wordt beperkt.

§ 7. De personen belast met de effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap nemen onder toezicht van de raad van bestuur de nodige maatregelen voor de naleving van het bepaalde bij de paragrafen 1 tot en met 5.

Onverminderd de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, dient de raad van bestuur minstens jaarlijks te controleren of de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap beantwoordt aan het bepaalde bij de paragrafen 1 tot en met 5 en het eerste lid van deze paragraaf en neemt het kennis van de genomen passende maatregelen.

De personen belast met de effectieve leiding lichten minstens jaarlijks de raad van bestuur, de FSMA en de erkende commissaris in over de naleving van het bepaalde in het eerste lid van deze paragraaf en over de genomen passende maatregelen.

De informatieverstrekking aan de FSMA en de erkende commissaris gebeurt volgens de modaliteiten die de FSMA bepaalt.

§ 8. De erkende commissaris brengt bij de raad van bestuur tijdig verslag uit over de belangrijke kwesties die aan het licht zijn gekomen bij de wettelijke controleopdracht, in het bijzonder over ernstige tekortkomingen in het financieel verslaggevingsproces.

#### Art. 18

Bij de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen hebben aangenomen, voldoet, in functie van de gekozen beleidsstructuur, de zaakvoerder-rechtspersoon of de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zelf aan artikel 17.

## Art. 19

La SIRP et ses filiales peuvent confier la gestion de leur portefeuille à une société liée spécialisée dans la gestion immobilière. Celle-ci doit disposer d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée à la gestion des biens immobiliers de la SIRP et de ses filiales et au placement en biens immobiliers. Les administrateurs et les personnes qui assurent en fait la direction effective doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

Au cas où une filiale de la SIRP dont celle-ci ne détient pas l'intégralité du capital confie ainsi la gestion de ses biens immobiliers à un tiers visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les coûts afférents à la gestion doivent être supportés par ladite filiale.

*D. Liens étroits avec d'autres personnes physiques ou morales*

## Art. 20

S'il existe des liens étroits entre la société immobilière réglementée publique et d'autres personnes physiques ou morales, ces liens ne peuvent entraver l'exercice d'un contrôle adéquat de la société immobilière réglementée publique.

Si la société immobilière réglementée publique a des liens étroits avec une personne physique ou morale relevant du droit d'un État non membre de l'Espace économique européen, les dispositions législatives, réglementaires et administratives applicables à cette personne ou leur mise en œuvre ne peuvent entraver l'exercice d'un contrôle adéquat de la société immobilière réglementée publique.

*E. Offre publique des actions*

## Art. 21

Les actions des sociétés immobilières réglementées publiques sont admises aux négociations sur un marché réglementé belge, au plus tard à compter d'un délai d'un an après l'inscription sur la liste visée à l'article 9, § 4.

## Art. 19

De openbare GVV en haar dochtervennootschappen kunnen het beheer van hun portefeuille toevertrouwen aan een verbonden vennootschap die is gespecialiseerd in vastgoedbeheer. Deze vennootschap moet over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie beschikken die passend is voor het beheer van het vastgoed van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen, en voor vastgoedbeleggingen. De bestuurders en de personen die *de facto* de effectieve leiding waarnemen, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van die taken passende ervaring bezitten.

Indien een dochtervennootschap van de openbare GVV waarvan deze het kapitaal niet volledig in handen heeft het beheer van haar vastgoed aldus aan een in het eerste lid bedoelde derde toevertrouwd, moeten de beheerkosten door die dochtervennootschap worden gedragen.

*D. Nauwe banden met andere natuurlijke of rechtspersonen*

## Art. 20

Als de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap nauwe banden heeft met andere natuurlijke of rechtspersonen, mogen die banden geen belemmering vormen voor de uitoefening van een passend toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Als de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap nauwe banden heeft met een natuurlijke of rechtspersoon die ressorteert onder het recht van een Staat die geen lid is van de Europese Economische Ruimte, mogen de voor die persoon geldende wettelijke, reglementaire en bestuursrechtelijke bepalingen of hun uitvoering, geen belemmering vormen voor de uitoefening van een passend toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

*E. Openbaar aanbod van aandelen*

## Art. 21

De aandelen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen worden uiterlijk na afloop van een termijn van één jaar na de inschrijving op de lijst als bedoeld in artikel 9, § 4, tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt toegelaten.

## Art. 22

Les personnes ayant la qualité de promoteur au moment de l'agrément de la SIRP cessent d'être considérées comme promoteurs au sens de la présente loi au plus tôt trois ans après l'agrément de la SIRP sur ladite liste à condition que:

1° elles n'aient plus le contrôle de la SIRP ou du gérant-personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions; et

2° les obligations visées à l'article 23, § 1<sup>er</sup>, 2 et 3, alinéa 1<sup>er</sup> aient été exécutées.

Au cas où il y a plusieurs promoteurs, ils sont tenus solidairement des obligations leur incombant en vertu de la présente loi.

## Art. 23

§ 1<sup>er</sup>. Les promoteurs de la SIRP se portent fort de ce que les conditions d'émission de toute augmentation de capital effectuée au moyen d'une offre publique dans les trois ans qui suivent la date d'agrément, prévoient expressément que l'augmentation de capital n'est pas réalisée et que le montant des souscriptions est remboursé aux souscripteurs, si le montant du capital déjà souscrit, augmenté du montant global des souscriptions réunies après la clôture de la période de souscription, est inférieur au montant des fonds propres prévus par le budget minimal précisé dans le dossier d'agrément, conformément aux exigences précisées par le Roi en vertu de l'article 9.

Hors l'information visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe, le prospectus mentionne également l'engagement des promoteurs de rembourser aux souscripteurs, dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les commissions et courtages que ceux-ci ont éventuellement payés en raison de la souscription.

§ 2. Le prospectus mentionne l'engagement des promoteurs de la SIRP de rembourser aux actionnaires les charges, commissions et frais que ceux-ci ont payés en raison de l'acquisition d'actions de la SIRP, et de rembourser à la SIRP le montant des rémunérations payées par celle-ci ou une de ses filiales pour les services prestés par une société avec laquelle la SIRP ou un promoteur de la SIRP sont liés ou ont un lien de participation, lorsque la SIRP est dissoute et mise en

## Art. 22

De personen met de hoedanigheid van promotor op het ogenblik van de vergunning van de openbare GVV worden ten vroegste drie jaar na de vergunning van die openbare GVV op voornoemde lijst niet langer als promotoren in de zin van deze wet gezien op voorwaarde dat:

1° zij niet langer de controle hebben over de openbare GVV of over de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen; en

2° zij de in artikel 23, §§ 1, 2 en 3, eerste lid, bedoelde verplichtingen zijn nagekomen.

Indien er verschillende promotoren zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de verplichting die krachtens deze wet worden opgelegd.

## Art. 23

§ 1. De promotoren van de openbare GVV maken zich sterk dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van de openbare GVV die bij openbare aanbidding geschiedt in de loop van de drie jaar die volgen op de datum van haar vergunning, uitdrukkelijk voorzien in het geval dat de kapitaalverhoging niet tot stand komt en dat dan het inschrijvingsbedrag aan de inschrijvers wordt terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatste kapitaal, vermeerderd met het totaalbedrag van alle inschrijvingen samen na afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het bedrag van het eigen vermogen waarvan sprake is in het in het vergunningsdossier bedoelde minimum budget, conform de vereisten bepaald door de Koning krachtens artikel 9.

Naast de in het eerste lid van deze paragraaf bedoelde informatie vermeldt het prospectus ook de verbintenis van de promotoren tot terugbetaling aan de inschrijvers van de door hen voor de inschrijving betaalde provisies en makelaarslonen in het in het eerste lid bedoelde geval.

§ 2. Het prospectus vermeldt de verbintenis van de promotoren van de openbare GVV tot terugbetaling aan de aandeelhouders van de door hen betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de openbare GVV, en tot terugbetaling aan de openbare GVV van de door haar of één van haar dochtervennootschappen betaalde vergoedingen voor de dienstverlening door een vennootschap waarmee de openbare GVV of een promotor van de openbare

liquidation dans le courant des trois années qui suivent la date d'agrément.

§ 3. Les promoteurs sont tenus de veiller, par exemple en recourant à des offres publiques de vente ou en souscription publique, à ce qu'au moins 30 % des titres conférant le droit de vote de la SIRP soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'agrément. Les promoteurs sont tenus à une obligation de moyens en ce qui concerne la souscription effective du public aux offres susmentionnées.

Au cas où il est ainsi procédé à une offre de vente ou à une offre en souscription lorsque moins de 30 % des titres conférant le droit de vote de la SIRP sont répandus dans le public, les promoteurs fixent le prix par titre des offres susmentionnées sur base d'une estimation de la valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission ou de la vente et justifient les écarts éventuels par rapport à celle-ci. La FSMA juge du caractère raisonnable de ce prix.

§ 4. Sans préjudice du § 3, alinéa 1<sup>er</sup> du présent article, une acquisition de titres conférant le droit de vote de la SIRP par le promoteur ou une personne avec laquelle celui-ci agit de concert ne peut avoir pour effet de faire baisser en dessous de 30 % la proportion de titres conférant le droit de vote se trouvant aux mains du public.

§ 5. Aux fins des §§ 3 et 4 du présent article, est réputée faire partie du public une personne qui n'agit pas de concert et n'a pas de lien de participation avec le promoteur.

#### *F. Expert*

##### Art. 24

§ 1<sup>er</sup>. La SIRP désigne un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, chargés de l'évaluation des biens immobiliers visés à l'article 47.

L'expert n'est pas lié ou n'a pas de lien de participation avec le promoteur, n'exerce pas de fonctions de gestion auprès de celui-ci et n'a pas d'autre lien ou relation avec lui de nature à affecter son indépendance.

GVV is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft, indien de openbare GVV in de loop van de drie jaar die volgen op de datum van vergunning, wordt ontbonden en in vereffening gesteld.

§ 3. De promotoren moeten erop toezien dat, bijvoorbeeld door middel van openbare aanbiedingen tot verkoop of tot inschrijving, ten minste 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek vanaf één jaar na haar vergunning. Voor de promotoren geldt een middelenverbintenis met betrekking tot de effectieve inschrijving van het publiek op voornoemde aanbiedingen.

Indien tot een aanbieding tot verkoop of tot inschrijving wordt overgegaan wanneer minder dan 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV onder het publiek verspreid zijn, bepalen de promotoren de prijs per effect in het kader van dergelijke aanbieding op basis van een raming van de netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvangsdatum van de uitgifte of de verkoop en verantwoorden zij de eventuele verschillen ten opzichte van die waarde. De FSMA beoordeelt de redelijkheid van die prijs.

§ 4. Onverminderd § 3, eerste lid, van dit artikel, mag een verwerving van stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV door de promotor of door een persoon die in onderling overleg met de promotor optreedt, niet tot gevolg hebben dat het percentage stemrechtverlenende effecten in het bezit van het publiek onder 30 % daalt.

§ 5. Ten behoeve van §§ 3 en 4 van dit artikel wordt een persoon die niet in onderling overleg optreedt en geen deelnemingsverhouding met de promotor heeft, geacht deel uit te maken van het publiek.

#### *F. Deskundige*

##### Art. 24

§ 1. De openbare GVV wijst één of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan, die instaan voor de waardering van haar vastgoed en dat van haar dochters, bedoeld in artikel 47.

De deskundige is niet verbonden of heeft geen deelnemingsverhouding met de promotor, oefent bij hem geen beheertaken uit en heeft met hem geen andere band of relatie die zijn onafhankelijkheid in het gedrang zou kunnen brengen.

L'expert possède l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour effectuer des évaluations immobilières et son organisation est appropriée à l'exercice de l'activité d'expert.

La rémunération de l'expert ne peut être directement ou indirectement liée à la valeur des biens immobiliers expertisés.

§ 2. Sans préjudice des alinéas 2 et 3, l'expert est désigné pour un terme de trois ans renouvelable.

Un expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier donné que pendant une période maximale de trois ans.

Après l'expiration de cette période de trois ans, un même expert ne peut procéder à l'évaluation d'un bien immobilier donné qu'après l'écoulement d'une période de trois ans depuis la fin du terme précédent.

Au cas où l'expert est une personne morale, les règles visées aux alinéas 2 et 3 du présent paragraphe s'appliquent exclusivement aux personnes physiques qui le représentent, à la condition que l'expert établisse qu'une indépendance fonctionnelle adéquate existe entre celles-ci.

### CHAPITRE III

#### Exercice de l'activité

##### *A. Titres émis par une société immobilière réglementée publique et opérations sur le capital*

#### Art. 25

A l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve des dispositions particulières de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, la société immobilière réglementée publique peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.

#### Art. 26

§ 1<sup>er</sup>. En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé

De deskundige bezit de voor vastgoedwaardering vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring, en beschikt over een geschikte organisatie voor zijn opdrachten als deskundige.

De vergoeding van de deskundige mag rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hem aan een expertise onderworpen vastgoed.

§ 2. Onverminderd het tweede en het derde lid wordt de deskundige aangeduid voor een hernieuwbare termijn van drie jaar.

Een deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van bepaald vastgoed worden belast.

Na afloop van die drie jaar mag dezelfde deskundige bepaald vastgoed pas waarden nadat een periode van drie jaar is verstreken na afloop van de vorige periode.

Indien de deskundige een rechtspersoon is, zijn de in het tweede en het derde lid van deze paragraaf bedoelde regels uitsluitend van toepassing op de natuurlijke personen die de rechtspersoon vertegenwoordigen, op voorwaarde dat de deskundige aantoont dat tussen hen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

### HOOFDSTUK III

#### Bedrijfsuitoefening

##### *A. Effecten uitgegeven door een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en kapitaalverrichtingen*

#### Art. 25

Met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, mag de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap de in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde effecten uitgeven conform de daar voorgeschreven regels.

#### Art. 26

§ 1. Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als

à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes:

1° il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;

2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;

3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique; et

4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les alinéas précédents ne sont pas applicables en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

§ 2. Sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées:

1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, ou selon le cas, du gérant, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la SIRP, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point 2° de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant

aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden:

1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;

2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;

3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en

4° de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, zijn de vorige leden niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

§ 2. Onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd bij de uitgifte van effecten tegen inbreng in natura:

1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur of, naargelang het geval, van de zaakvoerder, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;

2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare GVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt 2° van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven,

que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé au § 3, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et

4° le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Le présent paragraphe n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

§ 3. Les dispositions du paragraphe 2 sont applicables *mutatis mutandis* aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés.

Dans ce dernier cas, par "date de la convention d'apport" il y a lieu d'entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

#### Art. 27

En cas d'augmentation du capital d'une SIRI contre apport en numéraire à un prix d'émission inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration de la SIRP ou, selon le cas, le gérant, rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires de la SIRP et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la SIRP. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la SIRP dans un rapport distinct. Les rapports du conseil d'administration ou, selon le cas, du gérant, et

op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;

3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het in § 3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en

4° het onder 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De statuten van de openbare GVV kunnen bepalen dat deze paragraaf niet van toepassing is bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

§ 3. Paragraaf 2 is *mutatis mutandis* van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

In laatstgenoemd geval verwijst "datum van de inbrengovereenkomst" naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

#### Art. 27

Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele GVV tegen een uitgifteprijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, opstelt de raad van bestuur van de openbare GVV of, naargelang het geval, de zaakvoerder een verslag waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de openbare GVV en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de openbare GVV. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de openbare GVV

du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Pour l'application de l'alinéa précédent, il est permis de déduire du montant visé au point (b) du premier alinéa un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration de la SIRP justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

Au cas où la SIRI n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent paragraphe n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la SIRP ou des filiales de celle-ci dont l'entièreté du capital est détenu directement ou indirectement par ladite SIRP.

### *B. Limitations et gestion des risques*

#### Art. 28

§ 1<sup>er</sup>. Les articles 29 et 30 s'appliquent sur une base consolidée à la SIRP et aux sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS.

§ 2. Pour l'application des dispositions du présent point aux entités sur lesquelles la SIRP exerce un contrôle exclusif, tel que défini dans les normes IFRS, les actifs et passifs concernés de ces entités sont confondus avec les actifs et passifs correspondants de la SIRP, quel que soit le pourcentage réel de participation de celle-ci dans ces entités.

Pour l'application des dispositions du présent point aux personnes sur lesquelles la SIRP exerce un contrôle conjoint, les actifs et passifs des sociétés concernées sont, nonobstant la mise en équivalence, confondus avec les actifs et passifs correspondants de la SIRP

in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur of, naargelang het geval, de zaakvoerder en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt vastgesteld, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het koninklijk besluit van 14 november 2007.

Voor de toepassing van het vorig lid is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van de openbare GVV het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in zijn jaarlijks financieel verslag toelicht.

Ingeval de institutionele GVV niet genoteerd is, wordt het in het eerste lid bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-waarde per aandeel die van ten hoogste vier maanden dateert.

Deze paragraaf is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare GVV.

### *B. Beperkingen en risicobeheer*

#### Art. 28

§ 1. De artikelen 29 en 30 zijn op geconsolideerde basis van toepassing op de openbare GVV en op de vennootschappen die zij consolideert met toepassing van de IFRS-normen.

§ 2. Voor de toepassing van de bepalingen van dit punt op de entiteiten waarover de openbare GVV een exclusieve controle uitoefent, zoals gedefinieerd in de IFRS-normen, worden de betrokken activa en passiva van die entiteiten samengevoegd met de overeenkomstige activa en passiva van de openbare GVV, ongeacht het effectieve percentage van deelneming van de openbare GVV in die entiteiten.

Voor de toepassing van de bepalingen van dit punt op de personen over wie de openbare GVV een gezamenlijke controle uitoefent, worden de activa en passiva van de betrokken vennootschappen, niet-tegenstaande de vermogensmutatie, samengevoegd

en proportion du pourcentage réel de participation de la SIRP dans ces sociétés.

§ 3. Les dispositions du présent point qui concernent les biens immobiliers visés à l'article 47, § 1<sup>er</sup>, s'appliquent sur base de la dernière détermination de leur juste valeur par l'expert de la SIRP.

#### Art. 29

§ 1<sup>er</sup>. Les actifs de la SIRP sont diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire.

#### Art. 30

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l'article 29, aucune opération effectuée par la SIRP ne peut avoir pour effet

1° que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier; ou

2° d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage.

Cette limitation est applicable au moment de l'opération concernée.

Pour l'application du présent article, il faut entendre par ensemble immobilier un ou plusieurs biens immobiliers dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la SIRP.

En cas de besoin, la FSMA peut désigner un ou plusieurs experts, rémunérés par la SIRP, chargés de déterminer si les biens immobiliers considérés constituent un ensemble immobilier. Une copie du projet de rapport et du rapport final des experts sera transmise à la SIRP en temps utile pour que celle-ci puisse faire valoir ses observations.

§ 2. Les sociétés ayant exercé des activités immobilières avant leur agrément doivent établir que leurs actifs consolidés ne sont pas placés pour plus de 20 % dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

met de overeenstemmende activa en passiva van de openbare GVV, naar verhouding van het effectieve percentage van deelneming van de openbare GVV in die vennootschappen.

§ 3. De bepalingen van dit punt die betrekking hebben op het in artikel 47, § 1 bedoelde vastgoed worden toegepast op basis van de laatste bepaling van hun reële waarde door de deskundige van de openbare GVV.

#### Art. 29

§ 1. De openbare GVV diversifieert haar activa zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder.

#### Art. 30

§ 1. Onverminderd artikel 29 mag geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat

1° meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt; of

2° dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20 %, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting.

Voor de toepassing van dit artikel wordt onder "vastgoed geheel" verstaan één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat voor de openbare GVV als één risico dient te worden beschouwd.

Indien nodig kan de FSMA een of meer deskundigen aanduiden, die door de openbare GVV worden vergoed, om te bepalen of het betrokken vastgoed een vastgoed geheel vormt. Van het ontwerpverslag en het definitieve verslag van de deskundigen wordt tijdig een kopie overgemaakt aan de openbare GVV, opdat zij haar opmerkingen kenbaar kan maken.

§ 2. De vennootschappen die vastgoedbeleggingsactiviteiten beoefenden vóór hun vergunning, moeten aantonen dat hun geconsolideerde activa niet voor meer dan 20 % belegd zijn in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt.

§ 3. La FSMA peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation aux limites prévues au § 1<sup>er</sup> et 2,

1° pour une période de 2 ans au maximum, à compter de la date d'agrément, ou

2° lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est dans l'intérêt de ses actionnaires, ou

3° lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est justifiée sur la base des caractéristiques spécifiques du placement, et notamment de l'ampleur et de la nature de celui-ci.

Pour l'assister aux fins de l'octroi de la dérogation, la FSMA peut, en cas de besoin, désigner un ou plusieurs experts, rémunérés par la SIRP. Une copie de projet de rapport et du rapport final des experts sera transmise à la SIRP en temps utile pour que celle-ci puisse faire valoir ses observations.

Cette dérogation ainsi que ses éventuelles conditions doivent être détaillées dans le prospectus et les rapports financiers annuels ou semestriels établis jusqu'au moment où la dérogation devient sans objet.

§ 4. Les dérogations prévues au § 3 ne peuvent être accordées par la FSMA si le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 33 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, au moment de l'acquisition ou de la cession concernée.

Les dérogations visées au § 3 sont retirées par la FSMA dans le cas où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 33 % des actifs consolidés à un quelconque moment de la période de dérogation.

§ 5. La limite visée au § 1<sup>er</sup> ne s'applique pas, en ce qui concerne le risque d'investissement qui porte sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers, aux biens immobiliers couverts par un engagement à long terme d'un État membre de l'Espace économique européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

§ 3. De FSMA kan op de door haar gestelde voorwaarden een afwijking toestaan van de begrenzingen bepaald in §§ 1 en 2,

1° voor een periode van maximum twee jaar vanaf de datum van vergunning, of

2° wanneer de openbare GVV aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders, of

3° wanneer de openbare GVV aantoont dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en inzonderheid de aard en de omvang ervan.

Indien nodig kan de FSMA een of meer deskundigen aanduiden, die door de openbare GVV worden vergoed, om haar in het kader van de toekenning van de afwijking bij te staan. Van het ontwerpverslag en het definitieve verslag van de deskundigen wordt tijdig een kopie overgemaakt aan de openbare GVV, opdat zij haar opmerkingen kenbaar kan maken.

Die afwijking en de voorwaarden die er eventueel aan verbonden zijn, moeten gedetailleerd worden opgenomen in het prospectus en in de jaarlijkse of halfjaarlijkse financiële verslagen die worden opgesteld tot de afwijking geen uitwerking meer heeft.

§ 4. De afwijkingen waarin voorzien is in § 3 kunnen niet worden toegestaan door de FSMA als de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verwerving of overdracht meer bedraagt dan 33 % van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

De afwijkingen bedoeld in § 3 worden ingetrokken door de FSMA indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op eender welk ogenblik tijdens de periode waarin de afwijking is toegestaan, meer bedraagt dan 33 % van de geconsolideerde activa.

§ 5. De begrenzing bedoeld in § 1 is, voor wat betreft het beleggingsrisico dat slaat op de identiteit van de huurder of de gebruiker van het vastgoed, niet van toepassing op vastgoed dat gedekt wordt door een langetermijnverbintenis van een lidstaat van de Europese Economische Ruimte dat de hoedanigheid heeft van huurder of gebruiker van de betrokken goederen.

## Art. 31

§ 1<sup>er</sup>. La SIRP ne peut détenir, directement ou indirectement, d'actions ou de parts d'une SIRI ou d'une société immobilière qu'à condition qu'elle exerce un contrôle exclusif ou conjoint sur celle-ci.

Le présent paragraphe est sans préjudice des opérations sur valeurs mobilières et sur instruments financiers effectuées conformément aux articles 7, a) et 8.

§ 2. La SIRP ne peut contrôler, conjointement avec une autre SIR qu'elle ne consolide pas, une SIRI ou une société immobilière.

§ 3. Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, peut détailler davantage les conditions dans lesquelles les sociétés immobilières réglementées publiques peuvent détenir des actions ou des parts dans une autre société.

## Art. 32

Au cas où la SIRP contrôle une ou plusieurs SIR, il lui est interdit d'avoir une filiale de droit belge ayant la qualité de société immobilière.

Au cas où une SIRP contrôlant une ou plusieurs SIRI acquiert le contrôle d'une société immobilière de droit belge, elle dispose d'une période de 24 mois pour se mettre en conformité avec l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Le présent article n'est pas applicable aux sociétés immobilières dans lesquelles une SIRP détient des actions ou parts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 au moins.

## Art. 33

Ne peuvent détenir de participation dans une filiale de la SIRP:

- 1° le promoteur et les personnes qui lui sont liées;
- 2° les personnes qui détiennent une participation dans la SIRP;
- 3° le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ainsi que les personnes, autres que la SIRP, avec lesquelles

## Art. 31

§ 1. De openbare GVV mag maar rechtstreeks of onrechtstreeks aandelen bezitten in een institutionele GVV of in een vastgoedvennootschap, op voorwaarde dat zij over die institutionele GVV of vastgoedvennootschap een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent.

Deze paragraaf doet geen afbreuk aan de verrichtingen op effecten en op financiële instrumenten die conform artikelen 7, a) en 8 worden uitgevoerd.

§ 2. De openbare GVV mag niet, samen met een andere vastgoedbevak die zij niet consolideert, de gezamenlijke controle hebben over een institutionele GVV of een vastgoedvennootschap.

§ 3. De Koning kan, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de voorwaarden specificeren waaronder de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen aandelen in een andere vennootschap mogen bezitten.

## Art. 32

Indien de openbare GVV de controle heeft over een of meer GVV's, mag zij geen dochtervennootschap naar Belgisch recht hebben die een vastgoedvennootschap is.

Indien een openbare GVV die de controle heeft over een of meer institutionele GVV's, de controle verwerft over een vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, beschikt zij over een periode van 24 maanden om zich in regel te stellen met het eerste lid.

Dit artikel is niet van toepassing op de vastgoedvennootschappen waarin een openbare GVV ten minste sedert 1 januari 2009 aandelen houdt.

## Art. 33

De volgende personen mogen geen deelneming bezitten in een dochtervennootschap van de openbare GVV:

- 1° de promotor en de met hem verbonden personen;
- 2° de personen die een deelneming bezitten in de openbare GVV
- 3° de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, evenals de personen,

le gérant personne morale est lié ou a un lien de participation; et

4° les administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires des personnes précitées et de la SIRP.

#### Art. 34

La SIRP et ses filiales peuvent détenir des participations dans des sociétés dotées de la personnalité juridique et à responsabilité limitée ayant un objet accessoire au leur, exercé pour compte propre ou pour le compte de la SIRP ou ses filiales, tel que la gestion ou le financement des biens immobiliers de la SIRP ou de ses filiales.

L'entière du capital des sociétés visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> doit être aux mains de la SIRP ou de ses filiales.

Ces participations ne sont pas soumises aux dispositions du présent point.

#### C. Rémunérations, commissions et frais

#### Art. 35

§ 1<sup>er</sup>. La rémunération fixe (a) des administrateurs, des gérants, des membres du comité de direction, des délégués à la gestion journalière et des dirigeants effectifs de la SIRP et (b) des administrateurs, des gérants, des membres du comité de direction, des délégués à la gestion journalière et des dirigeants effectifs du gérant-personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ne peut être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la SIRP ou ses filiales.

Une rémunération variable peut être accordée aux personnes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, pour autant que (a) les critères d'octroi de la rémunération variable ou de la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne portent que sur le résultat net consolidé de la SIRP, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et (b) qu'aucune rémunération ne soit accordée en fonction

buiten de openbare GVV, met wie de zaakvoerder-rechtspersoon is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft; en

4° de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders of lasthebbers van de voornoemde personen en van de openbare GVV.

#### Art. 34

De openbare GVV en haar dochtervennootschappen mogen deelnemingen bezitten in vennootschappen met rechtspersoonlijkheid en met beperkte aansprakelijkheid die een maatschappelijk doel hebben dat aansluit bij dat van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen en dat voor eigen rekening of voor rekening van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen wordt uitgeoefend, zoals het beheer of de financiering van het vastgoed van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen.

Het kapitaal van de in het eerste lid bedoelde vennootschappen moet volledig in handen zijn van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen.

Die deelnemingen zijn niet onderworpen aan de bepalingen van dit punt.

#### C. Vergoedingen, provisies en kosten

#### Art. 35

§ 1. De vaste vergoeding van (a) de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders van de openbare GVV, en (b) de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, mag niet worden bepaald in functie van de door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verichtingen en transacties.

Aan de in het eerste lid bedoelde personen kan een variabele vergoeding worden toegekend, voor zover (a) de criteria voor de toekenning van die variabele vergoeding of van het deel van die variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking hebben op het geconsolideerde nettoresultaat van de openbare GVV, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten,

d'une opération ou transaction spécifique de la SIRP ou de ses filiales.

§ 2. A l'exception d'éventuels courtages applicables aux transactions sur valeurs mobilières, des taxes afférentes à ces transactions et de la rémunération d'éventuels consultants externes indépendants, aucune commission, aucun droit ou frais ne peut être mis à charge de la SIRP en raison de l'acquisition de:

1° valeurs mobilières émises par une société avec laquelle la SIRP, le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou un promoteur de la SIRP sont liés ou ont un lien de participation; et

2° parts d'une entité gérée, directement ou indirectement, par le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, un promoteur de la SIRP ou par une société avec laquelle la SIRP, le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou un promoteur de la SIRP sont liés ou ont un lien de participation.

§ 3. Par arrêté pris sur avis de la FSMA, le Roi détermine selon quelles modalités les informations concernant les rémunérations des experts et commissaires, mises à charge de la SIRP ou de ses filiales, sont publiées dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, mentionnées dans le prospectus.

#### *D. Prévention et gestion des conflits d'intérêts*

##### Art. 36

Les experts visés à l'article 24, ainsi que, s'il s'agit d'une société, leurs administrateurs, les délégués à la gestion journalière, leurs gérants, directeurs ou mandataires ne peuvent se porter contrepartie d'opérations conclues avec la société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales, ni obtenir un quelconque avantage patrimonial à l'occasion d'une opération sur un actif de la société immobilière réglementée publique ou d'une de ses filiales.

Au cas où plusieurs experts ont été nommés, chacun chargé de l'évaluation d'une partie distincte du

en (b) geen vergoeding wordt toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen.

§ 2. Met uitzondering van eventuele makelaarslonen voor effectentransacties, van de taksen met betrekking tot die transacties, en van de eventuele vergoeding van onafhankelijke externe consultants, mogen geen provisijs, rechten of kosten ten laste worden gelegd van de openbare GVV bij de verwerving van:

1° effecten die zijn uitgegeven door een vennootschap waarmee de openbare GVV, de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of een promotor van de openbare GVV is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft; en

2° rechten van deelneming in een entiteit die rechtstreeks of onrechtstreeks wordt beheerd door de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, door een promotor van de openbare GVV, of door een vennootschap waarmee de openbare GVV, de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of een promotor van de openbare GVV is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft.

§ 3. Bij besluit genomen op advies van de FSMA bepaalt de Koning volgens welke modaliteiten de informatie over de vergoeding van de deskundigen en commissarissen, die aan de openbare GVV of haar dochters wordt aangerekend, in het jaarlijks financieel verslag wordt gepubliceerd en, in voorkomend geval, in het prospectus wordt vermeld.

#### *D. Voorkoming en beheer van de belangenconflicten*

##### Art. 36

De in artikel 24 bedoelde deskundigen, alsook, wanneer het een vennootschap betreft, haar bestuurders, de personen belast met haar dagelijks bestuur, haar zaakvoerders, directeurs of lasthebbers mogen niet optreden als tegenpartij bij verrichtingen met de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen, noch enig vermogensvoordeel halen uit een verrichting op een actief van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen.

Indien verschillende deskundigen zijn benoemd, die ieder een afzonderlijk deel van het vermogen van de

patrimoine de la société immobilière réglementée publique, l'alinéa 1<sup>er</sup> ne leur est personnellement applicable que pour la partie du patrimoine dont l'évaluation leur a respectivement été confiée, ainsi que pour celle dont ils ont assuré l'évaluation à un moment quelconque au cours des trois années qui ont précédé.

#### Art. 37

§ 1<sup>er</sup>. Les opérations envisagées par la SIRP ou une de ses filiales, doivent être portées à la connaissance de la FSMA, si l'une ou plusieurs des personnes suivantes se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération:

1° les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la SIRP;

2° les personnes avec lesquelles (a) la SIRP, (b) une filiale de la SIRP, (c) le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou d'une société contrôlée par celle-ci, (d) le promoteur et (e) les autres actionnaires d'une filiale de la SIRP, sont liés ou ont un lien de participation;

3° le gérant personne morale de la SIRP ou d'une de ses filiales ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

4° le promoteur de la SIRP;

5° les autres actionnaires de toute filiale de la SIRP; et

6° les administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires:

a) de la SIRP ou d'une de ses filiales;

b) du gérant-personne morale de la SIRP ou d'une de ses filiales ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

c) du promoteur;

d) des autres actionnaires de toute filiale de la SIRP; et

openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarden, is het eerste lid slechts persoonlijk op hen van toepassing voor het deel van het vermogen dat zij waarden, en voor het deel van het vermogen dat zij op een gegeven moment in de voorbije drie jaar hebben gewaardeerd.

#### Art. 37

§ 1. De door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen geplande verrichtingen moeten ter kennis worden gebracht van de FSMA, als één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen:

1° de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten;

2° de personen met wie (a) de openbare GVV, (b) een dochtervennootschap van de openbare GVV, (c) de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of van een door haar gecontroleerde vennootschap, (d) de promotor en (e) de andere aandeelhouders van een dochtervennootschap van de openbare GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;

3° de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;

4° de promotor van de openbare GVV;

5° de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV; en

6° de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers:

a) van de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen;

b) van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;

c) van de promotor;

d) van de andere aandeelhouders van enige dochtervennootschap van de openbare GVV; en

e) d'une personne visée au 1° du présent paragraphe.

§ 2. Lorsqu'elle informe la FSMA, la société immobilière réglementée publique doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise.

Si la FSMA estime que les éléments dont elle est informée au préalable sont insuffisants, incomplets ou qu'ils ne sont pas concluants ou pertinents, elle en avise la société immobilière réglementée publique.

S'il n'est pas tenu compte de son avis, la FSMA peut le rendre public.

Par arrêté pris sur avis de la FSMA, le Roi précise les obligations d'information et de publication qui s'appliquent dans ce cadre à la société immobilière réglementée publique.

§ 3. Les opérations visées au § 1<sup>er</sup> doivent être réalisées à des conditions de marché normales.

L'article 49, § 2 est d'application.

#### Art. 38

Les dispositions des articles 36 et 37 ne s'appliquent pas:

1° aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la SIRP et 2 500 000 EUR;

2° à l'acquisition de valeurs mobilières par la SIRP ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1<sup>er</sup> interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002;

3° à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la SIRP par les personnes visées à l'article 37, § 1<sup>er</sup>, émises suite à une décision de l'assemblée générale; et

4° aux opérations portant sur les liquidités de la SIRP ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 et

e) van één van de in de bepaling onder 1° van deze paragraaf bedoelde personen.

§ 2. In haar mededeling aan de FSMA moet de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar, alsook dat die verrichting zich binnen het normaal koers van haar ondernemingstrategie situeert.

Oordeelt de FSMA dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft zij hiervan kennis aan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Wordt hiermee geen rekening gehouden, dan kan de FSMA haar standpunt publiceren.

Bij besluit genomen op advies van de FSMA verduidelijkt de Koning de informatieverstrekkings- en publicatieverplichtingen die ter zake voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap gelden.

§ 3. De in § 1 bedoelde verrichtingen moeten onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Artikel 49, § 2, is van toepassing.

#### Art. 38

De bepalingen van de artikelen 36 en 37 gelden niet voor:

1° de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en 2 500 000 EUR;

2° de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, § 1, bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002;

3° de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen; en

4° de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van

que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

### *E. Obligations et interdictions*

#### Art. 39

Sont interdits à la société immobilière réglementée publique et à ses filiales:

1° la participation à un syndicat de prise ferme ou de garantie;

2° le prêt d'instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006; et

3° l'acquisition d'instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, conclut un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

#### Art. 40

La société immobilière réglementée publique et ses filiales souscrivent pour l'ensemble de leurs immeubles une couverture d'assurance adéquate.

La couverture d'assurance répond aux conditions habituellement applicables sur le marché.

Le pourcentage de la juste valeur des immeubles couvert par la couverture d'assurance est mentionné dans le rapport financier annuel.

#### Art. 41

Ni la société immobilière réglementée publique, ni une de ses filiales, ne peuvent agir comme promoteur immobilier.

Aux fins du présent article, on entend par promoteur immobilier la personne dont l'activité professionnelle, à titre principal ou accessoire, consiste, à l'exclusion des opérations occasionnelles, à construire ou à faire construire des bâtiments en vue de les céder à titre

tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

### *E. Verplichtingen en verbodsbepalingen*

#### Art. 39

Het is de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen verboden:

1° deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemering of waarborg;

2° financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht; en

3° financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

#### Art. 40

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen moeten een passende verzekeringsdekking onderschrijven voor al hun onroerende goederen.

De verzekeringsdekking moet aan de gebruikelijke marktvoorwaarden voldoen.

Het percentage van de reële waarde van de onroerende goederen die onder de verzekeringsdekking vallen, wordt in het jaarlijks financieel verslag vermeld.

#### Art. 41

Noch de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, noch een van haar dochtervennootschappen mag als bouwpromotor optreden.

Voor de toepassing van dit artikel wordt onder "bouwpromotor" verstaan diegene wiens hoofd- of bijberoep, met uitsluiting van occasionele verrichtingen, erin bestaat gebouwen op te richten of te laten oprichten om ze hetzij vóór de oprichting, hetzij tijdens

onéreux, en tout ou en partie, soit avant la construction, soit en cours de construction, soit dans un délai de cinq ans après la construction.

#### Art. 42

Sans préjudice des règles définies par le Roi en matière d'activité de location-financement, et à l'exception (a) de l'octroi par la société immobilière réglementée publique de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice d'une filiale et (b) de l'octroi par une filiale de la société immobilière réglementée publique de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice de la société immobilière réglementée publique ou d'une autre filiale de celle-ci, la société immobilière réglementée publique et ses filiales ne peuvent (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, ne sont pas pris en compte les montants dus à la société immobilière réglementée publique du chef de la cession de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

#### Art. 43

Une société immobilière réglementée publique ou une filiale de celle-ci ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles du groupe.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la société immobilière réglementée publique et ses filiales.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la société immobilière réglementée publique ou une filiale de celle-ci ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré.

de oprichting, hetzij binnen een termijn van vijf jaar na de oprichting, onder bezwarende titel geheel of ten dele te vervreemden.

#### Art. 42

Onverminderd de door de Koning bepaalde regels inzake leasing en met uitzondering van (a) het verstrekken van kredieten door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochtervennootschap en (b) het verstrekken van kredieten door een dochtervennootschap van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of van een andere dochtervennootschap van haar, mogen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen (a) geen kredieten verstrekken of (b) geen zekerheden stellen of garanties geven voor rekening van derden.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de bedragen die aan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

#### Art. 43

Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of een dochtervennootschap van die openbare gereguleerde vastgoedvennootschap mag enkel een hypotheek verlenen of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten of deze van de groep.

Het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheeken, zekerheden of garanties bedoeld in het eerste lid, mag niet meer bedragen dan 50 % van de totale reële waarde van het vastgoed van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen.

De door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of een van haar dochtervennootschappen verleende hypotheek, zekerheid of garantie die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75 % van de waarde van dat bezwaard goed.

## Art. 44

Une société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

## Art. 45

Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine les obligations et interdictions auxquelles les sociétés immobilières réglementées publiques sont soumises dans les matières suivantes:

1° la mesure dans laquelle les sociétés immobilières réglementées publiques peuvent recourir à l'emprunt.

A cet égard, le Roi ne peut fixer le taux d'endettement maximum de la société immobilière réglementée publique à un plafond supérieur à 65 % de ses actifs;

2° les obligations des sociétés immobilières réglementées publiques en matière d'affectation du résultat.

A cet égard, et sans préjudice de la possibilité pour Lui de définir des exceptions à l'obligation de distribution, le Roi ne peut fixer le montant minimal de distribution du dividende à un montant inférieur à 80 % du résultat, tel que défini en vertu de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

*F. Inventaire et évaluation par l'expert*

## Art. 46

Sans préjudice de l'obligation prévue par l'article 9 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises d'établir une fois l'an au moins un inventaire, la SIRP établit un inventaire de ses biens immobiliers ainsi que de ceux de ses filiales chaque fois qu'elle procède à l'émission d'actions. Il en est de même en cas de rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

## Art. 44

Een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap of een van haar dochtervennootschappen mag geen met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen verwerven, tenzij de overdracht van met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen gebruikelijk is in het rechtsgebied waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

## Art. 45

De Koning bepaalt, bij besluit genomen na advies van de FSMA, welke verplichtingen en verbodsbepalingen gelden voor de openbare geregementeerde vastgoedvennootschappen inzake het volgende:

1° de mate waarin de openbare geregementeerde vastgoedvennootschappen leningen mogen aangaan;

In dat verband mag de Koning de maximale schuldgraad van de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap niet vaststellen op een maximumbedrag dat meer bedraagt dan 65 % van haar activa;

2° de verplichtingen van de openbare geregementeerde vastgoedvennootschappen wat betreft de bestemming van het resultaat;

In dat verband en onverminderd de mogelijkheid voor de Koning om uitzonderingen te definiëren op de uitkeringsverplichting mag de Koning het minimumbedrag van de dividenduitkering niet vaststellen op een bedrag dat minder bedraagt dan 80 % van het resultaat, zoals gedefinieerd krachtens deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

*F. Inventaris en waardering door de deskundige*

## Art. 46

Onverminderd de verplichting waarvan sprake in artikel 9 van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen om ten minste eens per jaar een inventaris op te maken, maakt de openbare GVV bij elke aandelenuitgifte een inventaris op van haar vastgoed en van het vastgoed van haar dochtervennootschappen. Datzelfde doet zij ook wanneer zij anders dan op een geregementeerde markt aandelen inkoop.

## Art. 47

§ 1<sup>er</sup>. A la fin de chaque exercice, l'expert évalue la juste valeur des biens immobiliers suivants de façon détaillée:

1° les immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par la SIRP ou par une de ses filiales, à l'exception des actifs comptabilisés en tant que créances, en application des normes IFRS, dans le cadre d'une location-financement;

2° les droits d'option sur immeubles, détenus par la SIRP ou par une de ses filiales, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits; et

3° les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la SIRP ou à une de ses filiales, ainsi que les immeubles sous-jacents.

Ces évaluations lient la SIRP pour l'établissement de ses comptes statutaires et de ses comptes consolidés.

§ 2. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert actualise la détermination de la juste valeur des biens immobiliers mentionnés au § 1<sup>er</sup> et détenus par la SIRP et par ses filiales, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

## Art. 48

Sans préjudice de l'article 47, la juste valeur des biens immobiliers détenus par la SIRP et ses filiales visés à l'article 47, § 1<sup>er</sup> est évaluée par l'expert chaque fois que la SIRP procède à l'émission d'actions, à l'inscription d'actions aux négociations sur un marché réglementé ou à une fusion, scission ou opération assimilée. Il en est de même en cas de rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé. La SIRP n'est pas liée par cette évaluation mais doit justifier le prix d'émission ou de rachat sur la base de cette évaluation.

L'évaluation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne peut pas remonter à une date antérieure à un mois avant l'opération concernée.

## Art. 47

§ 1. Aan het einde van elk boekjaar waardeert de deskundige op precieze wijze de reële waarde van volgend vastgoed:

1° de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, die door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, met uitzondering van de activa die, met toepassing van de IFRS-normen, als vorderingen worden geboekt in het kader van een leasing;

2° de optierechten op onroerende goederen, die door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan; en

3° de rechten uit contracten waarbij aan de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook de onderliggende onroerende goederen.

Deze waarderingen zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en haar geconsolideerde rekeningen betreft.

§ 2. Bovendien actualiseert de deskundige aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de bepaling van de reële waarde van het in § 1 vermelde vastgoed van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen, op grond van de marktevolving en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed.

## Art. 48

Onverminderd artikel 47 wordt de reële waarde van het door de openbare GVV en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed als bedoeld in artikel 47, § 1, door de deskundige gewaardeerd telkens wanneer de openbare GVV aandelen uitgeeft, de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt, of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat. Datzelfde gebeurt ook wanneer de openbare GVV anders dan op een gereglementeerde markt aandelen inkoopt. De openbare GVV is niet gebonden door deze waardering, maar dient de uitgifte- of inkoop prijs aan de hand van deze waardering te verantwoorden.

De in het eerste lid bedoelde waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd.

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions, l'inscription d'actions à la négociation sur un marché réglementé, le rachat d'actions ou le dépôt du projet de fusion, scission ou opération assimilée intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exige pas une nouvelle évaluation.

#### Art. 49

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice du § 2, la juste valeur de chaque bien immobilier mentionné à l'article 47, § 1<sup>er</sup>, à acquérir ou à céder par la SIRP ou par ses filiales, est évaluée par l'expert avant que l'opération n'ait lieu, pour autant que la transaction, considérée dans son ensemble, représente une somme supérieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la SIRP ou 2 500 000 EUR.

Lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un bien immobilier s'écarte de plus de 5 % de l'évaluation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, au préjudice de la SIRP ou de ses filiales, la transaction concernée ainsi que son prix sont justifiés dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier semestriel de la SIRP.

§ 2. Lorsque l'autre partie contractante est l'une des personnes visées à l'article 37, § 1<sup>er</sup> ou si l'une de ces personnes obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération, la juste valeur du bien immobilier concerné est évaluée, quelle que soit la valeur de la transaction.

En cas de cession par la SIRP ou ses filiales d'un bien immobilier dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la juste valeur déterminée par l'expert est le prix minimum auquel le bien peut être aliéné. De même, en cas d'acquisition par la SIRP ou ses filiales d'un bien immobilier dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la juste valeur déterminée par l'expert est le prix maximum auquel le bien peut être acquis.

§ 3. La détermination de la juste valeur visée aux paragraphes précédents ne peut pas remonter à une date antérieure à un mois avant l'opération concernée.

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven, wanneer aandelen tot de verhandeling op een gereguleerde markt worden toegelaten, wanneer aandelen worden ingekocht of wanneer het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting wordt ingediend binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

#### Art. 49

§ 1. Onverminderd § 2 wordt de reële waarde van elk door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen vastgoed dat vermeld is in artikel 47, § 1, gewaardeerd door de deskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1 % van het geconsolideerd actief van de openbare GVV en anderzijds 2 500 000 EUR.

Wanneer er meer dan 5 % verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van vastgoed en de in het eerste lid bedoelde waardering, in het nadeel van de openbare GVV of van haar dochtervennootschappen, wordt de betrokken verrichting alsmede de prijs ervan verantwoord in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag van de openbare GVV.

§ 2. Wanneer de tegenpartij één van de personen bedoeld in artikel 37, § 1 is of indien één van die personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt, wordt de reële waarde van het betrokken vastgoed gewaardeerd, ongeacht de waarde van de verrichting.

Indien de openbare GVV of haar dochtervennootschappen in het in het eerste lid bedoelde geval vastgoed overdragen, is de door de deskundige bepaalde reële waarde de minimumprijs waartegen het goed vervreemd kan worden. Indien de openbare GVV of haar dochtervennootschappen in het in het eerste lid bedoelde geval, vastgoed verwerven, is de door de deskundige bepaalde reële waarde de maximumprijs waartegen het goed verworven kan worden.

§ 3. De bepaling van de reële waarde bedoeld in de vorige paragrafen mag niet langer dan een maand vóór de betrokken verrichting hebben plaatsgevonden.

§ 4. Une nouvelle détermination de la juste valeur n'est cependant pas nécessaire lorsque l'opération en question intervient au plus tard quatre mois qui suivent sa dernière évaluation par l'expert et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état de ce bien n'exige pas une nouvelle évaluation.

### G. Informations périodiques et règles comptables

#### Art. 50

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique communique ses rapports annuels et semestriels à la FSMA.

§ 2. Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée publique déclarent à la FSMA que les rapports périodiques visés au § 1<sup>er</sup> sont conformes à la comptabilité et aux inventaires.

§ 3. Ces rapports (a) doivent être complets et mentionner toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels les rapports périodiques sont établis, et (b) doivent être corrects et concorder exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels les rapports périodiques sont établis. Les personnes chargées de la direction effective confirment avoir fait le nécessaire pour que les rapports précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels, en ce qui concerne les rapports périodiques établis en fin d'exercice, ou par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice, en ce qui concerne les autres rapports périodiques (sous réserve des nouvelles règles en matière de comptabilité ou d'évaluation qui peuvent ou doivent être appliquées à partir d'une date déterminée).

§ 4. Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine le contenu des rapports annuels et semestriels.

La FSMA peut, dans des cas spéciaux, autoriser des dérogations quant au contenu des rapports annuels et semestriels.

§ 4. Er is evenwel geen nieuwe bepaling van de reële waarde nodig wanneer de betrokken verrichting uiterlijk vier maanden na de laatste waardering door de deskundige plaatsvindt en voor zover de deskundige bevestigt dat er, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken goed, geen nieuwe waardering vereist is.

### G. Periodieke informatie en boekhoudregels

#### Art. 50

§ 1. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap legt haar jaarverslagen en halfjaarlijkse verslagen over aan de FSMA.

§ 2. De personen belast met de effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap verklaren aan de FSMA dat de in § 1 bedoelde periodieke verslagen in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen.

§ 3. Die verslagen (a) moeten volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke verslagen worden opgesteld en (b) moeten juist zijn en correct de gegevens weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke verslagen worden opgesteld. De personen belast met de effectieve leiding bevestigen het nodige gedaan te hebben opdat voornoemde verslagen volgens de geldende richtlijnen van de FSMA opgemaakt zijn en opgesteld zijn met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening voor de periodieke verslagen per einde boekjaar of met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening met betrekking tot het laatste boekjaar voor de andere periodieke verslagen (telkens onder voorbehoud van de gewijzigde of nieuwe boekings- en waarderingsregels die mogen worden toegepast respectievelijk dienen te worden toegepast vanaf een bepaalde datum).

§ 4. De Koning bepaalt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de inhoud van de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

In bijzondere gevallen kan de FSMA afwijkingen toestaan met betrekking tot de inhoud van de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

## Art. 51

Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, fixe les règles selon lesquelles les sociétés immobilières réglementées publiques tiennent leur comptabilité, procèdent aux évaluations d'inventaire et établissent et publient leurs comptes annuels. Il peut déroger à l'article 105 du Code des sociétés, adapter, modifier et compléter les règles prises en exécution de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises et, dans les conditions de l'article 122, alinéa 1<sup>er</sup> du Code des sociétés, les règles prises en exécution de l'article 92 du Code des sociétés.

## CHAPITRE IV

**Contrôle****Section 1<sup>re</sup>**

*Contrôle exercé par la FSMA*

## Art. 52

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique est soumise au contrôle de la FSMA.

§ 2. La FSMA peut se faire communiquer toutes informations et documents relatifs à l'organisation, au fonctionnement, à la situation et aux opérations de la société immobilière réglementée publique qu'elle contrôle ainsi qu'à l'évaluation et la rentabilité de son patrimoine.

§ 3. Elle peut procéder à des inspections sur place auprès de la société immobilière réglementée publique et prendre connaissance et copie, sans déplacement, de toute information détenue par celle-ci, en vue:

1° de vérifier le respect des dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, et des dispositions des statuts, ainsi que l'exactitude et la sincérité de la comptabilité et des comptes annuels, ainsi que des rapports annuels et semestriels, des états périodiques et autres informations qui lui sont transmis par la société immobilière réglementée publique;

2° de vérifier le caractère adéquat des structures de gestion et du contrôle interne de la société immobilière réglementée publique;

## Art. 51

De Koning legt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de regels vast volgens dewelke de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen hun boekhouding voeren, inventariseringen verrichten en hun jaarrekening opstellen en openbaar maken. Hij kan afwijken van artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook de regels genomen met toepassing van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen en, onder de voorwaarden van artikel 122, eerste lid, van het Wetboek van Vennootschappen, de regels aangenomen met toepassing van artikel 92 van het Wetboek van vennootschappen aanpassen, wijzigen en aanvullen.

## HOOFDSTUK IV

**Toezicht****Afdeling 1**

*Toezicht door de FSMA*

## Art. 52

§ 1. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het toezicht van de FSMA.

§ 2. De FSMA kan zich alle inlichtingen en stukken doen verstrekken over de organisatie, de werking, de positie en de verrichtingen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarop zij toezicht houdt, alsook over de waardering en de rendabiliteit van haar vermogen.

§ 3. Zij kan ter plaatse inspecties verrichten bij de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en ter plaatse kennis nemen en een kopie maken van elk gegeven in haar bezit:

1° om na te gaan of de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, alsook de bepalingen van de statuten zijn nageleefd, en of de boekhouding en de jaarrekening alsook de haar door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap overgelegde jaarverslagen, halfjaarlijkse verslagen, periodieke staten en andere inlichtingen juist en waarheidsgetrouw zijn;

2° om het passende karakter te toetsen van de beheerstructuren en de interne controle van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap;

3° de s'assurer que la gestion de la société immobilière réglementée publique est saine et prudente et n'est pas de nature à compromettre les droits attachés aux titres.

§ 4. Les dispositions des articles 79 à 85 de la loi du 2 août 2002 sont applicables aux fins de l'exercice des compétences attribuées à la FSMA par et en vertu du présent titre.

#### Art. 53

La société immobilière réglementée publique communique périodiquement à la FSMA une situation financière détaillée. Celle-ci est établie conformément aux règles fixées par règlement de la FSMA, pris conformément à l'article 64 de la loi du 2 août 2002, qui en détermine le contenu, la fréquence et le mode de communication. La FSMA peut, en outre, prescrire la communication régulière d'autres informations chiffrées ou descriptives nécessaires à la vérification du respect des dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour leur exécution.

Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée publique déclarent à la FSMA que les états financiers périodiques visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont conformes à la comptabilité et aux inventaires. Ces états périodiques (a) doivent être complets et mentionner toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels les états financiers périodiques sont établis, et (b) doivent être corrects et concorder exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels les états financiers périodiques sont établis.

Elles confirment avoir fait le nécessaire pour que les états précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels.

La FSMA peut, dans des cas spéciaux, autoriser des dérogations au règlement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Le règlement prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup> est pris après consultation des associations professionnelles concernées.

#### Art. 54

La FSMA ne connaît des relations entre la société immobilière réglementée publique et un actionnaire

3° om zich ervan te vergewissen dat het beheer van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap gezond en voorzichtig is en dat het de aan de effecten verbonden rechten niet in het gedrang kan brengen.

§ 4. De bepalingen van de artikelen 79 tot en met 85 van de wet van 2 augustus 2002 zijn van toepassing in het kader van de uitoefening van de door en krachtens dit titel aan de FSMA toegekende bevoegdheden.

#### Art. 53

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap legt de FSMA periodiek een gedetailleerde financiële staat voor. Die staat wordt opgemaakt overeenkomstig de regels vastgesteld bij een conform artikel 64 van de wet van 2 augustus 2002 genomen reglement van de FSMA dat de rapporteringsinhoud, -frequentie en -wijze bepaalt. Bovendien kan de FSMA voorschrijven dat haar geregeld andere cijfergegevens of uitleg wordt verstrekt om te kunnen nagaan of de voorschriften van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen zijn nageleefd.

De personen belast met de effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap verklaren aan de FSMA dat de in het eerste lid bedoelde periodieke financiële staten in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen. Die periodieke staten (a) moeten volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke financiële staten worden opgesteld, en (b) moeten juist zijn en correct de gegevens weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke financiële staten worden opgesteld.

Zij bevestigen het nodige te hebben gedaan opdat voornoemde staten volgens de geldende richtlijnen van de FSMA opgemaakt zijn en opgesteld zijn met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening.

In bijzondere gevallen kan de FSMA afwijkingen toestaan van het in het eerste lid bedoelde reglement.

Het in het eerste lid bedoelde reglement wordt genomen na raadpleging van de betrokken beroepsverenigingen.

#### Art. 54

De relaties tussen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en een bepaalde aandeelhouder

déterminé que dans la mesure requise pour le contrôle de la société immobilière réglementée publique.

## Section 2

### *Contrôle révisoral*

#### Art. 55

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique est tenue de désigner un commissaire qui exerce les fonctions de commissaire prévues par le Code des sociétés.

L'article 141, 2°, du Code des sociétés n'est pas applicable à la société immobilière réglementée publique.

§ 2. Les fonctions de commissaire ne peuvent être confiées, dans la société immobilière réglementée publique, qu'à un ou plusieurs réviseurs agréés ou à une ou plusieurs sociétés de réviseurs agréées par la FSMA.

La société immobilière réglementée publique peut désigner des commissaires suppléants qui exercent les fonctions de commissaire en cas d'empêchement durable de leur titulaire. Les dispositions du présent article et de l'article 56 sont applicables à ces suppléants.

#### Art. 56

Les sociétés de réviseurs agréées exercent les fonctions de commissaire prévues à l'article 55 par l'intermédiaire d'un réviseur agréé qu'elles désignent et conformément à l'article 6 de la loi du 22 juillet 1953. Les dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution et qui sont relatives à la désignation, aux fonctions, aux obligations et aux interdictions des commissaires ainsi qu'aux sanctions, autres que pénales, qui sont applicables à ces derniers, s'appliquent tant aux sociétés de réviseurs qu'aux réviseurs agréés qui les représentent.

Une société de réviseurs agréée peut désigner un représentant suppléant parmi ses membres remplissant les conditions pour être désigné.

behoren niet tot de bevoegdheid van de FSMA, tenzij het toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap dit vergt.

## Afdeling 2

### *Revisoraal toezicht*

#### Art. 55

§ 1. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet een commissaris aanstellen die de opdracht van commissaris uitoefent zoals bedoeld in het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 141, 2°, van het Wetboek van Vennootschappen is niet van toepassing op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

§ 2. De opdracht van commissaris mag bij openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap mag plaatsvervangende commissarissen aanstellen, die de taak van de commissaris waarnemen als hij langdurig verhinderd is. De voorschriften van dit artikel en van artikel 56 zijn van toepassing op deze plaatsvervaarders.

#### Art. 56

Overeenkomstig artikel 6 van de wet van 22 juli 1953, doen de erkende revisorenvennootschappen, voor de uitoefening van de taak van commissaris bedoeld in artikel 55, een beroep op een erkende revisor die zij aanduiden. De voorschriften van deze wet en van de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, die de aanstelling, de taak en de verplichtingen van en de verbodsbepalingen voor commissarissen, alsook de andere op hen toepasselijke sancties dan strafrechtelijke sancties regelen, gelden zowel voor de revisorenvennootschappen als voor de erkende revisoren die hen vertegenwoordigen.

Een erkende revisorenvennootschap mag een plaatsvervangend vertegenwoordiger aanstellen onder haar leden die voldoen aan de aanstellingsvoorwaarden.

## Art. 57

La FSMA arrête, sous approbation du ministre des Finances et du ministre des affaires économiques, le règlement d'agrément des réviseurs et des sociétés de réviseurs.

Le règlement d'agrément est pris après consultation des réviseurs agréés représentés par leur organisation professionnelle.

L'Institut des Réviseurs d'Entreprises informe la FSMA de l'ouverture de toute procédure disciplinaire à l'encontre d'un réviseur agréé ou d'une société de réviseurs agréée pour manquement commis dans l'exercice de ses fonctions auprès d'une société immobilière réglementée publique.

## Art. 58

La désignation des commissaires et des commissaires suppléants auprès de la société immobilière réglementée publique est subordonnée à l'accord préalable de la FSMA. Cet accord doit être recueilli par l'organe social qui fait la proposition de désignation. En cas de désignation d'une société de réviseurs agréée, l'accord porte conjointement sur la société et son représentant et, le cas échéant, sur son représentant suppléant.

Le même accord est requis pour le renouvellement du mandat.

Lorsque, en vertu de la loi, la nomination du commissaire est faite par le président du tribunal de commerce ou la cour d'appel, ceux-ci font leur choix sur une liste de réviseurs agréés ayant l'accord de la FSMA.

## Art. 59

La FSMA peut, en tout temps, révoquer, par décision motivée par des raisons tenant à leur statut ou à l'exercice de leurs fonctions de réviseur agréé ou de société de réviseurs agréée, tels que prévus par ou en vertu de la présente loi, l'accord donné, conformément à l'article 58, à un commissaire, un commissaire suppléant, une société de réviseurs agréée ou un représentant ou représentant suppléant d'une telle société. Cette révocation met fin aux fonctions de commissaire.

## Art. 57

De FSMA legt, na goedkeuring door de minister van Financiën en de minister van Economische Zaken, het reglement vast voor de erkenning van revisoren en revisorenvennootschappen.

Het erkenningsreglement wordt uitgevaardigd na raadpleging van de erkende revisoren vertegenwoordigd via hun beroepsvereniging.

Het Instituut der Bedrijfsrevisoren brengt de FSMA op de hoogte telkens als een tuchtprocedure wordt ingeleid tegen een erkende revisor of een erkende revisorenvennootschap wegens een tekortkoming in de uitoefening van zijn of haar taak bij een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

## Art. 58

Voor de aanstelling van commissarissen en plaatsvervangende commissarissen bij openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming moet worden gevraagd door het vennootschapsorgaan dat de aanstelling voorstelt. Bij aanstelling van een erkende revisorenvennootschap slaat deze instemming zowel op de vennootschap als op haar vertegenwoordiger en, in voorkomend geval, op haar plaatsvervangend vertegenwoordiger.

Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

Wanneer de aanstelling van de commissaris krachtens de wet geschiedt door de voorzitter van de rechtbank van koophandel of het hof van beroep, kiest hij uit een lijst van erkende revisoren die door de FSMA is goedgekeurd.

## Art. 59

De FSMA kan haar instemming overeenkomstig artikel 58 met een commissaris, een plaatsvervangend commissaris, een erkende revisorenvennootschap of een vertegenwoordiger of plaatsvervangend vertegenwoordiger van een dergelijke vennootschap, steeds herroepen bij beslissing die is gemotiveerd door redenen die verband houden met hun statuut of hun opdracht als erkende revisor of erkende revisorenvennootschap, zoals bepaald door of krachtens deze wet. Met deze herroeping eindigt de opdracht van commissaris.

En cas de démission d'un commissaire, la FSMA et la société immobilière réglementée publique en sont préalablement informées, ainsi que des motifs de la démission.

Le règlement d'agrément visé à l'article 57 règle la procédure.

En l'absence d'un commissaire suppléant ou d'un représentant suppléant d'une société de réviseurs agréée, la société immobilière réglementée publique ou la société de réviseurs agréée pourvoit, dans le respect de l'article 58, au remplacement dans les deux mois.

Dans la société immobilière réglementée publique, la proposition de révocation des mandats de commissaire, telle que réglée par les articles 135 et 136 du Code des sociétés, est soumise à l'avis de la FSMA. Cet avis est communiqué à l'assemblée générale.

#### Art. 60

§ 1<sup>er</sup>. Les commissaires collaborent au contrôle exercé par la FSMA, sous leur responsabilité personnelle exclusive et conformément au présent paragraphe, aux règles de la profession et aux instructions de la FSMA. A cette fin:

1° ils évaluent les mesures de contrôle interne adoptées par la société immobilière réglementée publique conformément à l'article 17, § 2, et aux arrêtés et règlements pris en exécution de cette disposition, et ils communiquent leurs conclusions en la matière à la FSMA;

2° ils font rapport à la FSMA sur:

a) les résultats de l'examen limité des rapports semestriels, communiqués par la société immobilière réglementée publique à la FSMA en vertu de l'article 50, confirmant qu'ils n'ont pas connaissance de faits dont il apparaîtrait que les rapports semestriels n'ont pas, sous tous égards significativement importants, été établis selon les instructions en vigueur de la FSMA. Ils confirment en outre que les rapports semestriels sont, pour ce qui est des données comptables, sous tous égards significativement importants, conformes à la comptabilité et aux inventaires, en ce sens (a) qu'ils sont complets et qu'ils mentionnent toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels ils sont établis, et (b) qu'ils sont corrects et qu'ils concordent exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels

Wanneer een commissaris ontslag neemt, worden de FSMA en de openbare geregelende vastgoedvennootschap daarvan vooraf in kennis gesteld, met opgave van de motivering.

Het erkenningsreglement bedoeld in artikel 57 regelt de procedure.

Bij afwezigheid van een plaatsvervangend commissaris of een plaatsvervangend vertegenwoordiger van een erkende revisorenvennootschap zorgt de openbare geregelende vastgoedvennootschap of de erkende revisorenvennootschap, met naleving van artikel 58, binnen twee maanden voor zijn vervanging.

Het voorstel bij een openbare geregelende vastgoedvennootschap om een commissaris van zijn opdracht te ontslaan, zoals geregeld bij de artikelen 135 en 136 van het Wetboek van vennootschappen, wordt ter advies voorgelegd aan de FSMA. Dit advies wordt meegedeeld aan de algemene vergadering.

#### Art. 60

§ 1. De commissarissen verlenen hun medewerking aan het toezicht door de FSMA, op hun eigen uitsluitende verantwoordelijkheid en overeenkomstig deze paragraaf, volgens de regels van het vak en de richtlijnen van de FSMA. Daartoe:

1° beoordelen zij de maatregelen van interne controle die de openbare geregelende vastgoedvennootschap heeft genomen overeenkomstig artikel 17, § 2, en de ter uitvoering hiervan genomen besluiten en reglementen, en delen zij hun bevindingen ter zake mee aan de FSMA;

2° brengen zij verslag uit bij de FSMA over:

a) de resultaten van het beperkt nazicht van de halfjaarlijkse verslagen, die haar door de openbare geregelende vastgoedvennootschap worden bezorgd krachtens artikel 50, waarin wordt bevestigd dat zij geen kennis hebben van feiten waaruit zou blijken dat de halfjaarlijkse verslagen, niet in alle materieel belangrijke opzichten volgens de geldende richtlijnen van de FSMA werden opgesteld. Bovendien bevestigen zij dat de halfjaarlijkse verslagen, wat de boekhoudkundige gegevens betreft in alle materieel belangrijke opzichten in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen, in die zin (a) dat zij volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de halfjaarlijkse verslagen en de voormelde financiële staten worden opgesteld, en (b) dat zij juist zijn en de gegevens correct weergeven uit

ils sont établis; ils confirment également n'avoir pas connaissance de faits dont il apparaîtrait que les rapports semestriels n'ont pas été établis par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice;

b) les résultats du contrôle:

(i) des rapports annuels communiqués par la société immobilière réglementée publique à la FSMA à la fin de l'exercice social en vertu de l'article 50, § 1<sup>er</sup>;

(ii) des états financiers périodiques qui sont transmis à la FSMA en vertu de l'article 53:

— arrêtés à la fin de l'année civile, pour les sociétés immobilières réglementées publiques qui clôturent leur exercice le 31 décembre;

— arrêtés à la fin du trimestre qui coïncide avec la clôture de l'exercice, pour les sociétés immobilières réglementées publiques dont l'exercice est clôturé le dernier jour civil d'un trimestre qui ne se termine pas le 31 décembre, ou

— arrêtés à la fin du trimestre qui précède la clôture de l'exercice, pour les sociétés immobilières réglementées publiques dont l'exercice n'est pas clôturé à une date qui coïncide avec le dernier jour civil d'un trimestre, confirmant que les rapports et états précités ont, sous tous égards significativement importants, été établis selon les instructions en vigueur de la FSMA. Ils confirment en outre que les rapports annuels et les états financiers sont, pour ce qui est des données comptables, sous tous égards significativement importants, conformes à la comptabilité et aux inventaires, en ce sens (a) qu'ils sont complets et qu'ils mentionnent toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels ils sont établis, et (b) qu'ils sont corrects et qu'ils concordent exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels ils sont établis; ils confirment également que les rapports annuels et les états financiers ont été établis par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels;

(c) les résultats de leur examen des montants de l'actif net tels que mentionnés dans les états financiers périodiques transmis à la FSMA, en vertu de l'article 53, à la fin de l'année civile pour la société immobilière

de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de halfjaarlijkse verslagen en de voormelde financiële staten worden opgesteld; verder bevestigen zij geen kennis te hebben van feiten waaruit zou blijken dat de halfjaarlijkse verslagen niet met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening met betrekking tot het laatste boekjaar zijn opgesteld;

b) de resultaten van de controle:

(i) van de jaarverslagen die de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aan het einde van het boekjaar aan de FSMA bezorgt krachtens artikel 50, § 1;

(ii) van de periodieke financiële staten die de FSMA worden verstrekt krachtens artikel 53:

— per einde kalenderjaar van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen die hun boekjaar afsluiten op 31 december;

— per einde van het trimester dat samenvalt met de afsluiting van het boekjaar van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen waarvan het boekjaar afsluit op de laatste kalenderdag van een trimester dat niet eindigt op 31 december, of

— per einde van het trimester dat de afsluiting van het boekjaar voorafgaat van openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen waarvan het boekjaar niet afsluit op een ogenblik dat samenvalt met de laatste kalenderdag van een trimester, waarin bevestigd wordt dat de jaarverslagen en financiële staten in alle materieel belangrijke opzichten werden opgesteld volgens de geldende richtlijnen van de FSMA. Bovendien bevestigen zij dat de jaarverslagen en de financiële staten, wat de boekhoudkundige gegevens betreft in alle materieel belangrijke opzichten in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen, in die zin (a) dat zij volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de jaarverslagen en de financiële staten worden opgesteld, en (b) dat zij juist zijn en de gegevens correct weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de jaarverslagen en de financiële staten worden opgesteld; verder bevestigen zij dat de jaarverslagen en de financiële staten met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening werden opgesteld;

(c) de resultaten van hun nazicht van de bedragen van het netto-actief in de periodieke financiële staten die de FSMA worden verstrekt krachtens artikel 53, per einde kalenderjaar van de openbare gereguleerde

réglementée publique qui ne clôture pas son exercice le 31 décembre, confirmant qu'elle n'a pas connaissance de faits dont il apparaîtrait que les données précitées n'ont pas, sous tous égards significativement importants, été établies selon les instructions en vigueur de la FSMA;

3° ils font à la FSMA, à sa demande, des rapports spéciaux portant sur l'organisation, les activités et la structure financière de la société immobilière réglementée publique, rapports dont les frais d'établissement sont supportés par la société en question;

4° dans le cadre de leurs missions auprès de la société immobilière réglementée publique, ainsi qu'auprès d'une entreprise liée, au sens de l'article 11 du Code des sociétés, avec la société immobilière réglementée publique, les commissaires font d'initiative rapport à la FSMA dès qu'ils constatent:

a) des décisions, des faits ou des évolutions qui influencent ou peuvent influencer de façon significative la situation de la société immobilière réglementée publique sous l'angle financier;

b) des décisions ou des faits qui sont susceptibles de constituer des violations du Code des sociétés, des statuts, de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

c) d'autres décisions ou des faits qui sont de nature à entraîner un refus de la certification des comptes ou l'émission de réserves.

Aucune action civile, pénale ou disciplinaire ne peut être intentée ni aucune sanction professionnelle prononcée contre les commissaires qui ont procédé de bonne foi à une information visée sous le 4° du présent paragraphe.

Les commissaires communiquent aux dirigeants de la société immobilière réglementée publique les rapports qu'ils adressent à la FSMA conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3°. Ces communications tombent sous le secret organisé par l'article 76 de la loi du 2 août 2002. Ils transmettent à la FSMA copie des communications qu'ils adressent à ces dirigeants et qui portent sur des questions de nature à intéresser le contrôle exercé par elle.

§ 2. La FSMA peut exiger que l'exactitude des informations qui lui sont transmises en application de l'article 53, soit confirmée par le commissaire de la société immobilière réglementée publique.

vastgoedvennootschappen die hun boekjaar niet afsluiten op 31 december, waarin wordt bevestigd dat ze geen kennis hebben van feiten waaruit zou blijken dat voormelde gegevens niet in alle van materieel belang zijnde opzichten werden opgesteld in overeenstemming met de geldende richtlijnen van de FSMA;

3° brengen zij bij de FSMA op haar verzoek, bijzonder verslag uit over de organisatie, de werkzaamheden en de financiële structuur van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap; de kosten voor de opstelling van dit verslag worden door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap gedragen;

4° brengen zij, in het kader van hun opdracht bij de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of een onderneming die, in de zin van artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen, verbonden is met de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, op eigen initiatief verslag uit bij de FSMA, zodra zij kennis krijgen van:

a) beslissingen, feiten of ontwikkelingen die de positie van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap financieel, op betekenisvolle wijze beïnvloeden of kunnen beïnvloeden;

b) beslissingen of feiten die kunnen wijzen op een overtreding van het Wetboek van vennootschappen, de statuten, deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

c) andere beslissingen of feiten die kunnen leiden tot een weigering om de rekeningen te certificeren of tot het formuleren van een voorbehoud.

Tegen commissarissen die te goeder trouw informatie hebben verstrekt als bedoeld in de bepaling onder 4° van deze paragraaf, kunnen geen burgerrechtelijke, strafrechtelijke of tuchtrechtelijke vorderingen worden ingesteld, noch professionele sancties worden uitgesproken.

De commissarissen delen aan de leiders van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap de verslagen mee die zij, overeenkomstig het eerste lid, 3° aan de FSMA richten. Voor deze mededelingen geldt de geheimhoudingsplicht zoals geregeld bij artikel 76 van de wet van 2 augustus 2002. Zij bezorgen de FSMA een kopie van de mededelingen die zij aan deze leiders richten en die betrekking hebben op zaken die van belang kunnen zijn voor het toezicht dat zij uitoefent.

§ 2. De FSMA kan eisen dat de juistheid van de gegevens die haar met toepassing van artikel 53 worden verstrekt, wordt bevestigd door de commissaris van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Les commissaires peuvent être chargés par la FSMA, à la demande de la BNB ou de la Banque centrale européenne, de confirmer que les informations que la société immobilière réglementée publique est tenue de communiquer à ces autorités sont complètes, correctes et établies selon les règles qui s'y appliquent.

#### Art. 61

Le Roi peut, par arrêté pris sur avis de la FSMA, déterminer des missions supplémentaires dont doit s'acquitter le commissaire et fixer les conditions d'exercice de ces missions.

### Section 3

#### *Suppression de l'agrément, mesures exceptionnelles et sanctions administratives*

#### Art. 62

§ 1<sup>er</sup>. Une société immobilière réglementée publique peut renoncer à son agrément moyennant le respect de la procédure suivante.

§ 2. La renonciation par une société immobilière réglementée publique à son agrément suppose une décision de son assemblée générale prise aux conditions de l'article 559 du Code des sociétés et constatée, à peine de nullité, par un acte authentique. Cet acte reproduit la conclusion du rapport établi par le commissaire agréé.

§ 3. Immédiatement après la passation de l'acte de renonciation, les statuts de la société ayant renoncé au statut de société immobilière réglementée publique, y compris les clauses qui modifient sa dénomination et, le cas échéant, son objet social, sont arrêtés aux mêmes conditions de présence et de majorité que celles requises pour l'acte de renonciation. A défaut, la décision de renonciation au statut de société immobilière réglementée publique reste sans effet.

§ 4. Les dispositions de l'article 78, §§ 1<sup>er</sup> et 2 sont *mutatis mutandis* d'application.

§ 5. L'acte de renonciation et les statuts sont publiés simultanément conformément à l'article 74 du Code des sociétés. L'acte de renonciation est publié en entier; les

De commissarissen kunnen door de FSMA, op verzoek van de NBB of de Europese Centrale Bank, worden gelast te bevestigen dat de gegevens die de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aan deze autoriteiten moet verstrekken, volledig, juist en volgens de geldende regels zijn opgesteld.

#### Art. 61

De Koning kan, bij besluit genomen na advies van de FSMA, bijkomende opdrachten vastleggen voor de commissaris en de voorwaarden waaronder de commissaris deze opdrachten moet vervullen.

### Afdeling 3

#### *Schrapping van de vergunning, uitzonderingsmaatregelen en bestuursrechtelijke sancties*

#### Art. 62

§ 1. Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap kan afstand doen van haar vergunning, mits naleving van de volgende procedure.

§ 2. De afstand door een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap van haar vergunning veronderstelt een beslissing van haar algemene vergadering die genomen werd volgens de voorwaarden van artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen en die op straffe van nietigheid vastgesteld wordt bij authentieke akte. Deze akte herneemt de conclusie van het verslag dat opgesteld werd door de erkende commissaris.

§ 3. Onmiddellijk na het aannemen van de akte tot afstand, worden de statuten van de vennootschap die afstand doet van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, met inbegrip van de bepalingen die haar naam en, in voorkomend geval, haar maatschappelijk doel wijzigen, vastgesteld volgens dezelfde regels van aanwezigheid en meerderheid als voor de akte van afstand voorgeschreven. Geschiedt zulks niet, dan blijft de beslissing tot afstand van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zonder gevolg.

§ 4. De bepalingen van artikel 78, §§ 1 en 2 zijn *mutatis mutandis* van toepassing.

§ 5. De akte van afstand en de statuten worden gelijktijdig bekendgemaakt overeenkomstig artikel 74 van het Wetboek van vennootschappen. De akte

statuts le sont par extrait conformément aux articles 69, 71 et 72 du même Code.

Le rapport du commissaire agréé est déposé en expédition ou en original en même temps que l'acte auquel il se rapporte.

#### Art. 63

La FSMA supprime l'agrément de la société immobilière réglementée publique, qui:

- 1° renonce à l'agrément;
- 2° n'a pas entamé ses activités dans les douze mois de l'agrément;
- 3° a cessé d'exercer ses activités depuis plus de six mois; ou
- 4° a été déclarée en faillite.

#### Art. 64

§ 1<sup>er</sup>. Lorsque la FSMA constate qu'une société immobilière réglementée publique ne fonctionne pas en conformité avec les dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou avec les dispositions de ses statuts, que sa gestion ou sa situation financière sont de nature à mettre en cause la bonne fin de ses engagements, que son contrôle interne présente des lacunes graves, ou que les droits attachés aux titres de la société immobilière réglementée publique qui font ou ont fait l'objet d'une offre publique risquent d'être compromis, elle fixe le délai dans lequel il doit être remédié à la situation constatée.

Si au terme de ce délai, il n'a pas été remédié à la situation, la FSMA peut:

- 1° rendre publique sa position quant aux constatations faites en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup>; les frais de cette publication sont à charge de la société immobilière réglementée publique;
- 2° désigner un commissaire spécial;
- 3° suspendre ou interdire pour la durée qu'elle détermine toute émission ou tout rachat de titres;

van afstand wordt in haar geheel bekendgemaakt; de statuten bij uittreksel overeenkomstig artikel 69, 71 en 72 van hetzelfde Wetboek.

Van het verslag van de erkende commissaris, wordt het origineel dan wel een expeditie neergelegd tegelijk met de akte waarop het betrekking heeft.

#### Art. 63

De FSMA schrapt de vergunning van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die:

- 1° afstand doet van haar vergunning;
- 2° haar bedrijf niet binnen twaalf maanden na het verkrijgen van haar vergunning heeft aangevat;
- 3° haar bedrijf heeft stopgezet sinds meer dan zes maanden; of
- 4° failliet is verklaard.

#### Art. 64

§ 1. Wanneer de FSMA vaststelt dat een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet werkt overeenkomstig de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen of overeenkomstig de bepalingen van haar statuten, dat haar beheer of haar financiële positie de goede afloop van haar verbintenissen in het gedrang dreigt te brengen, of dat haar interne controle ernstige leemten vertoont, of dat de rechten verbonden aan de effecten van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die het voorwerp uitmaken of hebben uitgemaakt van een openbaar aanbod, in het gedrang dreigen te komen, stelt zij de termijn vast waarbinnen deze toestand moet worden verholpen.

Indien de toestand na afloop van deze termijn niet is verholpen, kan de FSMA:

- 1° haar standpunt omtrent de krachtens het eerste lid gedane vaststellingen openbaar maken; deze openbaarmaking gebeurt op kosten van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap;
- 2° een speciaal commissaris aanstellen;
- 3° elke uitgifte of elke inkoop van effecten opschorten of verbieden voor de termijn die zij bepaalt;

4° suspendre ou interdire, pour la durée qu'elle détermine, la négociation sur le marché des titres de la société immobilière réglementée publique;

5° enjoindre le remplacement des membres de l'organe légal d'administration de la société immobilière réglementée publique dans un délai qu'elle détermine et, à défaut d'un tel remplacement dans ce délai, substituer à l'ensemble des organes d'administration et de gestion de la société immobilière réglementée publique un ou plusieurs administrateurs ou gérants provisoires qui disposent, seuls ou collégalement selon le cas, des pouvoirs des personnes remplacées. La FSMA publie sa décision au *Moniteur belge*;

6° révoquer l'agrément de la société immobilière réglementée publique. La FSMA publie sa décision au *Moniteur belge*.

§ 2. Dans le cas visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 2°, l'autorisation écrite, générale ou spéciale du commissaire spécial est requise pour tous les actes et décisions de tous les organes de la société immobilière réglementée publique, y compris l'assemblée générale des actionnaires; la FSMA peut toutefois limiter le champ des opérations soumises à autorisation.

Le commissaire spécial peut soumettre à la délibération de tous les organes de la société immobilière réglementée publique, y compris l'assemblée générale, toutes propositions qu'il juge opportunes. La rémunération du commissaire spécial est fixée par la FSMA et supportée par la société immobilière réglementée publique.

Les membres des organes d'administration et de gestion et les personnes chargées de la gestion qui accomplissent des actes ou prennent des décisions sans avoir recueilli l'autorisation requise du commissaire spécial sont responsables solidairement du préjudice qui en est résulté pour la société immobilière réglementée publique ou les tiers.

Si la FSMA a publié au *Moniteur belge* la désignation du commissaire spécial et spécifié les actes et décisions soumis à son autorisation, les actes et décisions intervenus sans cette autorisation alors qu'elle était requise sont nuls, à moins que le commissaire spécial ne les ratifie. Dans les mêmes conditions, toute décision d'assemblée générale prise sans avoir recueilli l'autorisation requise du commissaire spécial est nulle, à moins que le commissaire spécial ne la ratifie.

4° de verhandeling van de effecten van de openbare geregelende vastgoedvennootschap op de markt opschorten of verbieden voor de termijn die zij bepaalt;

5° de vervanging gelasten van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de openbare geregelende vastgoedvennootschap binnen een termijn die zij bepaalt en, zo binnen deze termijn geen vervanging geschiedt, in de plaats van de voltallige bestuurs- en beheerorganen van de openbare geregelende vastgoedvennootschap één of meer voorlopige bestuurders of zaakvoerders aanstellen die alleen of collegiaal, naargelang van het geval, de bevoegdheden hebben van de vervangen personen. De FSMA maakt haar beslissing bekend in het *Belgisch Staatsblad*;

6° de vergunning van de openbare geregelende vastgoedvennootschap herroepen. De FSMA maakt haar beslissing openbaar in het *Belgisch Staatsblad*.

§ 2. In het in § 1, tweede lid, 2° bedoelde geval is de schriftelijke, algemene of bijzondere toestemming van de speciaal commissaris vereist voor alle handelingen en beslissingen van alle organen van de openbare geregelende vastgoedvennootschap die, inclusief de algemene vergadering; de FSMA kan evenwel de verrichtingen waarvoor een toestemming is vereist, beperken.

De speciaal commissaris mag elk voorstel dat hij nuttig acht, ter beraadslaging voorleggen aan alle organen van de openbare geregelende vastgoedvennootschap, inclusief de algemene vergadering. De bezoldiging van de speciaal commissaris wordt vastgesteld door de FSMA en gedragen door de openbare geregelende vastgoedvennootschap.

De leden van de bestuurs- en de beheerorganen en de personen die instaan voor het beleid, die handelingen stellen of beslissingen nemen zonder de vereiste toestemming van de speciaal commissaris, zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het nadeel dat hieruit voortvloeit voor de openbare geregelende vastgoedvennootschap of voor derden.

Indien de FSMA de aanstelling van een speciaal commissaris openbaar heeft gemaakt in het *Belgisch Staatsblad*, met opgave van de handelingen en beslissingen waarvoor zijn toestemming vereist is, zijn alle handelingen en beslissingen zonder deze vereiste toestemming nietig, tenzij de speciaal commissaris die bekrachtigt. Onder dezelfde voorwaarden zijn alle beslissingen van de algemene vergadering zonder de vereiste toestemming van de speciaal commissaris nietig, tenzij hij die bekrachtigt.

La FSMA peut désigner un commissaire suppléant.

En cas de péril grave pour les porteurs de titres de la société immobilière réglementée publique, la FSMA peut désigner un commissaire spécial sans fixation préalable d'un délai tel que prévu au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>.

§ 3. Dans le cas visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, les membres de l'organe légal d'administration de la société immobilière réglementée publique et les personnes chargées de la gestion qui accomplissent des actes ou prennent des décisions en violation de la suspension ou de l'interdiction sont responsables solidairement du préjudice qui en est résulté pour la société immobilière réglementée publique ou les tiers.

Si la FSMA a publié la suspension ou l'interdiction au *Moniteur belge*, les actes et décisions intervenus à l'encontre de celle-ci sont nuls.

§ 4. Dans le cas visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 5<sup>o</sup>, la rémunération du ou des administrateurs ou gérants provisoires est fixée par la FSMA et supportée par la société immobilière réglementée publique.

La FSMA peut, à tout moment, remplacer le ou les administrateurs ou gérants provisoires, soit d'office, soit à la demande d'une majorité des actionnaires de la société immobilière réglementée publique lorsqu'ils justifient que la gestion des intéressés ne présente plus les garanties nécessaires.

§ 5. Les décisions de la FSMA visées au § 1<sup>er</sup> sortent leurs effets à l'égard de la société immobilière réglementée publique à dater de leur notification à celle-ci et, à l'égard des tiers, à dater de leur publication conformément aux dispositions des §§ 1<sup>er</sup> et 2.

§ 6. Le § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> et le § 5 ne sont pas applicables en cas de révocation de l'agrément d'une société immobilière réglementée publique déclarée en faillite.

§ 7. Le tribunal de commerce prononce à la requête de tout intéressé les nullités prévues aux §§ 2 et 3.

L'action en nullité est dirigée contre la société immobilière réglementée publique. Si des motifs graves le justifient, le demandeur en nullité peut solliciter en référé la suspension provisoire des actes ou décisions attaqués. L'ordonnance de suspension et le jugement prononçant la nullité produisent leurs effets à l'égard

De FSMA kan een plaatsvervangend commissaris aanstellen.

Bij ernstig gevaar voor de houders van effecten van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap kan de FSMA een speciaal commissaris aanstellen zonder dat er voorafgaandelijk een termijn zoals bedoeld in § 1, eerste lid werd vastgesteld.

§ 3. In het in § 1, tweede lid, 3<sup>o</sup>, bedoelde geval zijn de leden van de bestuurs- en beheerorganen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en de personen die instaan voor het beleid, die handelingen stellen of beslissingen nemen ondanks de schorsing of het verbod, hoofdelijk aansprakelijk voor het nadeel dat hieruit voortvloeit voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of voor derden.

Indien de FSMA de schorsing of het verbod openbaar heeft gemaakt in het *Belgisch Staatsblad*, zijn alle hiermee strijdige handelingen en beslissingen nietig.

§ 4. In het in § 1, tweede lid, 5<sup>o</sup>, bedoelde geval wordt de bezoldiging van de voorlopige bestuurders of zaakvoerders vastgesteld door de FSMA en gedragen door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

De FSMA kan op elk tijdstip de voorlopige bestuurders of zaakvoerders vervangen, hetzij ambtshalve, hetzij op verzoek van een meerderheid van de aandeelhouders van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, wanneer zij aantonen dat het beheer van de betrokkenen niet meer de nodige waarborgen biedt.

§ 5. De in § 1 bedoelde beslissingen van de FSMA hebben uitwerking voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap vanaf de datum van hun kennisgeving en, voor derden, vanaf de datum van hun bekendmaking overeenkomstig de voorschriften van §§ 1 en 2.

§ 6. Paragraaf 1, eerste lid, en § 5 zijn niet van toepassing bij herroeping van de vergunning van een failliet verklaarde openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

§ 7. De rechtbank van koophandel spreekt op verzoek van elke belanghebbende de nietigverklaringen uit als bedoeld in §§ 2 en 3.

De nietigheidsvordering wordt ingesteld tegen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Indien verantwoord om ernstige redenen, kan de eiser in kort geding de voorlopige schorsing vorderen van de gewraakte handelingen of beslissingen. Het schorsingsbevel en het vonnis van nietigverklaring

de tous. Au cas où l'acte ou la décision suspendus ou annulés ont fait l'objet d'une publication, l'ordonnance de suspension et le jugement prononçant la nullité sont publiés par extrait dans les mêmes formes.

Lorsque la nullité est de nature à porter atteinte aux droits acquis de bonne foi par un tiers à l'égard de la société immobilière réglementée publique, le tribunal peut déclarer sans effet la nullité à l'égard de ces droits, sous réserve du droit du demandeur à des dommages et intérêts s'il y a lieu.

L'action en nullité ne peut plus être intentée après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date à laquelle les actes ou décisions intervenus sont opposables à celui qui invoque la nullité ou sont connus de lui.

§ 8. Sans préjudice des mesures définies par d'autres lois et règlements, les §§ 1<sup>er</sup> à 7 sont applicables lorsque la FSMA constate qu'une société immobilière réglementée publique, qui relève de l'application de la loi du 16 juin 2006, ne fonctionne pas en conformité avec la loi du 16 juin 2006.

#### Art. 65

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice des dispositions légales relatives à la communication d'informations par la FSMA au ministre qui a les Finances dans ses attributions au cas où un établissement sur lequel la FSMA exerce le contrôle a mis en place un mécanisme particulier ayant pour but ou pour effet de favoriser la fraude fiscale par des tiers, la FSMA ne connaît pas des questions d'ordre fiscal.

Toutefois, le § 1<sup>er</sup>, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, 2<sup>o</sup> et le § 2 de l'article 64 sont applicables au cas où la FSMA a connaissance du fait qu'une société immobilière réglementée publique a mis en place un mécanisme particulier ayant pour but ou pour effet de favoriser la fraude fiscale par des tiers.

#### Art. 66

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice des autres mesures prévues par la présente loi, la FSMA peut fixer à une société immobilière réglementée publique un délai dans lequel:

hebben uitwerking ten aanzien van iedereen. Ingeval de geschorste of vernietigde handeling of beslissing openbaar was gemaakt, worden het schorsingsbevel en het vonnis van nietigverklaring bij uittreksel op dezelfde wijze bekendgemaakt.

Wanneer de nietigheid de rechten kan benadelen die een derde te goeder trouw heeft verworven ten aanzien van de openbare geregelende vastgoedvennootschap, kan de rechtbank verklaren dat die nietigheid geen uitwerking heeft ten aanzien van de betrokken rechten, onder voorbehoud van het eventuele recht van de eiser op schadevergoeding.

De nietigheidsvordering kan niet meer worden ingesteld na afloop van een termijn van zes maanden vanaf de datum waarop de betrokken handelingen of beslissingen kunnen worden tegengeworpen aan wie hun nietigheid inroept, dan wel hem bekend zijn.

§ 8. Onverminderd de bij andere wetten en reglementen voorgeschreven maatregelen, zijn de §§ 1 tot en met 7 van toepassing, wanneer de FSMA vaststelt dat een openbare geregelende vastgoedvennootschap, die ressorteert onder de toepassing van de wet van 16 juni 2006, niet werkt overeenkomstig de bepalingen van de wet van 16 juni 2006.

#### Art. 65

§ 1. Onverminderd de wettelijke bepalingen betreffende de informatieverstrekking door de FSMA aan de minister bevoegd voor Financiën in het geval dat een instelling waarover de FSMA het toezicht uitoefent, een bijzonder mechanisme heeft ingesteld met als doel of gevolg fiscale fraude door derden te bevorderen, is de FSMA niet bevoegd inzake fiscale aangelegenheden.

Wanneer de FSMA kennis heeft van het feit dat een openbare geregelende vastgoedvennootschap een bijzonder mechanisme heeft ingesteld met als doel of gevolg fiscale fraude door derden te bevorderen, zijn echter § 1, eerste en tweede lid, 2<sup>o</sup> en § 2 van artikel 64 van toepassing.

#### Art. 66

§ 1. Onverminderd de andere bij deze wet voorgeschreven maatregelen, kan de FSMA een openbare geregelende vastgoedvennootschap een termijn opleggen waarbinnen:

a) elle doit se conformer à des dispositions déterminées de la présente loi ou des arrêtés ou règlements pris pour son exécution, ou

b) elle doit apporter les adaptations qui s'imposent à son contrôle interne.

Si la société immobilière réglementée publique reste en défaut à l'expiration du délai, la FSMA peut, la société immobilière réglementée publique entendue ou à tout le moins dûment convoquée, lui infliger une astreinte à raison d'un montant maximum de 2 500 000 euros par infraction ou de 50 000 euros par jour de retard.

§ 2. Sans préjudice des autres mesures prévues par la présente loi et sans préjudice des mesures définies par d'autres lois ou d'autres règlements, la FSMA peut, lorsqu'elle constate une infraction aux dispositions de la présente loi ou aux mesures prises en exécution de celles-ci, infliger à une société immobilière réglementée publique de droit belge, une amende administrative qui ne peut être inférieure à 5 000 euros, ni supérieure, pour le même fait ou pour le même ensemble de faits, à 2 500 000 euros.

§ 3. Les astreintes et amendes imposées en application des § § 1<sup>er</sup> ou 2 sont recouvrées au profit du Trésor par l'administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines.

#### Art. 67

§ 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique dont l'agrément a été supprimé en vertu de l'article 63, 2<sup>o</sup>, reste soumise à la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution jusqu'au remboursement des actionnaires, à moins que la FSMA ne l'en dispense pour certaines dispositions.

§ 2. La société immobilière réglementée publique dont l'agrément a été supprimé ou révoqué en vertu des articles 63, 3<sup>o</sup>, ou 64 reste soumise à la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution jusqu'à la clôture de sa liquidation, à moins que la FSMA ne l'en dispense pour certaines dispositions.

a) zij zich moet conformeren aan welbepaalde voorschriften van deze wet of de ter uitvoering ervan genomen besluiten of reglementen, of

b) zij de nodige aanpassingen moet aanbrengen in haar interne controle.

Indien de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap na afloop van de termijn in gebreke blijft, kan de FSMA haar, na haar te hebben gehoord of ten minste behoorlijk te hebben opgeroepen, een dwangsom opleggen van maximum 2 500 000 euro per overtreding of 50 000 euro per dag vertraging.

§ 2. Onverminderd de andere bij deze wet voorgeschreven maatregelen en onverminderd de bij andere wetten of andere reglementen voorgeschreven maatregelen, kan de FSMA, wanneer zij een overtreding vaststelt van de bepalingen van deze wet of de met toepassing ervan genomen maatregelen, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht een administratieve geldboete opleggen die niet minder mag bedragen dan 5 000 euro en, voor hetzelfde feit of geheel van feiten, niet meer mag bedragen dan 2 500 000 euro.

§ 3. De met toepassing van § 1 of § 2 opgelegde dwangsommen en geldboetes worden geïnd ten gunste van de Schatkist door de Administratie van het Kadaster, de Registratie en Domeinen.

#### Art. 67

§ 1. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de vergunning werd geschrapt op grond van artikel 63, 2<sup>o</sup>, blijft onderworpen aan deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen tot de terugbetaling van de aandeelhouders, tenzij de FSMA haar vrijstelt van bepaalde voorschriften.

§ 2. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de vergunning is geschrapt of herroepen krachtens artikel 63, 3<sup>o</sup>, of 64, blijft onderworpen aan deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen tot de afsluiting van haar vereffening, tenzij de FSMA haar vrijstelt van bepaalde voorschriften.

## TITRE III

*Des sociétés immobilières réglementées institutionnelles*

## Art. 68

Le présent titre règle le régime applicable à la société immobilière réglementée institutionnelle.

## Art. 69

§ 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de leur application éventuelle sur une base consolidée à la SIRP et aux sociétés qu'elle consolide, les articles 3, 13, alinéa 1<sup>er</sup>, deuxième phrase, et alinéa 2, 21, 22, 23, 24, 26, § 1<sup>er</sup>, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 47, 48 et 52, § 1<sup>er</sup> du titre II ne sont pas applicables à la SIRP.

§ 2. Sans préjudice des dispositions du présent titre, les dispositions du titre II applicables à la SIRP qui ne sont pas visées au § 1<sup>er</sup> sont, *mutatis mutandis*, applicables à la SIRP.

## Art. 70

Une société immobilière réglementée institutionnelle doit faire l'objet d'un contrôle exclusif ou conjoint par une société immobilière réglementée publique.

## Art. 71

§ 1<sup>er</sup>. Les actions des sociétés immobilières réglementées institutionnelles sont nominatives.

§ 2. En cas d'admission à la négociation d'actions d'une société immobilière réglementée institutionnelle sur un MTF ou sur un marché réglementé qui est accessible au public ou lorsque les actions d'une telle société se trouvent être détenues, suite à l'entremise de tiers, par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles, il n'est pas porté atteinte au caractère institutionnel de la société immobilière réglementée institutionnelle pour autant que celle-ci prenne des mesures adéquates pour garantir la qualité d'investisseurs éligibles de ses actionnaires et qu'elle ne contribue pas ou ne favorise pas la détention de ses actions par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles.

## TITEL III

*De institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen*

## Art. 68

Deze titel regelt het statuut van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen.

## Art. 69

§ 1. Onverminderd de eventuele toepassing ervan, op geconsolideerde basis, op de openbare GVV en op de vennootschappen die zij consolideert, zijn de artikelen 3, 13, eerste lid, tweede zin, en tweede lid, 21, 22, 23, 24, 26, § 1, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 47, 48 en 52, § 1, van titel II niet van toepassing op de institutionele GVV.

§ 2. Onverminderd de bepalingen van deze titel zijn de bepalingen van titel II die van toepassing zijn op de openbare GVV en die niet vermeld zijn in § 1, *mutatis mutandis* van toepassing op de institutionele GVV.

## Art. 70

Een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap moet onder de exclusieve of gezamenlijke controle staan van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

## Art. 71

§ 1. De aandelen in institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen zijn op naam.

§ 2. De toelating tot de verhandeling van de aandelen in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap op een MTF of gereguleerde markt die voor het publiek toegankelijk is of het feit dat de aandelen in een dergelijke vennootschap, door tussenkomst van derden, in het bezit zijn van investeerders die geen in aanmerking komende beleggers zijn, doet geen afbreuk aan het institutionele karakter van de gereguleerde vastgoedvennootschap, voor zover zij passende maatregelen neemt om de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger van haar aandeelhouders te waarborgen en zij niet bijdraagt tot het bezit van haar aandelen door investeerders die geen in aanmerking komende beleggers zijn, dan wel een dergelijk bezit bevordert.

Le Roi peut, par arrêté royal pris sur avis de la FSMA, déterminer les conditions sous lesquelles la société immobilière réglementée institutionnelle est présumée prendre les mesures adéquates, au sens de l'alinéa précédent, pour garantir la qualité d'investisseurs éligibles de ses actionnaires.

#### Art. 72

L'article 26, §§ 2 et 3 est d'application, étant entendu qu'au cas où la société immobilière réglementée institutionnelle n'est pas cotée, le prix d'émission minimal visé à l'article 26, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> est déterminé sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois.

Le rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés est publié par le conseil d'administration de la société immobilière réglementée publique de la manière prévue aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 préalablement à l'augmentation de capital.

Les dispositions de l'article 26, §§ 2 et 3 ne sont pas d'application (a) aux augmentations de capital intégralement souscrites par la société immobilière réglementée publique ou des filiales de celle-ci dont l'entière du capital est détenu, directement ou indirectement, par ladite société immobilière réglementée publique ou (b) aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés auxquelles seules la société immobilière réglementée publique et/ou des filiales de celle-ci dont elle détient directement ou indirectement l'entière du capital sont parties.

#### Art. 73

Au cas où l'intégralité des titres conférant le droit de vote de la société immobilière réglementée institutionnelle n'est pas détenue directement ou indirectement par une société immobilière réglementée publique, le conseil d'administration de la société immobilière réglementée institutionnelle, ou, selon le cas, du gérant personne morale de la société immobilière réglementée institutionnelle ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, doit être composé à concurrence d'un quart au moins de membres non-exécutifs ayant un mandat d'administrateur indépendant au sens de l'article 526<sup>ter</sup> du Code des sociétés au sein du

De Koning kan, bij een koninklijk besluit genomen na advies van de FSMA, de voorwaarden bepalen waaronder de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap geacht wordt passende maatregelen te nemen, in de zin van het vorige lid, om de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger van haar aandeelhouders te waarborgen.

#### Art. 72

Artikel 26, §§ 2 en 3 is van toepassing, met dien verstande dat indien de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap niet genoteerd is, de minimale uitgifteprijs bedoeld in artikel 26, § 2, eerste lid, 2<sup>o</sup> wordt bepaald op basis van een netto-waarde per aandeel die niet meer dan vier maanden oud is.

Het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen wordt door de raad van bestuur van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap bekendgemaakt vóór de kapitaalverhoging plaatsvindt, op de wijze bepaald in de artikelen 35 en volgende van het koninklijk besluit van 14 november 2007.

Artikel 26, §§ 2 en 3, is niet van toepassing (a) op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of (b) op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waar enkel de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en/of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, partij bij zijn.

#### Art. 73

Indien de stemrechtverlenende effecten van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap niet rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in het bezit zijn van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, moet de raad van bestuur van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, voor minstens een kwart samengesteld zijn uit niet-uitvoerende leden die in de raad van bestuur van de openbare gereguleerde

conseil d'administration de la société immobilière réglementée publique, ou, selon le cas, du gérant personne morale de celle-ci.

## Art. 74

§ 1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 78 du Code des sociétés, la dénomination sociale d'une société immobilière réglementée institutionnelle et l'ensemble des documents qui en émanent, doivent contenir les mots "société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge" ou "SIRP institutionnelle de droit belge" ou "SIRP de droit belge" ou sa dénomination est suivie immédiatement de ces mots.

§ 2. Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup> du Code des sociétés, une société immobilière réglementée institutionnelle peut être constituée par une société immobilière réglementée publique agissant seule.

L'article 646, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code des sociétés n'est pas applicable.

## Art. 75

La société immobilière réglementée institutionnelle est soumise au contrôle de la FSMA.

Aux fins de la présente loi, les comptes de la société immobilière réglementée institutionnelle ne sont soumis au contrôle de la FSMA que dans la mesure requise pour le contrôle des comptes consolidés de la société immobilière réglementée publique.

## Art. 76

La FSMA ne connaît des relations entre une société immobilière réglementée institutionnelle et un actionnaire de celle-ci autre qu'une société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales, que dans la mesure requise pour le contrôle de la société immobilière réglementée publique et du respect des conditions d'agrément et d'exercice de l'activité de celle-ci.

vastgoedvennootschap of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van die openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, een mandaat van onafhankelijk bestuurder, in de zin van artikel 526<sup>ter</sup> van het Wetboek van Vennootschappen hebben.

## Art. 74

§ 1. In afwijking van het artikel 78 van het Wetboek van vennootschappen bevatten de naam van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap en alle stukken die van haar uitgaan de woorden "institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "institutionele GVV naar Belgisch recht" of "IGVV naar Belgisch recht" ofwel volgen deze woorden onmiddellijk op haar naam.

§ 2. In afwijking van het artikel 1 van het Wetboek van vennootschappen mag een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap worden opgericht door één in aanmerking komende belegger.

Artikel 646, § 1, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen is niet van toepassing.

## Art. 75

De institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het toezicht van de FSMA.

Voor de toepassing van dit besluit zijn de rekeningen van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap enkel aan het toezicht van de FSMA onderworpen voor zover dit nodig is voor het toezicht op de geconsolideerde jaarrekening van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

## Art. 76

De relaties tussen een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap en een aandeelhouder van die institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap die geen openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen is, behoren niet tot de bevoegdheid van de FSMA, tenzij het toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en de naleving van de voorwaarden voor de toelating en de uitoefening van de werkzaamheden van die openbare gereguleerde vastgoedvennootschap dit vergen.

## TITRE IV

*Agrément d'une sicaf immobilière comme société immobilière réglementée*

## Art. 77

§ 1<sup>er</sup>. Moyennant la modification de ses statuts et notamment de son objet pour les rendre conformes aux dispositions de la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, toute sicafi publique peut être agréée comme société immobilière réglementée publique, selon la procédure et les conditions d'agrément prévues au chapitre 2 de la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution.

La sicafi présente une demande d'agrément répondant aux conditions de l'article 9 au plus tard dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de la présente loi.

La FSMA ne délivre l'agrément qu'au cas où il est satisfait également aux paragraphes 2 et suivants.

Le cas échéant, elle délivre l'agrément sous condition suspensive du respect des paragraphes 2 et suivants. Dans ce cas, l'assemblée générale statuant effectivement sur la modification des statuts de la sicafi publique doit être tenue dans les trois mois de la décision de la FSMA d'accorder l'agrément.

§ 2. Simultanément à la publication de la convocation de l'assemblée générale appelée à modifier ses statuts, la sicafi publique publie un communiqué de presse et met simultanément à la disposition de ses actionnaires un document comportant une description générale des conséquences du changement de statut envisagé et une description du droit de retrait visé au § 3. Ce communiqué et ce document sont au moins publiés sur son site internet.

Ce communiqué et ce document ne peuvent être publiés qu'après leur approbation par la FSMA. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité du changement de statut envisagé ou de la situation de la sicafi publique.

Ce communiqué et ce document constituent des informations réglementées au sens de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

## TITEL IV

*Vergunning van een vastgoedbevak als gereguleerde vastgoedvennootschap*

## Art. 77

§ 1. Mits de voorafgaande wijziging van hun statuten en met name van hun doel om hen in overeenstemming te brengen met de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, kan aan elke openbare vastgoedbevak worden verleend een vergunning als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de vergunningsprocedure en -voorwaarden voorzien in hoofdstuk 2 van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

De vastgoedbevak dient uiterlijk binnen vier maanden na de inwerkingtreding van deze wet een vergunningsaanvraag in die voldoet aan de voorwaarden van artikel 9.

De FSMA verleent de vergunning enkel indien ook de paragrafen 2 en volgende worden nageleefd.

In voorkomend geval, verleent zij de vergunning onder de opschortende voorwaarde van de naleving van de paragrafen 2 en volgende. In dat geval moet de algemene vergadering die de statuten effectief moet wijzigen, binnen drie maanden na de beslissing van de FSMA worden gehouden.

§ 2. Gelijktijdig met de publicatie van de oproeping tot de algemene vergadering die haar statuten moet wijzigen, publiceert de openbare vastgoedbevak een persbericht en stelt zij gelijktijdig een document ter beschikking van haar aandeelhouders met daarin een algemene beschrijving van de gevolgen van de geplande verandering van statuut en een beschrijving van het in § 3 bedoelde recht van uitreding. Het persbericht en het document worden tenminste op haar website gepubliceerd.

Dit bericht en dit document mogen pas na goedkeuring door de FSMA worden gepubliceerd. Die goedkeuring houdt geen enkele beoordeling in van de opportuniteit van de geplande verandering van statuut of van de toestand van de openbare vastgoedbevak.

Dit bericht en dit document vormen gereguleerde informatie in de zin van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emitenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

§ 3. Dans l'hypothèse où l'assemblée générale de la sicafi publique approuve la modification des statuts proposée, tout actionnaire ayant voté contre cette proposition peut exercer un droit de retrait, au prix le plus élevé entre (a) le dernier cours de clôture avant la publication de la convocation des actionnaires à l'assemblée générale (le cas échéant, de carence) et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts. Ce droit ne peut être exercé qu'à concurrence d'un nombre d'actions représentant au maximum 100 000 EUR compte tenu du prix auquel s'exerce le retrait et pour autant qu'il s'agisse d'actions avec lesquelles il a voté contre cette proposition et dont il est resté propriétaire de manière ininterrompue depuis le trentième jour précédant l'assemblée générale (le cas échéant, de carence) ayant à l'ordre du jour la modification des statuts jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui approuve cette modification de statuts. Le prix est constitué exclusivement d'espèces.

La condition de propriété ininterrompue visée à l'alinéa précédent est établie, pour les actions nominatives, par le registre des actions nominatives de la sicafi publique. Pour les actions dématérialisées, l'actionnaire qui entend exercer son droit de retrait doit déposer avant l'assemblée générale (le cas échéant, de carence), dans le délai indiqué à l'article 536, § 2, alinéa 3 du Code des sociétés, une attestation établie par le teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation constatant le nombre d'actions pour lesquelles il est propriétaire de façon ininterrompue depuis le trentième jour précédant l'assemblée générale (le cas échéant, de carence) ayant à l'ordre du jour la modification des statuts et constatant l'indisponibilité de ces actions jusqu'à l'issue de l'assemblée générale approuvant ou rejetant la modification des statuts proposée.

Aux fins de l'alinéa premier, la propriété est considérée comme poursuivie dans le chef des ayants droits en cas de transmission à cause de mort, ou de transfert suite à une des opérations visées aux articles 670 à 773 du Code des sociétés.

Pour les actions faisant l'objet d'une indivision ou d'un démembrement du droit de propriété, les actionnaires doivent désigner une seule et même personne pour exercer le droit de retrait.

§ 3. In de hypothese waarin de algemene vergadering van de openbare vastgoedbevak de voorgestelde statutenwijziging goedkeurt, kan elke aandeelhouder die tegen dit voorstel heeft gestemd, een recht van uittreding uitoefenen, tegen de hoogste prijs tussen (a) de laatste slotkoers voor de publicatie van de oproeping van de aandeelhouders tot de algemene vergadering (in voorkomend geval, met onvoldoende quorum), en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering die de statutenwijziging goedkeurt. Dat recht kan slechts worden uitgeoefend ten belope van een aantal aandelen dat maximum een bedrag van 100 000 EUR vertegenwoordigt, rekening houdend met de prijs waartegen de uittreding wordt uitgeoefend, en voor zover het om aandelen gaat waarmee hij tegen het voorstel heeft gestemd, en waarvan hij ononderbroken eigenaar is gebleven vanaf de dertigste dag voorafgaand aan de algemene vergadering (in voorkomend geval, met onvoldoende quorum) waar de statutenwijziging op de agenda stond, tot de afloop van de algemene vergadering die deze statutenwijziging goedkeurt. De prijs bestaat uitsluitend uit speciën.

De in het vorige lid bedoelde voorwaarde van ononderbroken eigendom wordt voor de aandelen op naam vastgesteld door het register van aandelen op naam van de openbare vastgoedbevak. Voor de gedematerialiseerde aandelen dient de aandeelhouder die zijn recht van uittreding wenst uit te oefenen, voor de algemene vergadering (in voorkomend geval, met onvoldoende quorum) een door de erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling opgesteld attest neer te leggen binnen de termijn gesteld in artikel 536, § 2, derde lid van het Wetboek van Vennootschappen. Dit attest stelt het aantal aandelen vast waarvan hij ononderbroken eigenaar was vanaf de dertigste dag voorafgaand aan de algemene vergadering (in voorkomend geval, met onvoldoende quorum) waar de statutenwijziging op de agenda stond, en het stelt de onbeschikbaarheid van deze aandelen vast tot de afloop van de algemene vergadering die de voorgestelde statutenwijziging goedkeurt of verwerpt.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt de eigendom geacht te zijn voortgezet in hoofde van de rechthebbenden in geval van overgang bij overlijden, of in geval van overdracht ingevolge één van de verrichtingen bedoeld in de artikelen 670 tot 773 van het Wetboek van Vennootschappen.

Voor de aandelen die het voorwerp uitmaken van een onverdeelheid of splitsing van het eigendomsrecht, dienen de aandeelhouders een enkele en dezelfde persoon aan te duiden om het recht van uittreding uit te oefenen.

Les procurations doivent comporter un point relatif à l'exercice du droit de retrait.

§ 4. Immédiatement après l'approbation de la modification des statuts, l'actionnaire exerce son droit de retrait. La société communique préalablement le prix auquel les actions seront reprises. La société prend les mesures nécessaires pour permettre à l'actionnaire d'exercer son droit de retrait au moment de l'assemblée générale.

§ 5. Dans le mois suivant l'assemblée générale, la sicafi publique (ou le tiers qu'elle s'est substitué) paie le prix.

§ 6. La sicafi publique peut assortir la proposition de modification de ses statuts d'une condition précisant que cette modification n'entrera en vigueur qu'à condition que le nombre d'actions pour lesquelles le droit de retrait est exercé ne dépasse pas un certain pourcentage du capital.

§ 7. Au cas où l'exercice du droit de retrait entraînerait, dans le chef de la sicafi publique ou du tiers qu'elle s'est substitué, une violation des dispositions des articles 620 et suivants du Code des sociétés et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou des dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, la modification des statuts proposée n'a pas lieu et la sicafi publique concernée conserve son statut.

§ 8. Le présent article ne porte pas atteinte à l'application de l'article 5 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

La publication des communiqués ou des documents conformément au présent paragraphe ne constitue pas, par elle-même, une offre publique d'acquisition au sens de cette loi ou une offre publique au sens de la loi du 16 juin 2006.

§ 9. Une société immobilière réglementée ne peut cumuler son statut avec un agrément en qualité d'organisme de placement collectif alternatif.

#### Art. 78

§ 1<sup>er</sup>. L'agrément d'une sicafi publique en qualité de société immobilière réglementée publique entraîne de plein droit et simultanément l'agrément des sicafi

De volmachten dienen een punt te bevatten met betrekking tot de uitoefening van het recht van uittreding.

§ 4. Onmiddellijk na de goedkeuring van de statutenwijziging, oefent de aandeelhouder zijn recht van uittreding uit. De vennootschap deelt op voorhand de prijs mee waartegen de aandelen zullen worden overgenomen. Zij neemt de nodige maatregelen om de aandeelhouder in staat te stellen zijn recht van uittreding uit te oefenen op het ogenblik van de algemene vergadering.

§ 5. In de maand na de algemene vergadering betaalt de openbare vastgoedbevak (of de derde die in haar plaats treedt) de prijs.

§ 6. De openbare vastgoedbevak kan aan het voorstel tot statutenwijziging een voorwaarde verbinden die stelt dat deze wijziging pas in werking treedt op voorwaarde dat het aantal aandelen waarvoor het recht van uittreding wordt uitgeoefend, een bepaald percentage van het kapitaal niet overschrijdt.

§ 7. Indien de uitoefening van het recht van uittreding een inbreuk van de openbare vastgoedbevak of van de derde die in haar plaats treedt, met zich zou brengen op de artikelen 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen of op de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, vindt de voorgestelde statutenwijziging geen doorgang en behoudt de openbare vastgoedbevak zijn statuut.

§ 8. Dit artikel doet geen afbreuk aan de toepassing van artikel 5 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

De bekendmaking van de berichten of documenten in overeenstemming met deze paragraaf houdt op zichzelf geen openbaar overnameaanbieding in de zin van deze wet of een openbaar aanbod in de zin van de wet van 16 juni 2006 in.

§ 9. Een gereguleerde vastgoedvennootschap mag haar statuut niet cumuleren met een vergunning als alternatieve instelling voor collectieve belegging.

#### Art. 78

§ 1. De vergunning van een openbare vastgoedvennootschap als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap heeft van rechtswege en gelijktijdig de

institutionnelles qu'elle contrôle en qualité de sociétés immobilières réglementées institutionnelles.

§ 2. L'organe de gestion de la sicafi institutionnelle agréée en qualité de société immobilière réglementée institutionnelle prend les mesures nécessaires pour rendre les statuts conformes aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

## TITRE V

### *Dispositions pénales et diverses*

#### Art. 79

Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 50 euros à 10 000 euros ou d'une de ces peines seulement:

1° ceux qui ont utilisé la dénomination "société immobilière réglementée" pour qualifier une entité qui n'est pas agréée comme société immobilière réglementée;

2° la société immobilière réglementée, ainsi que les administrateurs, gérants et directeurs d'une telle société, qui ont violé sciemment les dispositions de la présente loi ou des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

3° ceux qui, en qualité de commissaire ou d'expert indépendant, ont attesté, approuvé ou confirmé des comptes, des comptes annuels, ou des rapports semestriels, ou des informations périodiques, alors que les dispositions de la présente loi ou des arrêtés et règlements pris pour son exécution, n'ont pas été respectées, soit en sachant qu'elles ne l'avaient pas été, soit en n'ayant pas accompli les diligences normales pour s'assurer qu'elles avaient été respectées.

#### Art. 80

Avant qu'il ne soit statué sur l'ouverture d'une procédure de faillite ou encore sur un dessaisissement provisoire au sens de l'article 8 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites à l'égard d'une société immobilière réglementée, le président du tribunal de commerce saisit la FSMA d'une demande d'avis. Le greffier transmet cette demande sans délai. Il en informe le procureur du Roi.

vergunning als institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen tot gevolg van de institutionele vastgoedbevaks waarover zij de controle heeft.

§ 2. Het bestuursorgaan van de institutionele vastgoedbevak die als institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap wordt vergund, neemt de nodige maatregelen om de statuten in overeenstemming te brengen met de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

## TITEL V

### Strafrechtelijke en diverse bepalingen

#### Art. 79

Met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van 50 euro tot 10 000 euro of met één van deze straffen alleen, worden gestraft:

1° zij die de naam "gereguleerde vastgoedvennootschap" hebben gebruikt ter omschrijving van een entiteit die geen vergunning heeft als gereguleerde vastgoedvennootschap;

2° de gereguleerde vastgoedvennootschap, alsook de bestuurders, zaakvoerders en directeurs van dergelijke vennootschap, die met opzet de bepalingen van deze wet of de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen hebben overtreden;

3° zij die, als commissaris of onafhankelijk deskundige, rekeningen, jaarrekeningen, of halfjaarlijkse verslagen, of periodieke informatie certificeren, goedkeuren of bekrachtigen, terwijl niet is voldaan aan de bepalingen van deze wet of de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, en zij daarvan kennis hebben dan wel niet hebben gedaan wat zij normaal hadden moeten doen om zich ervan te vergewissen dat aan die bepalingen was voldaan.

#### Art. 80

Vooraleer er uitspraak gedaan wordt over de opening van een faillissementsprocedure of over een voorlopige ontneming van beheer in de zin van artikel 8 van de faillissementswet van 8 augustus 1997 ten aanzien van een gereguleerde vastgoedvennootschap, richt de voorzitter van de rechtbank van koophandel een verzoek om advies aan de FSMA. De griffier geeft dit verzoek

La saisine de la FSMA est écrite. Elle est accompagnée des pièces nécessaires à son information.

## TITRE VI

### *Dispositions modificatives*

#### CHAPITRE I<sup>er</sup>

#### **Modifications de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers**

##### Art. 81

Dans l'article 45, § 1<sup>er</sup>, 2°, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, il est ajouté un point h rédigé comme suit:

“h. des sociétés immobilières réglementées”.

##### Art. 82

Dans l'article 122 de la même loi, il est ajouté des points 45° et 46°, rédigés comme suit:

“45° au demandeur, contre les refus d'agrément ou les refus d'approbation décidés par la FSMA en vertu de l'article 9, § 3, ou 12, § 2, de la loi du [...] relative aux sociétés immobilières réglementées, ou lorsque la FSMA n'a pas statué dans un délai de respectivement trois mois ou deux mois à dater de l'introduction d'un dossier complet. Dans ce dernier cas, la demande d'agrément ou d'approbation est censée rejetée;

46° à la société immobilière réglementée, contre les décisions de la FSMA prises en vertu de l'article 64, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3° et 6°, de la loi du [...] précitée. Le recours suspend l'exécution de la décision sauf si la FSMA en décide autrement en cas de péril grave pour les créanciers ou les actionnaires”.

onverwijld door. Hij stelt de procureur des Konings ervan in kennis. Het verzoek wordt schriftelijk aan de FSMA gericht. Bij dit verzoek worden de nodige documenten ter informatie gevoegd.

## TITEL VI

### *Wijzigingsbepalingen*

#### HOOFDSTUK I

#### **Wijzigingen van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten**

##### Art. 81

In artikel 45, § 1, 2°, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten wordt punt h ingevoegd, luidend als volgt:

“h. de gereguleerde vastgoedvennootschappen”.

##### Art. 82

In artikel 122 van dezelfde wet worden punten 45° en 46° ingevoegd, luidend als volgt:

“45° door de aanvrager, tegen de weigeringen tot vergunning of de weigeringen tot goedkeuring waartoe door de FSMA is beslist krachtens artikel 9, § 3, of 12, § 2, van de wet van [...] betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen, of wanneer de FSMA geen uitspraak heeft gedaan binnen een termijn van respectievelijk drie maanden of twee maanden te rekenen van het indienen van een volledig dossier. In het laatste geval wordt de aanvraag tot vergunning of goedkeuring geacht verworpen te zijn;

46° door de gereguleerde vastgoedvennootschap, tegen de beslissingen die de FSMA heeft genomen krachtens artikel 64, § 1, tweede lid, 3° en 6° van voornoemde wet van [...]. Het beroep schorst de uitvoering van de beslissing, tenzij de FSMA hier anders over beslist indien er ernstig gevaar dreigt voor de schuldeisers of de aandeelhouders”.

## CHAPITRE II

**Modifications du Code des impôts sur les revenus 1992**

## Art. 83

L'article 2, § 1<sup>er</sup>, 5, du Code des impôts sur les revenus 1992, remplacé par la loi du 10 août 2001 et modifié par les lois des 27 décembre 2006, 11 décembre 2008 et 21 décembre 2013, est complété par

“g) société immobilière réglementée: toute société immobilière réglementée, publique ou institutionnelle, telle que visée par l'article 2 de la loi du XX XX 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.”.

## Art. 84

Dans l'article 46, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du même Code, modifié par l'arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, les mots “ou une société immobilière réglementée” sont insérés entre les mots “ou en actions non cotées” et les mots “agrée par l'Autorité des services et marchés financiers”.

## Art. 85

Dans l'article 171 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi-programme du 28 juin 2013, le 3<sup>o</sup>quater est remplacé par ce qui suit:

“3<sup>o</sup>quater au taux de 15 p.c., les dividendes distribués par une société d'investissement à capital fixe visée [aux articles 20, alinéa 1<sup>er</sup>, et 122, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, qui a pour objet exclusif le placement collectif dans la catégorie “biens immobiliers” visée à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, de ladite loi, par une société d'investissement similaire visée au livre 3 de ladite loi] ou par une société immobilière réglementée visée à l'article 2, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> ou 3<sup>o</sup> de la loi du [...] relative aux sociétés immobilières réglementées, que cette société d'investissement ou société immobilière réglementée offre publiquement ses titres en Belgique ou non, pour autant qu'un échange d'informations par l'État membre concerné soit organisé en vertu de l'article 338 ou d'une réglementation analogue, dans la mesure où au moins 80 p.c. des biens immobiliers au sens de l'article 2, 20<sup>o</sup> de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi ou, en ce

## HOOFDSTUK II

**Wijzigingen van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992**

## Art. 83

Artikel 2, § 1, 5, van het Wetboek inkomstenbelastingen 1992, vervangen bij de wet van 10 augustus 2001 en gewijzigd bij de wetten van 27 december 2006, 11 december 2008 en 21 december 2013, wordt aangevuld met een g, luidende:

“g) gereguleerde vastgoedvennootschap: enigelei openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in artikel 2 van de wet van XX XX 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen.”.

## Art. 84

In artikel 46, § 1, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de woorden “of een openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap” ingevoegd na de woorden “of in niet genoteerde aandelen”.

## Art. 85

In artikel 171 van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij de programmawet van 28 juni 2013, wordt 3<sup>o</sup>quater vervangen als volgt:

“3<sup>o</sup>quater tegen een aanslagvoet van 15 pct., de dividend die worden uitgekeerd door een beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld [in de artikelen 20, eerste lid, en 122, § 1, van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, die als uitsluitend doel heeft de collectieve belegging in de in artikel 7, eerste lid, 5<sup>o</sup>, van deze wet bedoelde categorie “vastgoed”, door een in boek 3 van deze wet bedoelde beleggingsvennootschap van gelijke aard], of door een in artikel 2, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> van de wet van [...] betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap bedoelde gereguleerde vastgoedvennootschap, of deze beleggingsvennootschap of gereguleerde vastgoedvennootschap haar effecten openbaar aanbiedt in België of niet, voor zover door de betrokken lidstaat een uitwisseling van inlichtingen wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 338 of een gelijkaardige reglementering, in zoverre tenminste 80 pct. van het vastgoed

qui concerne une société immobilière réglementée, de l'article 2, 5° de la loi du [...] 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, sont investis directement par cette société d'investissement ou par cette société immobilière réglementée dans des biens immeubles situés dans un État membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Pour l'application de cette condition, on entend par "habitation" aussi bien une habitation individuelle qu'un immeuble pour habitation collective telle qu'un immeuble à appartements ou une maison de repos".

#### Art. 86

Dans l'article 185*bis* du même Code, inséré par la loi du 27 décembre 2006 et modifié en dernier lieu par la loi du 30 juillet 2013, les modifications suivantes sont apportées:

a) le § 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit:

"§ 1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 185, les sociétés d'investissement visées aux articles 15, 20, 26, 119, 122, 126 et 140 de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuille d'investissement, les sociétés immobilières réglementées, ainsi que les organismes de financement de pensions visés à l'article 8 de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, ne sont imposables que sur le montant total des avantages anormaux ou bénévoles reçus et des dépenses et charges non déductibles à titre de frais professionnels autres que des réductions de valeur et moins-values sur actions ou parts, sans préjudice toutefois de leur assujettissement à la cotisation spéciale prévue à l'article 219".

b) dans le § 2, alinéa 2, inséré par la loi du 30 juillet 2013, les mots "et des sociétés immobilières réglementées" sont insérés entre les mots "dans le chef des sociétés d'investissement" et les mots "visées au § 1<sup>er</sup>".

#### Art. 87

L'article 202, § 2, alinéa 3, 1° et 3°, du même Code, remplacé par la loi 24 décembre 2002, est chaque fois complété par les mots "et des sociétés immobilières réglementées. "

in de zin van artikel 2, 20° van het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevals, voor wat betreft de gereglementeerde vastgoedvennootschap, van artikel 2, 5° van de wet van [...] 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, rechtstreeks door deze beleggingsvennootschap of door deze gereglementeerde vastgoedvennootschap belegd is in onroerende goederen die in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn. Voor de toepassing van deze voorwaarde verstaat men onder "woning" zowel een eengezinswoning als een gebouw voor collectieve bewoning zoals een flatgebouw of een rusthuis".

#### Art. 86

In artikel 185*bis* van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij wet van 27 december 2006 en laatste gewijzigd door de wet van 30 juli 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) wordt de eerste paragraaf vervangen als volgt:

"§ 1. In afwijking van artikel 185 zijn de beleggingsvennootschappen bedoeld in de artikelen 15, 20, 26, 119, 122, 126 en 140 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, de gereglementeerde vastgoedvennootschappen alsmede de organismen voor de financiering van pensioenen bedoeld in artikel 8 van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, slechts belastbaar op het totaal van de ontvangen abnormale of goedgegunstige voordelen en van de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen, onverminderd evenwel het feit dat zij de in artikel 219 bedoelde bijzondere bijdrage verschuldigd zijn".

b) in § 2, lid 2, ingevoegd door de wet van 30 juli 2013, worden de woorden "en gereglementeerde vastgoedvennootschappen" ingevoegd tussen de woorden "Wat de in § 1 bedoelde beleggingsvennootschappen" en het woord "betreft,".

#### Art. 87

Artikel 202, § 2, derde lid, 1° en 3°, van hetzelfde Wetboek, vervangen door de wet van 24 december 2002, wordt aangevuld met de woorden "en gereglementeerde vastgoedvennootschappen."

## Art. 88

Dans l'article 203, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 22 décembre 2009 et par l'arrêté royal du 3 mars 2011, les modifications suivantes sont apportées:

a) au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, un 2°*bis* est inséré entre le 2° et le 3°, rédigé comme suit:

“2°*bis* une société immobilière réglementée, ou une société étrangère

— qui a pour objet principal l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des entités dont l'objet social est similaire;

— qui est soumise à des contraintes, tenant au moins à l'obligation de distribution d'une partie de ses revenus à ses actionnaires;

— qui, bien qu'assujettie dans le pays de son domicile fiscal, à un impôt visé au 1°, bénéficie dans celui-ci d'un régime fiscal exorbitant du droit commun;”;

b) au § 2, alinéa 2, les mots “Le § 1<sup>er</sup>, 2°, ne s'applique pas aux sociétés d'investissement” sont remplacés par les mots “Le § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° et 2°*bis*, ne s'applique pas aux dividendes distribués respectivement par les sociétés d'investissement et par les sociétés visées au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°*bis*,”;

c) au § 2, alinéa 4, les mots “l'article 6, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, de la loi du 20 juillet 2004” sont remplacés par les mots “l'article 3, 6°, de la loi du 3 août 2012” et les mots “l'article 119” sont remplacés par les mots “l'article 140”.

## Art. 89

L'article 205octies, 3°, du même Code, inséré par la loi 22 juin 2005, est complété par les mots “et les sociétés immobilières réglementées”.

## Art. 90

A l'article 210, § 1<sup>er</sup>, du même Code, tel que modifié par la loi du 16 juillet 2001 et par l'arrêté royal du

## Art. 88

In artikel 203, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 22 december 2009 en door het koninklijk besluit van 3 maart 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) in § 1, eerste lid, wordt een bepaling onder 2°, ingevoegd tussen de bepaling onder 2° en de bepaling onder 3°, luidende:

“2°*bis* een gereguleerde vastgoedvennootschap, of een buitenlandse vennootschap die

— waarvan het hoofddoel is de verwerving of de bouw van onroerende goederen met het oog op de ter beschikkingstelling aan gebruikers, of het rechtstreeks of onrechtstreeks aanhouden van deelnemingen in entiteiten met ene vergelijkbaar maatschappelijk doel;

— onderworpen is aan beperkingen, die ten minste de verplichting omvatten om een deel van haar inkomen aan haar aandeelhouders uit te keren;

— die, alhoewel ze in het land van haar fiscale woonplaats onderworpen is aan een in 1° vermelde belasting, in dat land een belastingregeling geniet die afwijkt van het gemeen recht;”;

b) in § 2, tweede lid, worden de woorden “Paragraaf 1, 2°, is niet van toepassing op de beleggingsvennootschappen” vervangen door de woorden “Paragraaf 1, eerste lid, 2° en 2°*bis*, is niet van toepassing op de dividend respectievelijk verdeeld door de beleggingsvennootschappen en door de in § 1, eerste lid, 2°*bis*, bedoelde vennootschappen”;

c) in § 2, vierde lid, worden de woorden “artikel 6, eerste lid, 2°, van de wet van 20 juli 2004” vervangen door de woorden “artikel 3, 6°, van de wet van 3 augustus 2012” en de woorden “artikel 119” vervangen door de woorden “artikel 140”.

## Art. 89

Artikel 205octies, 3°, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd door de wet van 22 juni 2005, wordt aangevuld met de woorden “et de gereguleerde vastgoedvennootschappen”.

## Art. 90

In het artikel 210, § 1 van hetzelfde Wetboek, zoals gewijzigd bij wet van 16 juli 2001 en bij koninklijk besluit

3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, les modifications suivantes sont apportées:

a) le 5° est remplacé par ce qui suit:

"5° en cas d'agrément en tant que société d'investissement à capital fixe en biens immobiliers, par l'Autorité des services et marchés financiers, à l'exception de l'agrément en tant que société d'investissement à capital fixe en biens immobiliers ou en actions non cotées d'une société qui, au moment de l'agrément, était déjà agréée en tant que société immobilière réglementée".

b) le § 1<sup>er</sup> est complété par un 6°, rédigé comme suit:

"6° en cas d'agrément en tant que société immobilière réglementée, par l'Autorité des services et marchés financiers, à l'exception de l'agrément en tant que société immobilière réglementée d'une société qui, au moment de l'agrément, était déjà agréée en tant que société d'investissement à capital fixe en biens immobiliers ou en actions non cotées".

#### Art. 91

Dans l'article 211, § 1<sup>er</sup>, alinéa 6, du même Code, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, les mots "ou une société immobilière réglementée" sont insérés entre les mots "ou en actions non cotées" et les mots "agréée par l'Autorité des services et marchés financiers ou qui".

#### Art. 92

Dans l'article 215, alinéa 3, 6°, du même Code, modifié par la loi du 27 décembre 2006, les mots "ou aux sociétés immobilières réglementées" sont insérés entre les mots "portefeuille d'investissement" et les mots "ainsi qu'aux organismes de financement de pensions".

#### Art. 93

Dans l'article 217, 1°, du même Code, inséré par la loi du 29 mars 2012, les mots "et 6°" sont insérés entre

van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) het 5° wordt vervangen als volgt:

"5° bij de verlening van een vergunning door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten als vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed, met uitzondering van de verlening van een vergunning als vennootschap met vast kapitaal voor belegging in onroerende goederen of in niet genoteerde aandelen van een vennootschap die op het ogenblik van de verlening van een vergunning reeds vergund was als gereglementeerde vastgoedvennootschap".

b) § 1 wordt aangevuld met een 6°, luidende:

"6° bij de verlening van een vergunning door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten als gereglementeerde vastgoedvennootschap, met uitzondering van de verlening van een vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap van een vennootschap die op het ogenblik van de verlening van een vergunning reeds vergund was als vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed of in niet genoteerde aandelen".

#### Art. 91

In het artikel 211, § 1, zesde lid van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de woorden "of een gereglementeerde vastgoedvennootschap" ingevoegd tussen de woorden "of in niet genoteerde aandelen" en de woorden "of een bij de FOD Financiën op de lijst van de private privaks ingeschreven vennootschap".

#### Art. 92

In artikel 215, derde lid, 6° van hetzelfde Wetboek, gewijzigd door de wet van 27 december 2006, de woorden "of aan de gereglementeerde vastgoedvennootschappen" worden ingevoegd tussen de woorden "beleggingsportefeuilles" en de woorden "alsmede de organismen voor de financiering van pensioenen".

#### Art. 93

In het artikel 217, 1° van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij wet van 29 maart 2012, worden de woorden

les mots “visée aux articles 210, § 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>” et les mots “et 211, § 1<sup>er</sup>, alinéa 6”.

#### Art. 94

Dans l'article 231, § 2, alinéa 4, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 11 décembre 2008 et par l'arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, les mots “ou une société immobilière réglementée” sont insérés entre les mots “ou en actions non cotées” et les mots “agrée par l'Autorité des services et marchés financiers”.

#### Art. 95

L'article 266, alinéa 2, du même Code, remplacé par la loi 4 juillet 2004, est complété par un 4<sup>o</sup> rédigé comme suit:

“4<sup>o</sup> des actions d'une société immobilière réglementée.”

#### Art. 96

Dans l'article 269 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi-programme du 28 juin 2013, le 3<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit:

“3<sup>o</sup> au taux de 15 p.c., les dividendes distribués par une société d'investissement à capital fixe visée aux articles 20, alinéa 1<sup>er</sup>, et 122, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, qui a pour objet exclusif le placement collectif dans la catégorie “biens immobiliers” visée à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, de ladite loi, par une société d'investissement similaire visée au livre 3 de ladite loi ou par une société immobilière réglementée, que cette société d'investissement ou société immobilière réglementée offre publiquement ses titres en Belgique ou non, pour autant qu'un échange d'informations par l'État membre concerné soit organisé en vertu de l'article 338 ou d'une réglementation analogue, dans la mesure où au moins 80 p.c. des biens immobiliers au sens de l'article 2, 20<sup>o</sup>, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi ou, en ce qui concerne une société immobilière réglementée, de l'article 2, 5<sup>o</sup> de la loi du [...] 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, sont investis directement par cette société d'investissement ou par cette société immobilière réglementée dans des immeubles situés

“en 6<sup>o</sup>” ingevoegd tussen de woorden “in de artikelen 210, § 1, 5<sup>o</sup>” en de woorden “en 211, § 1, zesde lid, vermelde verrichting”.

#### Art. 94

In het artikel 231, § 2, vierde lid van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij wet van 11 december 2008 en bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de woorden “of een gereglementeerde vastgoedvennootschap” ingevoegd tussen de woorden “of in niet genoteerde aandelen” en de woorden “heeft deelgenomen aan voormelde verrichting”.

#### Art. 95

Artikel 266, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, vervangen door de wet van 4 juli 2004, wordt aangevuld met een bepaling onder 4<sup>o</sup>, luidende:

“4<sup>o</sup> van aandelen van een gereglementeerde vastgoedvennootschap.”

#### Art. 96

In artikel 269 van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij programmawet van 28 juni 2013, wordt 3<sup>o</sup> vervangen als volgt:

“3<sup>o</sup> tegen een aanslagvoet van 15 pct., de dividenden die worden uitgekeerd door een beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in de artikelen 20, eerste lid, en 122, § 1, van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, die als uitsluitend doel heeft de collectieve belegging in de in artikel 7, eerste lid, 5<sup>o</sup>, van deze wet bedoelde categorie “vastgoed”, door een in boek 3 van deze wet bedoelde beleggingsvennootschap van gelijke aard, of door een gereglementeerde vastgoedvennootschap, of deze beleggingsvennootschap of gereglementeerde vastgoedvennootschap haar effecten openbaar aanbiedt in België of niet, voor zover door de betrokken lidstaat een uitwisseling van inlichtingen wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 338 of een gelijkaardige reglementering, in zoverre tenminste 80 pct. van het vastgoed in de zin van artikel 2, 20<sup>o</sup>, van het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks of, voor wat betreft de gereglementeerde vastgoedvennootschap, van artikel 2, 5<sup>o</sup> van de wet van [...] 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, rechtstreeks

dans un État membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Pour l'application de cette condition, on entend par "habitation" aussi bien une habitation individuelle qu'un immeuble pour habitation collective telle qu'un immeuble à appartements ou une maison de repos".

#### Art. 97

L'article 95 de la loi-programme du 27 décembre 2012 reste applicable aux sociétés immobilières réglementées issues de l'agrément d'une sicaf immobilière en société immobilière réglementée tel que visé au Chapitre V.

### CHAPITRE III

#### Modifications du Code de la taxe sur la valeur ajoutée

#### Art. 98

A l'article 44, § 3, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, le 11° est remplacé comme suit:

"11° la gestion des [organismes de placement collectif visés par la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement], des sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles visées à l'article 2, 1°, 2° et 3° de la loi du [...] relative aux sociétés immobilières réglementées, et des organismes de financement de pensions visés à l'article 8 de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle;"

### CHAPITRE IV

#### Modifications du Code des droits et taxes divers

#### Art. 99

A l'article 120*bis* du Code des droits et taxes divers, modifié en dernier par la loi du 27 décembre 2006, un 2°*bis* est inséré entre le 2° et le 3°, rédigé comme suit:

door deze beleggingsvennootschap of door deze gereglementeerde vastgoedvennootschap belegd is in onroerende goederen die in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn. Voor de toepassing van deze voorwaarde verstaat men onder "woning" zowel een eengezinswoning als een gebouw voor collectieve bewoning zoals een flatgebouw of een rusthuis".

#### Art. 97

Artikel 95 van de programmawet van 27 december 2012 blijft van toepassing op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen die voortkomen uit de vergunning van een vastgoedbevak als gereglementeerde vastgoedvennootschap zoals bedoeld in Hoofdstuk V.

### HOOFDSTUK III

#### Wijzigingen van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde

#### Art. 98

In artikel 44, § 3, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, wordt het 11° vervangen als volgt:

"11° het beheer van de [instellingen voor collectieve belegging bedoeld in de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles], de openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen bedoeld in artikel 2, 1°, 2° en 3° van de wet van [...] betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschap en de organismen voor de financiering van pensioenen bedoeld in artikel 8 van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening;"

### HOOFDSTUK IV

#### Wijzigingen van het Wetboek diverse rechten en taksen

#### Art. 99

In artikel 120*bis* van het Wetboek diverse rechten en taksen, laatste gewijzigd door de wet van 27 december 2006, wordt een bepaling onder 2° ingevoegd tussen de bepaling onder 2° en de bepaling onder 3°, luidende:

“2°*bis* par société immobilière réglementée, toute société immobilière réglementée, publique ou institutionnelle, telle que visée par l’article 2 de la loi du XX XX 2014 relative aux sociétés immobilières règlementées.”.

#### Art. 100

L’article 121, § 1<sup>er</sup>, 1°, du même Code, modifié en dernier par la loi du 28 décembre 2011, est complété par les mots “ou par une société immobilière réglementée;”.

#### Art. 101

L’article 122, 3°, du même Code, modifié en dernier par la loi du 28 décembre 2011, est complété par les mots “ou à la société immobilière réglementée;”.

#### Art. 102

Dans l’article 126<sup>1</sup>, 2°, du même Code, modifié en dernier par la loi du 27 décembre 2006, les mots “, par une société immobilière réglementée” sont insérés entre les mots “organisme de placement collectif” et les mots “ou par un non-résident”.

### CHAPITRE V

#### Modifications du Code des droits de succession

#### Art. 103

A l’article 161 du Code des droits de succession, modifié en dernier par la loi du 21 décembre 2007, le 1° est remplacé comme suit:

“1° les sociétés d’investissement, visées à [l’article 3, 11°, de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d’investissement, à l’exception des pricaf privées visées à l’article 140 de la même loi], et les sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles visées à l’article 2, 1°, 2° et 3°, de la loi du [...] relative aux sociétés immobilières réglementées;”.

“2°*bis* onder gereguleerde vastgoedvennootschap, enigerlei openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in artikel 2 van de wet van XX XX 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap;”.

#### Art. 100

Artikel 121, § 1, 1°, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 28 december 2011, wordt aangevuld met de woorden “of door een gereguleerde vastgoedvennootschap;”.

#### Art. 101

Artikel 122, 3°, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 28 december 2011, wordt aangevuld met de woorden “of aan de gereguleerde vastgoedvennootschap;”.

#### Art. 102

In artikel 126<sup>1</sup>, 2°, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 27 december 2006, de woorden “, door een gereguleerde vastgoedvennootschap” worden ingevoegd tussen de woorden “instelling voor collectieve belegging” en de woorden “of door een niet-inwoner”.

### HOOFDSTUK V

#### Wijzigingen van het Wetboek der successierechten

#### Art. 103

In artikel 161 van het Wetboek der successierechten, meest recent gewijzigd bij wet van 21 december 2007, wordt 1° vervangen als volgt:

“1° de beleggingsvennootschappen, bedoeld in [artikel 3, 11° van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, met uitzondering van de private privaks, bedoeld in artikel 140 van dezelfde wet], en de in artikel 2, 1°, 2° en 3° van de wet van [...] betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschap bedoelde openbare of institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen;”.

## CHAPITRE VI

**Dispositions transitoires - Entrée en vigueur**

## Art. 104

Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, exerçaient une fonction de membre de l'organe légal d'administration de la société ou de la sicaf immobilière qui demande son agrément comme société immobilière réglementée, ou du gérant de cette société ou sicaf immobilière ayant adopté la forme de société en commandite par actions, sont autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci.

L'alinéa 1<sup>er</sup> est également applicable aux sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, étaient chargées de la direction effective d'une sicaf immobilière.

Jusqu'à l'expiration des mandats visés par le présent article, l'article 14, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, est applicable au représentant permanent de la personne morale.

## Art. 105

L'impact économique et budgétaire de la présente loi fait l'objet d'une évaluation périodique.

## HOOFDSTUK VI

**Overgangsbepalingen - Inwerkingtreding**

## Art. 104

De rechtspersonen die op de datum van inwerkingtreding van deze wet, een functie uitoefenen van lid van het wettelijk bestuursorgaan van een vennootschap of van een vastgoedbevak die een vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap aanvraagt, of van de zaakvoerder van deze vennootschap of vastgoedbevak die de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt.

Het eerste lid is ook van toepassing op de eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die, op de datum van inwerkingtreding van deze wet, belast waren met de effectieve leiding van een vastgoedbevak.

Tot het verstrijken van de in dit artikel bedoelde mandaten is artikel 14, § 1, tweede lid, van toepassing op de vaste vertegenwoordiger.

## Art. 105

De economische en budgettaire impact van deze wet maakt het voorwerp uit van een periodieke evaluatie.

## Art. 106

La présente loi entre en vigueur à la date déterminée par le Roi, sur avis de la FSMA.

Donné à Bruxelles, le 26 mars 2014

PAR LE ROI:

*Le ministre de l'Économie,*

Johan VANDE LANOTTE

*La ministre de la Justice,*

Annemie TURTELBOOM

*Le ministre des Finances,*

Koen GEENS

## Art. 106

Deze wet treedt in werking op de datum die bepaald wordt door de Koning, op advies van de FSMA.

Gegeven te Brussel, 26 maart 2014

VAN KONINGSWEGE:

*De minister van Economie,*

Johan VANDE LANOTTE

*De minister van Justitie,*

Annemie TURTELBOOM

*De minister van Financiën,*

Koen GEENS