

FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIËN

N. 2010 — 4278

[C — 2010/03648]

7 DECEMBER 2010. — Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks

VERSLAG AAN DE KONING

Sire,

Het koninklijk besluit genomen op basis van de bepalingen van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, dat ik de eer heb U ter ondertekening voor te leggen, strekt ertoe de wettelijke regeling te wijzigen die van toepassing is op de instellingen voor collectieve belegging die investeren in vastgoed, zoals thans vastgelegd bij koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks en het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks.

I - Algemene beschouwingen

A. Sinds de inwerkingtreding van het voormelde koninklijk besluit van 10 april 1995, heeft de materie van de instellingen voor collectieve belegging op wetgevend vlak een aantal ontwikkelingen gekend. Een aantal bepalingen van het koninklijk besluit van 10 april 1995 dienden te worden aangepast, hetzij omdat hun toepassing bepaalde problemen met zich bracht, hetzij omdat een actualisering zich opdrong gezien de evolutie van de financiële markten. Opdat de vastgoedbevak zijn aantrekkelijke karakter zou behouden en de bescherming van de beleggers gewaarborgd zou blijven, diende het geldende juridische kader te worden aangepast.

Gezien de omvang van de vooropgestelde wijzigingen, leek het opportuun om de bestaande reglementering op te heffen en een nieuw besluit op te stellen waarin zowel de bepalingen van het koninklijk besluit van 10 april 1995 als van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 werden overgenomen.

Over het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening is voorgelegd, werd overleg gepleegd met de betrokken sector.

B. Zoals reeds is aangestipt, houdt de voorgestelde wijziging enerzijds rekening met verschillende wetswijzigingen die de voorbije jaren werden doorgevoerd, namelijk :

- de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;

- de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;

- 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;

- Verordening (EG) nr. 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad van 19 juli 2002 betreffende de toepassing van internationale standaarden voor jaarrekeningen.

Anderzijds wil het ontwerp van koninklijk besluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, hoewel het zich in het kielzog van het koninklijk besluit van 10 april 1995 bevindt, tevens een aantal vernieuwingen doorvoeren en de geldende regeling voor de vastgoedbevaks wijzigen en moderniseren.

- Naast de figuur van de vastgoedbevak, die een openbare instelling voor collectieve belegging is, ingesteld bij koninklijk besluit van 10 april 1995 (hierna de "openbare vastgoedbevak" genoemd), biedt het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd de mogelijkheid om een institutionele vastgoedbevak op te richten.

Deze nieuwe optie strekt ertoe het gebruik van een ad hoc vehikel toe te laten opdat de openbare vastgoedbevaks specifieke projecten zouden kunnen verwezenlijken met een derde. De institutionele vastgoedbevak is uitsluitend bestemd voor een dergelijk doeleinde.

Belangrijk is dat dit nieuwe statuut eveneens het beginsel huldigt van "collectief beheer in het uitsluitend belang van de aandeelhouders" dat krachtens artikel 9 van de wet van 20 juli 2004 ten grondslag ligt aan de figuur van de instelling voor collectieve belegging. Het is derhalve noodzakelijk te waarborgen dat het beheer van de activa die worden ondergebracht in een institutionele vastgoedbevak niet indruist tegen het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak en dat door de oprichting van een institutionele vastgoedbevak niet de mogelijkheid wordt gecreëerd om op dat niveau verrichtingen uit te voeren die niet zouden kunnen worden verricht op het niveau van de openbare vastgoedbevak. De raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak krijgt in dat verband een belangrijke taak te vervullen

SERVICE PUBLIC FEDERAL FINANCES

F. 2010 — 4278

[C — 2010/03648]

7 DECEMBRE 2010. — Arrêté royal relatif aux sicafi

RAPPORT AU ROI

Sire,

L'arrêté royal, pris sur base des dispositions de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, que j'ai l'honneur de soumettre à Votre signature vise à modifier le régime légal applicable aux organismes de placements collectif investissant dans des biens immobiliers, actuellement organisé par l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières (ci-après, "sicafi") et l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

I. Considérations générales

A. Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 10 avril 1995 précité, la matière des organismes de placement collectif a connu un certain nombre de développements législatifs. Certaines des dispositions de l'arrêté royal du 10 avril 1995 se sont avérées nécessiter une modification, soit que leur application ait soulevé certains problèmes, soit que l'évolution des marchés financiers ait fait apparaître un besoin d'actualisation. Dans le cadre du maintien de l'attrait présenté par la figure de la sicafi et de la protection des investisseurs, il s'imposait dès lors de modifier le cadre juridique applicable.

Etant donné l'ampleur des changements envisagés, il est apparu opportun d'abroger la réglementation existante et de rédiger un nouvel arrêté, reprenant à la fois les dispositions de l'arrêté royal du 10 avril 1995 et celles de l'arrêté royal du 21 juin 2006.

L'arrêté royal soumis à Votre signature a fait l'objet d'une consultation du secteur concerné.

B. Comme souligné ci-dessus, la modification projetée vise d'une part à prendre en compte différentes modifications législatives intervenues ces dernières années :

- la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuille d'investissement;

- 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;

- l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé; et

- le Règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales.

Bien qu'il se situe dans la continuité de l'arrêté royal du 10 avril 1995, le projet d'arrêté royal soumis à Votre signature vise d'autre part à apporter un certain nombre d'innovations et à modifier et moderniser en profondeur le régime légal applicable aux sicafi.

- A côté de la figure de la sicafi, organisme de placement collectif public, dont l'existence est déjà consacrée par l'arrêté royal du 10 avril 1995 (ci-après, la "sicafi publique"), le projet d'arrêté soumis à Votre signature permet la création de sicafi institutionnelles.

Cette nouveauté a pour but de permettre l'utilisation d'un véhicule ad hoc pour la réalisation par les sicafi publiques de projets spécifiques avec un tiers. La figure de la sicafi institutionnelle n'est destinée à être utilisée que dans ce seul but.

L'introduction de ce nouveau statut doit également être conciliée avec le principe de "gestion collective dans l'intérêt exclusif des actionnaires", qui est, en vertu de l'article 9 de la loi du 20 juillet 2004, inhérent à la figure des organismes de placement collectif. Il est donc important de s'assurer que la gestion des actifs logés dans une sicafi institutionnelle ne soit pas contraire à l'intérêt des actionnaires de la sicafi publique et que la présence d'une sicafi institutionnelle ne permette pas de réaliser au niveau de celle-ci des opérations qui ne seraient pas possibles au niveau de la sicafi publique. Le conseil d'administration de la sicafi publique est appelé à jouer un rôle important à cet égard, par le biais de la gestion des participations de la sicafi publique. L'introduction de la figure de la sicafi publique est donc

via het beheer van de deelnemingen van de openbare vastgoedbevak. De invoering van de figuur van de openbare vastgoedbevak doet dus geen afbreuk aan de plicht om bij het beheer uitsluitend het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak voor ogen te houden. Het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak zal met andere woorden de grenzen vormen waarbinnen de oprichting van een institutionele vastgoedbevak is toegestaan.

Om deze twee redenen schrijft het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd inzonderheid voor dat een institutionele vastgoedbevak onder de exclusieve of gezamenlijke controle moet staan van een openbare vastgoedbevak. Bovendien verbiedt het ontwerpbesluit de constructie waarbij een institutionele vastgoedbevak onder de gezamenlijke controle staat van twee vastgoedbevaks, voor zover deze laatste niet gecontroleerd worden door eenzelfde openbare vastgoedbevak. Een dergelijke situatie leek immers moeilijk te rijmen met het beginsel van "collectief beheer in het uitsluitend belang van de aandeelhouders". Tot slot wordt een deelneming in een institutionele vastgoedbevak of in een vastgoedvennootschap ten behoeve van het onderhavige besluit enkel beschouwd als een vastgoed als zij (gezamenlijke of exclusieve) controle over de betrokken vennootschap verleent.

Er dient te worden opgemerkt dat de institutionele vastgoedbevaks die onder gezamenlijke controle vallen, door het onderhavige ontwerpbesluit deels aan een andere regeling worden onderworpen dan de institutionele vastgoedbevaks die onder exclusieve controle staan. Wanneer immers een gezamenlijke controle wordt uitgeoefend, zal de institutionele vastgoedbevak de facto niet enkel worden beheerd in het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak maar ook van de overige aandeelhouders. Door het gezamenlijke karakter van de controle, zal deze niet over de volledige beslissingsmacht beschikken. Bijgevolg zijn aanvullende waarborgen vereist om het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak te waarborgen.

De institutionele vastgoedbevaks vallen onder het toezicht van de CBFA in de mate bepaald door het besluit en moeten, net als de openbare vastgoedbevaks, bij de CBFA worden ingeschreven.

Voor een gedetailleerde toelichting van de regeling die van toepassing is op de institutionele vastgoedbevaks, wordt verwezen naar de commentaar bij de artikelen.

Het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, laat (net zoals de regeling van het koninklijk besluit van 10 april 1995) de openbare vastgoedbevaks eveneens toe om de controle te hebben over vastgoedvennootschappen. Deze laatste vennootschappen staan uiteraard niet onder toezicht van de CBFA. Indien een openbare vastgoedbevak dergelijke deelnemingen bezit, is zij evenwel onderworpen aan regels waarin bepaalde elementen zijn overgenomen van de regeling voor de institutionele vastgoedbevaks. Wanneer in een artikel van het ontwerpbesluit de term "dochtervennootschap" wordt gehanteerd (in tegenstelling tot de uitdrukking "institutionele vastgoedbevak"), betekent dit dat de betrokken bepaling zowel geldt voor dochtervennootschappen die het statuut van vastgoedbevak hebben als voor dochtervennootschappen die dit statuut niet hebben. Dit verschil in behandeling lijkt verantwoord gelet op de gunstige fiscale regeling die de institutionele vastgoedbevaks genieten krachtens artikel 185bis, § 1 van het Wetboek op de Inkomstenbelastingen.

- Het ontwerpbesluit eist dat er ten minste drie onafhankelijke bestuurders in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen zetelen in de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak.

- Er komen nieuwe regels voor de deskundige die door de vastgoedbevak is aangesteld om haar vastgoedportefeuille te waarderen. De vereiste onafhankelijkheid van de deskundige wordt sterker benadrukt en er wordt gepreciseerd dat zijn vergoeding geen verband mag houden met de waarde van het vastgoed dat door hem aan een expertise is onderworpen. Tevens is voor de vastgoedbevak de verplichting ingevoerd om te zorgen voor een rotatie van de deskundige(n) die zij aanstelt. Voor nadere toelichting hierover wordt verwezen naar de commentaar bij de artikelen.

- Het koninklijk besluit van 10 april 1995 bood de vastgoedbevaks de mogelijkheid om de vorm aan te nemen van een commanditaire vennootschap op aandelen (zie artikel 4, § 1, 1°), bestuurd door een zaakvoerder-rechtspersoon. Kenmerkend voor een dergelijke juridische structuur is dat de vastgoedbevak feitelijk bestuurd wordt door de raad van bestuur van zijn zaakvoerder-rechtspersoon (hoewel het juridisch gezien om afzonderlijke personen gaat). Het ligt geenszins in de bedoeling van het ontwerpbesluit om deze regeling te wijzigen of te verbieden, maar de zaakvoerder-rechtspersoon van de vastgoedbevak wordt, in functie van de opgezette structuur, wel onderworpen aan een

sans préjudice de l'impératif de gestion dans l'intérêt exclusif des actionnaires de la sicafi publique. L'intérêt des actionnaires de la sicafi publique sera en d'autres termes la limite dans laquelle la création d'une sicafi institutionnelle est autorisée.

Pour ces deux raisons, le projet d'arrêté soumis à Votre signature précise notamment qu'une sicafi institutionnelle doit obligatoirement être contrôlée, exclusivement ou conjointement, par une sicafi publique. En outre, le projet interdit le contrôle conjoint d'une sicafi institutionnelle par deux sicafi dans la mesure où celles-ci ne sont pas contrôlées par une même sicafi publique. Une telle situation a en effet semblé contraire au principe de "gestion collective dans l'intérêt exclusif des actionnaires". Enfin, une participation dans une sicafi institutionnelle ou dans une société immobilière ne sera considérée comme un bien immobilier aux fins de l'arrêté qu'au cas où elle confère un contrôle (conjoint ou exclusif) sur la société concernée.

Il est à noter que l'arrêté royal en projet soumet les sicafi institutionnelles contrôlées conjointement à un régime partiellement différent de celui applicable aux sicafi institutionnelles contrôlées exclusivement. En effet, dans le cas d'un contrôle conjoint, la gestion de la sicafi institutionnelle sera par nature également fonction de l'intérêt des actionnaires autres que la sicafi publique. Du fait du caractère conjoint du contrôle, celle-ci ne disposera pas de l'entièreté du pouvoir de décision. Des garanties supplémentaires sont donc nécessaires, afin de sauvegarder l'intérêt des actionnaires de la sicafi publique.

Les sicafi institutionnelles sont soumises au contrôle de la CBFA dans la mesure déterminée par l'arrêté et doivent, au même titre que les sicafi publiques, être inscrites auprès de la CBFA.

Il est renvoyé au commentaire des articles pour l'examen détaillé du régime applicable aux sicafi institutionnelles.

Le projet soumis à Votre signature permet également (comme dans le régime de l'arrêté royal du 10 avril 1995) aux sicafi publiques de détenir le contrôle de sociétés immobilières. Celles-ci ne sont bien sûr pas soumises au contrôle de la CBFA. La détention par une sicafi publique de telles participations est cependant soumise à des règles qui reprennent certains éléments du régime applicable aux sicafi institutionnelles. Dans le projet d'arrêté, l'emploi du mot "filiale" (par opposition à l'expression "sicafi institutionnelle") dans un article signifie que la disposition en question concerne aussi bien les filiales ayant le statut de sicafi que celles qui n'en disposent pas. Cette différence de traitement paraît justifiée, eu égard au régime fiscal favorable dont bénéficient les sicafi institutionnelles en vertu de l'article 185bis, § 1^{er} du Code des impôts sur le revenu.

- L'arrêté en projet exige la présence d'au moins trois administrateurs indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés au sein du Conseil d'administration de la sicafi publique.

- Des règles nouvelles sont introduites en ce qui concerne l'expert nommé par la sicafi pour l'évaluation de son portefeuille de biens immobiliers. L'exigence d'indépendance de l'expert est exprimée de manière plus détaillée et il est précisé que sa rémunération ne peut être liée à la valeur des biens expertisés. D'autre part, l'obligation pour la sicafi de veiller à une rotation du ou des experts qu'elle nomme a été introduite. L'on se permet ici de renvoyer au commentaire des articles.

- L'arrêté royal du 10 avril 1995 permettait aux sicafi de prendre la forme d'une société en commandite par actions (voy. art. 4, § 1^{er}, 1°), laquelle est administrée par un gérant personne morale. Ce type de structure juridique se caractérise par le fait que la sicafi est dans les faits administrée par le conseil d'administration de son gérant personne morale (malgré qu'il s'agisse juridiquement de personnes distinctes). L'arrêté en projet n'entend pas modifier ou interdire cet état de choses, mais rend applicables au gérant personne morale de la sicafi, en fonction de la structure mise en place, certaines règles d'organisation propres à la sicafi elle-même (1) de manière à éviter que celles-ci ne se

aantal organisatorische regels, eigen aan de vastgoedbevak zelf (5), teneinde te vermijden dat deze regels in de praktijk niet zouden worden toegepast ingeval de vastgoedbevak beheerd wordt door de raad van bestuur van haar zaakvoerder-rechtspersoon. Dit punt wordt nader toegelicht in de commentaar bij de artikelen.

- Teneinde een eind te maken aan de bestaande rechtsonzekerheid ter zake, verleent het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd de mogelijkheid om andere effecten uit te geven dan aandelen. Enkel de uitgifte van winstbewijzen (of andere effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen en vergelijkbaar zijn met winstbewijzen) blijft verboden. Het is immers niet opportuun om vastgoedbevaks toe te staan dergelijke instrumenten uit te geven omdat een winstbewijs een effect is dat door een vennootschap wordt uitgegeven in ruil voor een inbreng die niet economisch gewaardeerd kan worden, omdat in een dergelijk geval de aandeelhouders een verwateringsrisico lopen en om de gelijkheid tussen de aandeelhouders niet in het gedrang te brengen.

- De regeling voor de kapitaalverhogingen werd herbekeken. Het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd beoogt een versoepeling van de voorwaarden waaronder de openbare vastgoedbevaks geld kunnen ophalen op de kapitaalmarkt, waarbij evenwel de aandeelhouders van deze openbare vastgoedbevaks in belangrijke mate worden beschermd. Tegenover de versoepeling van de voorwaarden, staan een zeker aantal randvoorwaarden. In die context kan worden opgemerkt dat de nieuw ingevoerde regels strikter zijn dan de regels van het gemeen vennootschapsrecht. Hieronder worden de voornaamste wijzigingen die het ontwerpbesluit invoert bondig overlopen. Voor meer gedetailleerde informatie hieromtrent wordt verwezen naar de commentaar bij de artikelen. Enerzijds werd de mogelijkheid ingevoerd om een kapitaalverhoging te verwezenlijken met opheffing van het voorkeurrecht, mits verlening van een onherleidbaar toewijzingsrecht aan de bestaande aandeelhouders op het ogenblik van de toekenning van de nieuwe effecten. Anderzijds werden de regels voor kapitaalverhoging door inbreng in natura verder uitgewerkt en is de uitkering van een keuzedividend thans uitdrukkelijk toegestaan en gereguleerd. Indien, ten slotte, op het niveau van de institutionele vastgoedbevak een kapitaalverhoging met disagio wordt doorgevoerd, is de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak verplicht om hier een verslag over op te stellen en te publiceren. Deze laatste regel sluit nauw aan bij de verplichtingen waaraan de bestuurders van de openbare vastgoedbevak moeten voldoen ten aanzien van de aandeelhouders.

- Omwille van de aard van de activiteit van de vastgoedbevaks (belegging in vastgoed), leek het niet opportuun om de bestaande regels met betrekking tot de bewaarder te handhaven. Bijgevolg zullen de vastgoedbevaks niet langer verplicht zijn om een bewaarder aan te stellen.

- Met het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, wordt de regeling aangepast die thans geldt voor de vergoedingen, provisies en kosten die gedragen worden door de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen. In tegenstelling tot de regeling van artikel 20 van het koninklijk besluit van 10 april 1995, eist het ontwerpbesluit niet langer dat de vergoedingen, provisies en kosten die ten laste komen van de vastgoedbevak, vooraf door de CBFA worden goedgekeurd. Daarentegen gelden er openbaarmakingsverplichtingen voor de vergoeding van de eventuele zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen, voor de persoon belast met de financiële dienst alsook voor de deskundige(n) en commissaris(sen).

De vaste vergoeding van de bestuurders en de effectieve leiders mag niet afhangen van de verrichtingen en transacties die de openbare vastgoedbevak of haar dochters uitvoeren : het is dus uitgesloten dat hen een vergoeding zou worden verleend op basis van het zakencijfer. Deze regel geldt eveneens voor de variabele vergoeding. Indien de variabele vergoeding wordt vastgesteld in functie van het resultaat, mag daarbij enkel worden uitgegaan van het geconsolideerde nettoresultaat.

Uiteraard is ook de algemene regeling voor de genoteerde vennootschappen ter zake relevant.

- De reikwijdte van de regels ter voorkoming van belangenconflicten werd uitgebreid en aangepast aan de invoering van de figuur van de institutionele vastgoedbevak.

- De promotor van de openbare vastgoedbevak krijgt een ruimere rol en meer verplichtingen toebedeeld wat de verplichte verspreiding in het publiek betreft van ten minste 30 % van de aandelen van de openbare vastgoedbevak. Voortaan zal deze middelenverbintenis een permanent karakter hebben. Voor het overige wordt verwezen naar de commentaar bij de artikelen.

voient privées d'application dans les faits au cas où la sicafi est administrée par l'organe d'administration de son gérant personne morale. Il est renvoyé au commentaire des articles pour un exposé plus détaillé.

- Afin de mettre fin à l'insécurité juridique existant en la matière, la possibilité d'émettre des titres autres que des actions est ouverte par le projet soumis à Votre signature. Seule l'émission de parts bénéficiaires (ou d'autres titres ne représentant pas le capital similaires à des parts bénéficiaires) demeure interdite. Il n'est en effet pas opportuun de permettre aux sicafi d'émettre ce type d'instruments, dans la mesure où les parts bénéficiaires sont des titres émis par les sociétés en contrepartie d'apports non susceptibles d'évaluation économique, en raison du risque de dilution couru dans un tel cas par les actionnaires et afin de ne pas mettre en péril l'égalité entre ceux-ci.

- Le régime des augmentations de capital a été repensé. Le projet d'arrêté soumis à Votre signature vise à assouplir les conditions auxquelles les sicafi publiques peuvent se financer sur le marché des capitaux, tout en assurant un degré élevé de protection à leurs actionnaires. Les assouplissements consentis sont contrebalancés par un certain nombre de garde-fous. Dans ce contexte, il y a lieu de souligner que les règles ainsi mises en place sont plus strictes que celles prévues par le droit commun des sociétés. L'on énumère ici brièvement les principaux changements introduits par l'arrêté en projet. Il est pour le surplus renvoyé au commentaire des articles. D'une part, la possibilité de réaliser une augmentation de capital avec suppression du droit de préférence a été introduite, à la condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. D'autre part, un certain nombre de précisions ont été apportées aux règles relatives aux augmentations de capital par apport en nature, et l'octroi d'un dividende optionnel est maintenant explicitement autorisé et réglementé. Enfin, la réalisation d'une augmentation de capital avec décote au niveau de la sicafi institutionnelle donne lieu à la rédaction et la publication d'un rapport par le conseil d'administration de la sicafi publique. Cette dernière règle s'inscrit dans le cadre des obligations des administrateurs de la sicafi publique à l'égard des actionnaires de celle-ci.

- En raison de la nature de l'activité menée par les sicafi (investissement dans le domaine immobilier), il n'est pas apparu opportuun de maintenir les règles existantes en matière de dépositaire. Les sicafi n'auront par conséquent plus d'obligation de désigner un dépositaire.

- Le projet d'arrêté royal soumis à Votre signature adapte le régime applicable en matière de rémunérations, commissions et frais supportées par la sicafi et ses filiales. Contrairement à ce qui était prévu dans le régime de l'article 20 de l'arrêté royal du 10 avril 1995, le projet n'exige plus que les rémunérations, commissions et frais mis à charge de la sicafi soient approuvées préalablement par la CBFA. Cependant, des obligations de publication sont prévues en ce qui concerne la rémunération de l'éventuel gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par action, de la personne chargée du service financier et du ou des experts et commissaires.

La rémunération fixe des administrateurs et dirigeants effectifs ne peut être fonction des opérations et transactions effectuées par la sicafi publique ou ses filiales : une rémunération basée sur le chiffre d'affaire est donc exclue. Cette règle s'applique également à la rémunération variable. Au cas où celle-ci est déterminée en fonction des résultats, elle ne peut être déterminée qu'en fonction du résultat net consolidé.

Le régime général applicable aux sociétés cotées en la matière est bien sûr également relevant.

- Le champ d'application des règles relatives à la prévention des conflits d'intérêt a été élargi et adapté suite à l'introduction de la figure de la sicafi institutionnelle.

- Le rôle et les obligations du promoteur de la sicafi publique ont été élargis en ce qui concerne l'obligation d'assurer la répartition d'au moins 30 % des actions de la sicafi publique dans le public. Cette obligation de moyen aura désormais un caractère permanent. Il est pour le surplus renvoyé au commentaire des articles.

- Afgezien van de mogelijkheid om institutionele vastgoedbevaks op te richten (zie supra), werden de verplichtingen op het vlak van het beleggingsbeleid op een aantal punten aangepast. Er wordt verwezen naar de commentaar bij de artikelen waar de wijzigingen die worden aangebracht in de vroegere regeling, gedetailleerd aan bod komen.

- Het ontwerpbesluit beperkt, zowel op enkelvoudig als op geconsolideerd niveau, de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak tot 65 %. Om een proactief beheer van de schuldgraad te waarborgen, dient de openbare vastgoedbevak een financieel plan voor te leggen zodra haar geconsolideerde schuldgraad 50 % overschrijdt. De institutionele vastgoedbevaks zijn niet verplicht om zich op enkelvoudig niveau te houden aan een maximale schuldgraad.

II. Commentaar bij de artikelen

Titel 1 - Algemene bepalingen

Deze titel bevat de algemeen geldende bepalingen van het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, en is dus van toepassing op zowel de openbare als de institutionele vastgoedbevaks.

Artikel 1 - Dit artikel omschrijft de wettelijke grondslag op basis waarvan (a) een categorie van openbare instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming (openbare vastgoedbevaks) en (b) een categorie van institutionele instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming (institutionele vastgoedbevaks), die allebei in vastgoed beleggen (art. 7, eerste lid, 5°, van de wet van 20 juli 2004), kunnen worden gecreëerd.

Art. 2 - Dit artikel definieert een aantal begrippen uit het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd.

Er werd een definitie ingevoerd van het begrip "netto-inventariswaarde". Voor verduidelijking van de begrippen die in de definitie worden gebruikt, verwijzen we naar de relevante bepalingen van de IFRS-normen. Zo wordt met "eigen aandelen die op geconsolideerd niveau worden gehouden" bedoeld de aandelen van de moeder-vennootschap die worden aangehouden door de moeder-vennootschap zelf en de andere vennootschappen die in de consolidatieperimeter van de groep zijn opgenomen.

Het begrip "vastgoed" (art. 2, 20°, van het ontwerpbesluit) wordt op een aantal vlakken uitgebreid. Twee daarvan worden hier nader toegelicht. Zo worden met name de door vastgoedvennootschappen of door institutionele vastgoedbevaks uitgegeven aandelen als vastgoed beschouwd, op voorwaarde echter dat zij exclusief of gezamenlijk door de openbare vastgoedbevak worden gecontroleerd. Dit vereiste inzake de gezamenlijke of exclusieve controle over de dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevaks blijft gehandhaafd, om te kunnen nagaan of de activa die in een institutionele vastgoedbevak zijn ondergebracht, niet worden beheerd op een manier die indruist tegen het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak (wat niet zou kunnen worden gewaarborgd als de betrokken dochter-vennootschap door een andere aandeelhouder dan de vastgoedbevak zou worden gecontroleerd).

Overigens worden niet alleen de rechten die voortvloeien uit leasingovereenkomsten, maar ook de gebruiksrechten die analoog zijn aan de rechten die voortvloeien uit leasingovereenkomsten, door het ontwerpbesluit als vastgoed beschouwd. Deze verwijzing is bedoeld om op expliciete wijze situaties te dekken waarin het aan de bouw en de terbeschikkingstelling van een gebouw verbonden risico aan de vastgoedbevak wordt overgedragen in ruil voor de betaling door de medecontractant van een langdurige vaste of geïndexeerde vergoeding. Hoewel zo'n structuur economisch vergelijkbaar is met de toekenning van een opstalrecht, moet worden opgemerkt dat ter zake geen enkel-zelfs geen tijdelijk - zakelijk recht wordt toegekend. Dergelijke structuur is typisch voor partnerschappen tussen de openbare en de privésector, een domein waarin ook vastgoedbevaks actief zijn (1).

Met de begrippen "buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed" en "instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd" worden de instellingen voor collectieve belegging bedoeld die voor een soortgelijke beleggingscategorie hebben geopteerd als die waarvan sprake in artikel 7, eerste lid, 5°, van de wet van 20 juli 2004, die wordt gedefinieerd door de wet die in hun land van herkomst van toepassing is.

De definitie van het begrip "promotor" is gewijzigd. Voor de toepassing van dit ontwerp worden de personen die de controle hebben over de openbare vastgoedbevak, en de personen die de controle hebben over de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, als promotoren beschouwd. Ook de personen die,

- La possibilité de constituer des sicafi institutionnelles mise à part (voy. supra), les obligations en matière de politique de placement ont été adaptées sur un certain nombre de points. Il est renvoyé au commentaire des articles pour un examen détaillé des modifications apportées au régime ancien.

- L'arrêté en projet limite, au niveau statutaire et consolidé, l'endettement de la sicafi publique à un taux de 65 %. Afin d'assurer une gestion proactive du taux d'endettement, la sicafi publique est tenue de présenter un plan financier dès que son taux d'endettement consolidé dépasse 50 %. Les sicafi institutionnelles ne sont pas tenues de respecter un taux d'endettement maximal au niveau statutaire.

II. Commentaire des articles

Titre 1^{er} - Dispositions générales

Ce titre contient les dispositions d'application générale du projet d'arrêté soumis à Votre signature, et est donc d'application aux sicafi publiques et aux sicafi institutionnelles.

Article 1^{er} - Cet article identifie la base légale permettant de créer (a) une catégorie d'organismes de placement collectif publics à nombre fixe de parts (sicafi publiques) et (b) une catégorie d'organismes de placement collectifs institutionnels à nombre fixe de parts (sicafi institutionnelles), toutes deux consacrées à l'investissement dans des biens immobiliers (art. 7, al. 1^{er}, 5° de la loi du 20 juillet 2004).

Art. 2 - Cet article vise à définir un certain nombre de termes utilisés dans le projet d'arrêté soumis à Votre signature.

Une définition de la notion de "valeur nette d'inventaire" a été introduite. Pour l'explicitation des concepts utilisés dans la définition, l'on se référera aux dispositions pertinentes des normes IFRS. Ainsi, l'expression "actions propres détenues au niveau consolidé" se réfère aux actions de la société mère détenues par la société mère elle-même et les autres sociétés incluses dans le périmètre de consolidation du groupe.

La notion de "bien immobilier" (art. 2, 20° de l'arrêté en projet) a été élargie sous un certain nombre d'aspects. L'on en relève ici deux. Sont ainsi notamment considérées comme des biens immobiliers, les actions ou parts émises par des sociétés immobilières ou des sicafi institutionnelles, à condition que celles-ci soient contrôlées exclusivement ou conjointement par la sicafi publique. Cette exigence de contrôle conjoint ou exclusif sur les filiales des sicafi publiques a été maintenue afin de s'assurer que les actifs logés dans une sicafi institutionnelle ne soient pas gérés de manière contraire à l'intérêt des actionnaires de la sicafi publique (ce qui ne pourrait être garanti au cas où un actionnaire autre que la sicafi détiendrait le contrôle sur la filiale concernée).

Par ailleurs, le projet considère comme des biens immobiliers non seulement les droits découlant de contrats de location-financements, mais aussi les droits d'usage analogues à ceux accordés dans le cadre d'une location-financement. Cette référence vise à couvrir de manière explicite des situations dans lesquelles le risque de construction et de mise à disposition d'un bâtiment est transmis à la sicafi, en échange du paiement par le cocontractant d'une redevance fixe ou indexée de longue durée. Bien qu'une telle structure soit économiquement similaire à l'octroi d'un droit de superficie, l'on remarque qu'aucun droit réel, même temporaire, n'est accordé dans ce cadre. Ce type de structure est typique des partenariats publics-privés, secteur dans lequel les sicafi sont également actives (2).

Sont visés par les termes d'"organismes de placement collectif immobiliers étrangers" ou "organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen" les organismes de placement collectif qui ont opté pour une catégorie de placement similaire à celle de l'article 7, alinéa 1^{er}, 5° de la loi du 20 juillet 2004, définie par la loi applicable dans leur pays d'origine.

La définition de la notion de promoteur a été modifiée. Aux fins du projet, sont considérés comme promoteurs les personnes contrôlant la sicafi publique et les personnes qui contrôlent le gérant-personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions. Les personnes acquérant le contrôle de la sicafi publique ou du gérant-personne morale durant la vie de la sicafi

tijdens het leven van de openbare vastgoedbevak, over haar of over de zaakvoerder-rechtspersoon de controle verwerven, worden als promotoren beschouwd. Op te merken valt dat de functie van promotor een permanent karakter heeft.

Voor de definitie van de begrippen "controle", "gezamenlijke controle", "exclusieve controle", "dochtervennootschap", "gezamenlijke dochtervennootschap", "verbonden personen", "deelnemingen" en "vennootschappen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat" wordt verwezen naar de artikelen 5 tot 14 van het Wetboek van vennootschappen. Ter zake moet ook worden opgemerkt dat de regels van het Belgische boekhoudrecht zullen worden toegepast bij de beoordeling of de consolidatieplicht geldt. De bepaling van de consolidatiekring zal daarentegen onderworpen zijn aan de IFRS-normen, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie met toepassing van artikel 3 van verordening (EG) nr. 1606/2002.

Titel II - Openbare vastgoedbevak

Deze titel regelt het statuut van de openbare vastgoedbevaks. Sommige artikelen van deze titel gelden echter ook voor de institutionele vastgoedbevaks. In deze commentaar wordt voor elk artikel verduidelijkt in hoeverre het van toepassing is op de institutionele vastgoedbevaks. In dit verband wordt ook verwezen naar de commentaar bij artikel 60.

Hoofdstuk I - Inschrijvingsvoorwaarden

Dit hoofdstuk handelt over de voor de openbare vastgoedbevaks geldende inschrijvingsvoorwaarden, waarbij niet enkel aandacht wordt besteed aan het inschrijvingsdossier, maar ook aan de verplichting om een onafhankelijk deskundige aan te stellen, en aan de inhoud van de statuten.

Afdeling 1 - Inschrijvingsdossier

Art. 4 en 5 - Deze artikelen verduidelijken met name welke informatie moet worden verstrekt in het inschrijvingsdossier dat bij de CBFA wordt ingediend. Ook wordt verwezen naar de desbetreffende circulaire en mededelingen van de CBFA, inzonderheid naar mededeling CBFA_2009_20 van 8 mei 2009.

Hier wordt verduidelijkt dat de door artikel 4 vereiste informatie betreffende de bestuurders van de vastgoedbevak of de zaakvoerder-rechtspersoon van de vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, ook moet worden verstrekt voor de permanente vertegenwoordigers van de eventuele bestuurders-rechtspersonen. Het betreft hier een specifieke toepassing van artikel 61, § 2, van het Wetboek van vennootschappen.

Wat de vastgoedbevaks betreft die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen hebben aangenomen, spreekt het voor zich dat artikel 40 van de wet van 20 juli 2004 enkel met betrekking tot de vastgoedbevak zelf en/of de zaakvoerder-rechtspersoon moet worden nageleefd, afhankelijk van de door de vastgoedbevak ingevoerde organisatie (zie commentaar bij artikel 11).

Art. 6 - Dit artikel betreft de aanstelling van een onafhankelijke deskundige door de openbare vastgoedbevaks en zijn rol.

De rol van de onafhankelijke vastgoeddeskundige van de openbare vastgoedbevak is uiterst belangrijk. Hij is immers belast met de waardering van het vastgoed van de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen om te vermijden dat zich mogelijke belangenconflicten zouden voordoen en om te verzekeren dat de belangen van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak worden nageleefd bij de verrichtingen met betrekking tot de vermogensbestanddelen van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen.

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 van de vastgoedbevak 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. Bovendien voert het U ter ondertekening voorgelegde ontwerpbesluit een dubbel rotatievereiste in. Zo mag de vastgoedbevak 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

publiek seront également considérées comme promoteurs. Il y a lieu de remarquer que la fonction de promoteur revêt un caractère permanent.

Pour la définition des notions de contrôle, contrôle conjoint, contrôle exclusif, filiale, filiale commune, personnes liées, participations et sociétés avec lesquelles existe un lien de participation, il est renvoyé aux articles 5 à 14 du Code des sociétés. L'on note également à ce sujet que les règles du droit comptable belge s'appliqueront pour l'appréciation de l'existence de l'obligation de consolidation. En revanche, la détermination du périmètre de consolidation sera soumise aux normes IFRS, telles qu'approuvées par la Commission européenne en application de l'article 3 du Règlement (CE) n° 1606/2002.

Titre II - Sicafi publique

Ce titre règle le régime applicable aux sicafi publiques. Certaines de ses dispositions sont néanmoins applicables aux sicafi institutionnelles. Le présent commentaire précise pour chaque article la mesure dans laquelle il s'applique ou non aux sicafi institutionnelles. A ce sujet, l'on se permet également de renvoyer au commentaire de l'article 60.

Chapitre I^{er} - Conditions d'inscription

Ce chapitre traite des conditions d'inscription des sicafi publiques, tant sous l'angle du dossier d'inscription, que de l'obligation de désigner un expert indépendant et du contenu des statuts.

Section 1^{re} - Dossier d'inscription

Art. 4 et 5 - Ces dispositions précisent notamment les informations à inclure dans le dossier d'inscription fourni à la CBFA. L'on se référera également utilement aux circulaires et communications rédigées par la CBFA à ce sujet, notamment la Communication CBFA_2009_20 du 8 mai 2009.

L'on précise ici que les informations exigées par l'article 4 en ce qui concerne les administrateurs de la sicafi ou du gérant personne morale de la sicafi ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, doivent également être fournies en ce qui concerne les représentants permanents des éventuels administrateurs personnes morales. Il s'agit d'une application particulière de l'article 61, § 2 du Code des sociétés.

Il va de soi qu'en ce qui concerne les sicafi ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, le respect de l'article 40 de la loi du 20 juillet 2004 n'est exigé qu'en ce qui concerne la sicafi elle-même et/ou le gérant personne morale, en fonction de l'organisation mise en place par la sicafi (voy. commentaire de l'article 11).

Art. 6 - Cet article traite de la désignation d'un expert indépendant par les sicafi publiques et de son rôle.

Le rôle de l'expert immobilier indépendant de la sicafi publique est extrêmement important. Il est en effet chargé d'évaluer les biens immobiliers de la sicafi publique et de ses filiales. L'expert doit ainsi aider le conseil d'administration à assurer une transparence élevée du patrimoine de la sicafi publique et de ses filiales, à éviter que des conflits d'intérêts potentiels ne se manifestent et à assurer que l'intérêt des actionnaires de la sicafi publique soit respecté dans les transactions sur des éléments du patrimoine de la sicafi publique ou de ses filiales.

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 de la sicafi. 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. D'autre part, le projet d'arrêté soumis à Votre signature introduit une double exigence de rotation. L'expert ne peut être nommé par la sicafi 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 sicafi publique ou de ses filiales. Des règles particulières sont d'application au cas où l'expert est une personne morale.

aangesteld als hij tijdens die termijn instaat voor de waardering van een ander deel van het vermogen van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen. Er gelden specifieke regels als de deskundige een rechtspersoon is.

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

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

Afdeling 2 - Statuten

Art. 7 en 8 - Deze artikelen definiëren de inhoud van de statuten en bepalen dat elke wijziging van de statuten vooraf ter goedkeuring aan de CBFA moet worden voorgelegd. Voor de institutionele vastgoedbevaks is in een specifieke regeling voorzien. Artikel 8 van het ontwerpbesluit werd gewijzigd teneinde rekening te houden met een opmerking ter zake van de afdeling wetgeving van de Raad van State.

Hoofdstuk II - Werking

Afdeling 1 - Bestuur

Art. 9 - Krachtens paragraaf 1 van dit artikel moet de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak uit minstens drie onafhankelijke bestuurders bestaan. Die bestuurders moeten voldoen aan de criteria van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen, ingevoegd bij de wet van 17 december 2008 inzonderheid tot oprichting van een auditcomité in de genoteerde vennootschappen en de financiële ondernemingen. Gelet op het belang van de aangebrachte wijziging met betrekking tot (a) de samenstelling van de raad van bestuur (7) en (b) de criteria voor de beoordeling van de onafhankelijkheid van de bestuurders, wordt voorzien in een overgangsperiode, die geënt is op de overgangsperiode vermeld in artikel 24, § 3, van voornoemde wet van 17 december 2008 (zie art. 74, § 4, van het ontwerpbesluit). Die overgangsregeling stelt de bestuurders die uitsluitend aan de vroeger geldende onafhankelijkheidscriteria voldoen (8), in staat om tot 1 juli 2011 als onafhankelijke bestuurders te blijven zetelen. De in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen gedefiniëerde criteria zullen wel onmiddellijk gelden voor de bestuurders die na de inwerkingtreding van het koninklijk besluit worden benoemd (of van wie het mandaat na die inwerkingtreding wordt hernieuwd). Er moet worden opgemerkt dat de aldus voorziene overgangsregeling niet slaat op de verplichte aanwezigheid van onafhankelijke bestuurders in de raad van bestuur, maar uitsluitend op de criteria waaraan zij moeten voldoen.

Zoals wordt onderstreept in de algemene beschouwingen hierboven, is één van de doelstellingen van het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, te voorkomen dat, wanneer de vastgoedbevak de vorm aanneemt van een commanditaire vennootschap op aandelen en zij in de praktijk door het bestuursorgaan van de zaakvoerder-rechtspersoon wordt beheerd, de artikelen van het besluit met betrekking tot de organisatie van de vastgoedbevak niet zouden kunnen worden toegepast.

Het tweede lid van paragraaf 1 strekt ertoe te voorkomen dat een persoon die niet voldoet aan de geldende onafhankelijkheidscriteria om een mandaat van onafhankelijk bestuurder in de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak te mogen uitoefenen, als onafhankelijk bestuurder zitting zou krijgen in de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon (zelfs als op dat niveau is voldaan aan de criteria voor de beoordeling van de onafhankelijkheid).

Deze paragraaf is niet van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks.

Paragraaf 2 van dit artikel schetst de externe vertegenwoordigingsbevoegdheden van de leden van het bestuursorgaan van de openbare vastgoedbevak in verband met de daden van beschikking met betrekking tot vastgoed. Voor verrichtingen van beperkte omvang wordt in een dubbele van minimis-drempel voorzien. Deze bepaling is onverkort van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks.

Art. 10 - Dit artikel betreft de gevallen waarin de vastgoedbevak de vorm aanneemt van een commanditaire vennootschap op aandelen die wordt beheerd door een zaakvoerder-rechtspersoon die het volledige beheer van de vastgoedbevak voor zijn rekening neemt. Het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, bepaalt dat in deze gevallen de zaakvoerder-rechtspersoon en zijn bestuurders onder de toepassing vallen van de artikelen 38 en 39 van de wet van 20 juli 2004 met betrekking tot de effectieve leiding en de beleidsstructuur van de

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). 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 sicafi 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 sicafi institutionnelle.

Section 2 - Statuts

Art. 7 et 8 - Ces dispositions fixent le contenu des statuts et stipulent que toute modification aux statuts doit être préalablement soumise à l'approbation de la CBFA. Un régime particulier est prévu pour les sicafi institutionnelles. L'article 8 de l'arrêté en projet a été modifié, afin de donner suite à la remarque faite à ce sujet par la section de législation du Conseil d'Etat.

Chapitre II - Fonctionnement

Section 1^{re} - Administration

Art. 9 - Le paragraphe 1^{er} de cette disposition impose que le conseil d'administration de la sicafi publique comprenne au moins trois administrateurs indépendants. Ceux-ci devront répondre aux critères de l'article 526ter du Code des sociétés, introduits par la loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un comité d'audit dans les sociétés cotées et dans les entreprises financières. Eu égard à l'importance de la modification apportée (a) sur le plan de la composition du conseil d'administration (3) et (b) aux critères d'appréciation de l'indépendance des administrateurs, une période transitoire, calquée sur celle prévue à l'article 24, § 3 de la loi du 17 décembre 2008 a été aménagée (voy. art. 74, § 4 du projet d'arrêté). Ce régime transitoire permet aux administrateurs répondant uniquement aux critères d'indépendance anciennement en vigueur (4) de continuer à siéger en tant qu'administrateurs indépendants jusqu'au 1^{er} juillet 2011. Les critères définis par l'article 526ter du Code des sociétés seront cependant d'application immédiate pour les administrateurs nommés (ou dont le mandat est renouvelé) après l'entrée en vigueur de l'arrêté royal. L'on remarquera que le régime transitoire ainsi prévu ne porte pas sur la présence obligatoire d'administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration, mais uniquement sur les critères auxquels ceux-ci doivent répondre.

Comme souligné dans les considérations générales ci-dessus, un des objectifs poursuivis par le projet d'arrêté soumis à Votre signature est d'éviter qu'au cas où la sicafi adopte la forme d'une société en commandite par actions et est gérée dans les faits par l'organe d'administration du gérant personne morale, les dispositions de l'arrêté relatives à l'organisation de la sicafi ne se voient privées d'application.

L'alinéa 2 du paragraphe premier vise à empêcher qu'une personne ne satisfaisant pas aux critères d'indépendance pour un mandat d'administrateur indépendant au conseil d'administration de la sicafi publique siège en tant qu'administrateur indépendant au sein du conseil d'administration du gérant personne morale (même si les critères d'appréciation de l'indépendance sont respectés à ce niveau).

Ce paragraphe n'est pas d'application aux sicafi institutionnelles.

Le paragraphe 2 de cet article balise les pouvoirs de représentation externe des membres de l'organe d'administration de la sicafi publique pour ce qui concerne les actes de disposition portant sur un bien immobilier. Un double seuil de minimis est prévu pour les opérations d'ampleur limitée. Cette disposition est pleinement applicable aux sicafi institutionnelles.

Art. 10 - Cet article vise les cas où la sicafi revêt la forme d'une société en commandite par actions administrée par un gérant personne morale, lequel prend en charge l'ensemble de la gestion de la sicafi. Le projet d'arrêté soumis à Votre signature prévoit dans une telle hypothèse que le gérant personne morale et les dirigeants de celle-ci se voient appliquer les articles 38 et 39 de la loi du 20 juillet 2004 relatifs à la direction effective et à la structure de gestion des organismes de placement collectif. Il va de soi que dans un tel cas également,

instellingen voor collectieve belegging. Het spreekt voor zich dat artikel 40 ook in dat geval van toepassing is op de vastgoedbevak zelf en/of op haar zaakvoerder-rechtspersoon, afhankelijk van de plaats waar de beleidsstructuur van de vastgoedbevak is gelokaliseerd.

Dit artikel is van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks.

Art. 11 - De mogelijkheid tot delegatie waarin artikel 11 van het ontwerpbesluit voorziet, is met name belangrijk in het kader van het nieuwe besluit. Ingevolge de invoering van het statuut van institutionele vastgoedbevak wordt immers verwacht dat het vermogen van de openbare vastgoedbevaks vaak onder verschillende vennootschappen zal worden verdeeld. Tegen die achtergrond kan het voor vastgoedbevaks interessant zijn om het beheer van het door hen gehouden vastgoed bij één enkele vennootschap te centraliseren. Daarom wordt voor de openbare vastgoedbevaks en hun dochtervennootschappen voorzien in de mogelijkheid om het beheer van hun portefeuille te delegeren aan een door hen gecontroleerde vennootschap die gespecialiseerd is in vastgoedbeheer. Het spreekt voor zich dat deze beheerfunctie door de dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak ook aan die vastgoedbevak 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 het besluit vermelde voorwaarden voldoen.

In zoverre het ontwerpbesluit de openbare vastgoedbevaks 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 de portefeuilles van die dochtervennootschappen door die openbare vastgoedbevaks worden gedragen. Die problematiek komt aan bod in artikel 13, tweede lid, van het besluit.

Er werd geen rekening gehouden met de opmerking die de afdeling wetgeving van de Raad van State geformuleerd heeft in haar advies over deze bepaling : artikel 41, § 1, 5°, tweede lid, lijkt aan de Koning immers de vereiste machtiging te geven om af te wijken van artikel 41, § 1, 4° voor de vastgoedbevaks.

Afdeling 2 - Kapitaal

Art. 12 - Het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, gaat uit van het beginsel dat de vastgoedbevaks andere effecten dan aandelen (b.v. obligatieleningen) kunnen uitgeven onder de voorwaarden van het gemeen recht van de vennootschappen. De uitgifte van effecten die het kapitaal niet vertegenwoordigen, als tegenprestatie voor een bijdrage die niet economisch kan worden gewaardeerd en dus niet voldoet aan de definitie van een inbreng in geld of in natura (b.v. een inbreng van nijverheid), is krachtens artikel 12 van het ontwerpbesluit echter in ieder geval verboden. Dit artikel is van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks.

Art. 13 - Dit artikel strekt ertoe de openbare vastgoedbevak een aantal specifieke verplichtingen op te leggen bij een kapitaalverhoging, zowel op het niveau van de openbare vastgoedbevak zelf als op dat van de institutionele vastgoedbevaks waarvan zij het kapitaal niet volledig in handen heeft.

Een belangrijke verandering ten opzichte van de huidige regeling is dat de openbare vastgoedbevaks voortaan kapitaalverhogingen met opheffing van het voorkeurrecht kunnen doorvoeren onder de voorwaarden bepaald door het gemeen recht van de vennootschappen (art. 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen). Tegen die achtergrond van die versoepeling is voor de bestaande aandeelhouders naar een bijkomende garantie gezocht bovenop de garanties die het Wetboek van vennootschappen hun reeds biedt. Zo moet aan de aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht worden verleend wanneer een openbare vastgoedbevak een kapitaalverhoging met beperking of opheffing van het voorkeurrecht doorvoert.

Dat recht strekt ertoe hetzelfde economische effect te sorteren als het voorkeurrecht, maar dan zonder de nadelen daarvan (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. In antwoord op een opmerking die in het advies van de afdeling wetgeving van de Raad van State geformuleerd wordt, merken we op dat dit onherleidbaar toewijzingsrecht zich ook onderscheidt, door zijn verplichte aard en modaliteiten, van het facultatief recht van voorrang met variabele inhoud, waarin voorzien is 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 13 van het ontwerpbesluit. Voor het onherleidbaar toewijzingsrecht geldt een specifieke regeling. Enerzijds wordt bepaald

l'article 40 s'applique à la sicafi elle-même et/ou à son gérant personne morale, en fonction de la localisation de la structure de gestion mise en place par la sicafi.

Cette disposition est applicable aux sicafi institutionnelles.

Art. 11 - La faculté de délégation prévue à l'article 11 de l'arrêté en projet revêt une importance particulière dans le cadre du nouvel arrêté. Suite à l'introduction du statut de sicafi institutionnelle, il est en effet escompté que le patrimoine des sicafi publiques sera fréquemment réparti entre plusieurs sociétés. Dans un tel contexte, il peut être intéressant pour les sicafi de centraliser la fonction de gestion des biens immobiliers détenus dans une seule société. Pour cette raison, la possibilité pour les sicafi publiques et leurs filiales de déléguer la fonction de gestion de leur portefeuille à une société spécialisée dans la gestion immobilière qu'elles contrôlent a été introduite. Il va de soi que cette fonction de gestion peut également être déléguée à la sicafi publique elle-même par les filiales de celle-ci, ou à une autre société du groupe, pour autant que celle-ci dispose d'une organisation appropriée à cet effet et que ses dirigeants répondent aux conditions prévues par l'arrêté.

Dans la mesure où l'arrêté en projet permet aux sicafi 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 sicafi publique supporte l'entièreté des coûts liés à la gestion du portefeuille d'une telle filiale. L'article 13, alinéa 2 de l'arrêté traite de cette problématique.

La remarque formulée par la section de législation du Conseil d'Etat dans son avis au sujet de la présente disposition n'a pas été suivie : l'article 41, § 1^{er}, 5°, alinéa 2 paraît en effet donner au Roi l'habilitation nécessaire pour déroger à l'article 41, § 1^{er}, 4° en ce qui concerne les sicafi.

Section 2 - Capital

Art. 12 - Le projet d'arrêté soumis à Votre signature part du principe que les sicafi ont la possibilité d'émettre des titres autres que des actions (émissions obligataires par exemple), aux conditions du droit commun des sociétés. L'émission de titres ne représentant pas le capital, en contrepartie d'une contribution non susceptible d'évaluation économique et qui ne répond donc pas à la définition d'un apport en espèces ou en nature (apport en industrie par exemple), est cependant interdite dans tous les cas par l'article 12 du projet. Cette disposition est applicable aux sicafi institutionnelles.

Art. 13 - Cette disposition vise à imposer un certain nombre d'obligations spécifiques à la sicafi publique en cas d'augmentation de capital, que ce soit au niveau de la sicafi publique elle-même mais aussi des sicafi institutionnelles dont elle ne détient pas l'intégralité du capital.

Un changement important par rapport au régime actuellement en vigueur est qu'il sera désormais possible aux sicafi publiques d'effectuer des augmentations de capital 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). Eu égard à cet assouplissement, l'on a cherché à accorder une garantie supplémentaire aux actionnaires existants, venant s'ajouter à celles déjà offertes par le Code des sociétés. Un droit d'allocation irréductible doit ainsi être accordé aux actionnaires en cas d'augmentation du capital d'une sicafi publique avec limitation ou suppression du droit de préférence.

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. En réponse à une remarque formulée par la section de législation du Conseil d'Etat dans son avis, l'on relèvera que 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 13 de l'arrêté en projet. 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

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 primaire marktpraktijken en onverminderd het verbod om de uitgifte in verschillende schijven op te splitsen, verbiedt het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, 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. Wel 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 eerstvolgend geheel aantal nieuwe aandelen. Deze 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 vastgoedbevaks gelden de regels van het gemeen recht van de vennootschappen.

Paragraaf 2 neemt de bestaande regeling voor inbrengen in natura over en wijzigt die op bepaalde punten. Terloops wordt eraan herinnerd dat, krachtens artikel 11, § 2, van het koninklijk besluit van 10 april 1995, de uitgifteprijs bij een kapitaalverhoging tegen inbreng in natura niet minder mag bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng. Het verslag van de raad van bestuur moet de identiteit van de inbrenger vermelden, alsook de impact van de voorgestelde inbreng op de toestand van de bestaande aandeelhouders.

In het U ter ondertekening voorgelegde ontwerpbesluit wordt die regel van toepassing verklaard op fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen. Bovendien is het ontwerpbesluit in die zin vernieuwend dat het bepaalt dat het referentiepunt waarmee de uitgifteprijs moet worden vergeleken, de laagste waarde is van (a) een netto-inventariswaarde die ten hoogste vier maanden oud is, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de laatste dertig kalenderdagen. Tot slot wordt verduidelijkt dat de termijn van vier maanden of van dertig dagen op basis waarvan de prijs wordt bepaald (zie § 2, 2°), naar keuze van de openbare vastgoedbevak, eindigt op de datum waarop de inbrengovereenkomst wordt afgesloten dan wel de akte van kapitaalverhoging wordt verleden. De openbare vastgoedbevaks 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.

actionnaires existants souscriraient l'entière 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. Par contre, le projet d'arrêté soumis à Votre signature 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 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 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 elle est exécutée dans les conditions décrites ici, ne semble pas devoir donner 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 fond 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, pp. 46 et 47).

Les sicafi institutionnelles sont quant à elles soumises aux règles du droit commun des sociétés.

Le paragraphe 2 reprend et modifie sur un certain nombre de points le régime existant applicable aux apports en nature. Pour rappel, l'article 11, § 2 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 prévoit qu'en cas d'augmentation de capital par apport en nature, le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des 30 jours précédant l'apport. Le rapport du conseil d'administration doit mentionner l'identité de l'apporteur ainsi que l'incidence de l'apport sur la situation des actionnaires existants.

Le régime est, dans le projet d'arrêté soumis à Votre signature, rendu applicable aux fusions, scissions et opérations assimilées. D'autre part, l'arrêté en projet innove en ce qu'il prévoit que 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. Enfin, il est précisé que le délai de quatre mois ou de trente jours sur la base duquel le prix est fixé (voy. § 2, 2°) se termine, au choix de la sicafi 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 sicafi 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.

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). Het ontwerpbesluit 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 juridische regeling die wordt ingevoerd door het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, het gebruik van een "dubbele drempel" toestaat, bestaat die mogelijkheid tot bijsturing bij een uitgifte "ex coupon" dus enkel wanneer de vastgoedbevak de gemiddelde beurskoers als maatstaf hanteert voor de bepaling van de uitgifteprijs (zie (b) hierboven), en dus niet wanneer zij gebruik maakt van de netto-inventariswaarde (zie (a) hierboven). 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak het recht hebben om de uitgifteprijs uitsluitend op basis van die netto-inventariswaarde te berekenen. De vastgoedbevak ook nog toestaan om van die netto-inventariswaarde een bedrag af te trekken dat overeenstemt met de toekomstige dividenden, 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. Verder dient te worden opgemerkt dat deze benadering aansluit bij de momenteel gangbare praktijk (zie hierboven), waarbij het, bij een uitgifte "ex coupon", mogelijk is de gemiddelde beurskoers te "corrigeren". Tot slot dient nog te worden opgemerkt dat van de raad van bestuur van de vastgoedbevak wordt verwacht 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 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.

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 vastgoedbevaks zijn aan deze bepaling onderworpen, behalve wat de door de openbare vastgoedbevak doorgevoerde kapitaalverhoging door inbreng in natura betreft.

Art. 14 - Dit artikel beoogt de informatieverstrekking aan de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak te garanderen wanneer, bij de verhoging van het kapitaal van een door de openbare vastgoedbevak gecontroleerde institutionele vastgoedbevak, 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 vastgoedbevak, en sluit aan bij zijn verplichtingen ten aanzien van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak. De

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, le projet précise que le montant du dividende futur peut être déduit de la moyenne des cours de clôture des trente derniers jours calendrier. Malgré le fait que le régime juridique instauré par l'arrêté soumis à Votre signature permet 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 sicafi pour déterminer le prix d'émission est le cours moyen (voy. (b) ci-dessus), et non en cas de recours à la valeur nette d'inventaire (voy. (a) ci-dessus). Cette différence de traitement repose sur les considérations suivantes. L'on sait que le cours de bourse est, par opposition à la valeur nette d'inventaire par action, le prix auquel les actions de la sicafi 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 sicafi aurait le droit de calculer le prix d'émission sur base de la valeur nette d'inventaire uniquement. Permettre à la sicafi 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 inférieure 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. L'on notera également que cette approche répond à la pratique existant actuellement (voy. ci-dessus), laquelle permet de "corriger" le cours de bourse moyen en cas d'émission ex coupon. Enfin, l'on notera qu'il est attendu du conseil d'administration de la sicafi 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.

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 règlementation 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 sicafi institutionnelles sont soumises à cette disposition, sauf pour les augmentations de capital par apport en nature réalisées par la sicafi publique.

Art. 14. Cet article vise à assurer l'information des actionnaires de la sicafi publique au cas où une augmentation du capital d'une sicafi institutionnelle contrôlée par la sicafi 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 sicafi publique et s'inscrit dans le cadre de ses obligations à l'égard des actionnaires de la sicafi publique. La règle n'est pas applicable aux sicafi institutionnelles dont le capital est intégralement détenu par une sicafi publique : dans une

regel is niet van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks waarvan het kapitaal volledig in handen is van een openbare vastgoedbevak : in die situatie heeft een disagio immers geen invloed op de positie van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak. 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 artikel 13.

Afdeling 3 - Verzekeringsdekking

Art. 15 - Dit artikel herneemt de in artikel 17 van het huidige koninklijk besluit vervatte regel. Het is van toepassing op de dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak, inclusief de institutionele vastgoedbevaks.

Afdeling 4 - Vergoedingen, provisie en kosten

Art. 16 - Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de regeling inzake vergoedingen, provisie en kosten.

Doelstelling van de eerste paragraaf van dit artikel is de informatieverstrekking aan de aandeelhouders over de vergoedingen van de persoon belast met de financiële dienst en van de deskundigen en de commissarissen te garanderen. Deze informatie moet op individuele basis worden gepubliceerd in het financieel verslag. Deze paragraaf is ook van toepassing op de vergoedingen die ten laste zijn van de openbare vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen (inclusief de institutionele vastgoedvennootschappen).

Paragrafen 2 en 3 bevatten met name de regels vervat in de artikelen 19 en 20, § 1, van het koninklijk besluit van 10 april 1995. Zij zijn van toepassing op de leiders van de institutionele vastgoedbevak.

Paragraaf 2 strekt ertoe te voorkomen dat de vaste of variabele vergoeding van de leiders van de openbare vastgoedbevak zou worden bepaald in functie van de door die openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties. Meer algemeen lijkt een vergoeding die gebaseerd is op de omzet van de openbare vastgoedbevak en/of haar dochtervennootschappen, uitgesloten. Indien een variabele vergoeding wordt toegekend in functie van de resultaten van de openbare vastgoedbevak, mag enkel het geconsolideerde nettoresultaat in aanmerking worden genomen. Anderzijds mag de uitvoering van een bijzondere verrichting of transactie door de openbare vastgoedbevak niet in aanmerking worden genomen bij de toekenning van de variabele vergoeding.

Afdeling 5 - Voorkoming van belangenconflicten

Art. 17 - Dit artikel moet worden gelezen in samenhang met artikel 6 van het ontwerpbesluit, en strekt ertoe te voorkomen dat de onafhankelijkheid van de deskundige in het gedrang zou komen door een deelname aan de verrichtingen van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen, ongeacht of zij al dan niet de hoedanigheid van institutionele vastgoedbevaks hebben.

Art. 18 - Dit artikel bevat de regels voor het beheer van de belangenconflicten.

Dit artikel neemt het algemeen beginsel van artikel 24 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 over. Het beginsel van de voorafgaande informatieverstrekking aan de CBFA en de openbaarmaking van de betrokken informatie blijft dus behouden. Ook voor de verrichtingen die onder de toepassing van deze bepaling vallen, zal de door de deskundige uitgevoerde waardering een bindend karakter behouden.

Op te merken valt dat het toepassingsgebied van het artikel is uitgebreid. Het bleek immers nodig rekening te houden met de invoering van het statuut van institutionele vastgoedbevak en met het feit dat de belangen van derden die aandeelhouder zijn van de dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak, kunnen verschillen van de belangen van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak. Deze bepaling zal dus van toepassing zijn op de verrichtingen van de institutionele vastgoedbevaks. In dergelijk geval berust de verplichting om de verrichting ter kennis te brengen van de CBFA bij de betrokken openbare vastgoedbevak.

Art. 19 - Krachtens dit artikel zijn de artikelen 17 en 18 van het ontwerpbesluit niet van toepassing op bepaalde verrichtingen, omdat dit niet verantwoord lijkt.

Hoofdstuk III - Uitgifte, verkoop en verhandeling van de aandelen van de openbare vastgoedbevak

Afdeling 1 - Algemene bepalingen

Art. 20 - De openbare vastgoedbevaks zijn instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die bijgevolg niet onder de toepassing van de wet van 20 juli 2004 vallen

telle situation, une décote n'a en effet pas d'influence sur la situation des actionnaires de la sicafi 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 futur dont les actions nouvelles seraient éventuellement privées. Il est renvoyé sur ce point au commentaire de l'article 13.

Section 3 - Couverture d'assurance

Art. 15 - Cette disposition reprend la règle exprimée à l'article 17 de l'arrêté royal existant. Elle est d'application aux filiales de la sicafi publique, en ce compris les sicafi institutionnelles.

Section 4 - Rémunérations, commissions et frais

Art. 16 - Une attention particulière est accordée au régime des rémunérations, commissions et frais.

Le premier paragraphe de cet article vise à assurer l'information des actionnaires sur les rémunérations accordées à la personne chargée du service financier et aux experts et commissaires. Une publication individuelle dans le rapport financier est exigée. Ce paragraphe s'applique également aux rémunérations supportées par la sicafi publique et les filiales de celle-ci (en ce compris les sicafi institutionnelles).

Les paragraphes 2 et 3 reprennent notamment les règles des articles 19 et 20, § 1^{er} de l'arrêté royal du 10 avril 1995. Ils sont applicables aux dirigeants de la sicafi institutionnelle.

Le paragraphe 2 vise à éviter que la rémunération fixe ou variable des dirigeants de la sicafi publique ne soit déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la sicafi publique et ses filiales. Plus généralement, une rémunération basée sur le chiffre d'affaire réalisé par la sicafi publique et/ou ses filiales paraît exclue. Au cas où une rémunération variable est accordée en fonction des résultats de la sicafi publique, seul le résultat net consolidé peut être pris en compte. D'autre part, la réalisation d'une opération ou transaction particulière par la sicafi publique ne peut être prise en compte pour l'attribution de la rémunération variable.

Section 5 - Prévention des conflits d'intérêt

Art. 17 - Cette disposition est à lire en relation avec l'article 6 de l'arrêté en projet, et vise à éviter que l'indépendance de l'expert ne puisse être compromise par une participation dans les opérations de la sicafi publique ou de ses filiales, que celles-ci aient la qualité de sicafi institutionnelle ou non.

Art. 18 - Cet article contient les règles concernant la gestion des conflits d'intérêt.

Cette disposition reprend le principe général de l'article 24 de l'arrêté royal du 10 avril 1995. Le principe d'une information préalable de la CBFA et d'une publication de cette information a ainsi été maintenu. L'évaluation effectuée par l'expert continuera également à avoir un caractère liant en cas d'opération tombant dans le champ d'application de cette disposition.

L'on notera que le champ d'application de la disposition a quant à lui été élargi. Il s'est en effet avéré nécessaire de tenir compte de l'introduction du statut de sicafi institutionnelle et du fait que les intérêts des tiers actionnaires des filiales de la sicafi publique peuvent différer de ceux des actionnaires de la sicafi publique. Cette disposition s'appliquera donc aux opérations effectuées par les sicafi institutionnelles. Dans un tel cas, l'obligation de porter l'opération à la connaissance de la CBFA reposera sur la sicafi publique concernée.

Art. 19 - Cette disposition a pour objet d'exclure l'application des articles 17 et 18 de l'arrêté en projet à certaines opérations dans lesquelles celle-ci ne paraît pas se justifier.

Chapitre III - Emission, vente et négociation des actions de la sicafi publique

Section 1^{re} - Dispositions générales

Art. 20 - Les sicafi publiques sont des organismes de placement collectif à nombre fixe de parts et ne tombent par conséquent pas dans le champ d'application de la loi du 20 juillet 2004 pour ce qui concerne

wat de regels over het openbaar aanbod van rechten van deelneming betreft (zie art. 52, § 2, tweede lid, van de wet van 20 juli 2004). Dit artikel verwijst dan ook naar de wet van 16 juni 2006.

Afdeling 2 - Promotor

Art. 21 - Dit artikel verduidelijkt in welke omstandigheden de personen die de hoedanigheid van promotor hebben op het ogenblik dat de openbare vastgoedbevak op de lijst wordt ingeschreven, die hoedanigheid verliezen. Artikel 21 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 inschrijving van de openbare vastgoedbevak. Dit impliceert dat de personen die de hoedanigheid van promotor hadden op het ogenblik waarop de openbare vastgoedbevak op de lijst werd ingeschreven, zelfs bij verlies van de controle gedurende minstens drie jaar na die inschrijving en zolang niet aan voornoemde voorwaarden is voldaan, die hoedanigheid behouden.

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

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

Art. 22 - Dit artikel somt de specifieke verplichtingen van de promotor van de openbare vastgoedbevak op.

Paragrafen 1 en 2 nemen zonder noemenswaardige wijzigingen de bepalingen van artikel 33, §§ 1 en 2, van het koninklijk besluit van 10 april 1995 over.

Artikel 22, §§ 3, 4 en 5 nemen de krachtens artikel 33, § 3, van het koninklijk besluit van 10 april 1995 voor de promotor geldende verplichtingen over en breiden die sterk uit. Bedoeling is ervoor te zorgen dat minstens 30 % van de effecten van de openbare vastgoedbevak te allen tijde in het bezit zijn van het publiek. Het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, wil die middelenverbintenis dus een permanent karakter geven.

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

Hoofdstuk IV - Openbaarmaking van gegevens en boekhouding

Afdeling 1 - Openbaarmaking van gegevens

Art. 23 en 24 - Deze artikelen bepalen de inhoud, de vorm alsook de openbaarmakingswijze en -termijn van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen en financiële staten van de openbare vastgoedbevaks.

De openbare vastgoedbevaks vallen onder de toepassing van het koninklijk besluit van 14 november 2007 (zie art. 3, eerste lid). De aandelen van de openbare vastgoedbevaks moeten immers tot de verhandeling op een gereguleerde markt worden toegelaten (art. 75 van de wet van 20 juli 2004 en art. 20 van het ontwerpbesluit).

De jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de openbare vastgoedbevaks moeten dus conform de bepalingen van het koninklijk besluit van 14 november 2007 worden opgesteld. Bovendien bevat bijlage B bij het ontwerpbesluit een opsomming van de in de financiële verslagen op te nemen gegevens. Ook is het nuttig te vermelden dat de openbare vastgoedbevaks aan de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen zijn onderworpen (art. 96 en 119).

Opdat de gepubliceerde informatie gemakkelijker toegankelijk zou zijn voor het publiek, legt het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, enkel de openbare vastgoedbevaks (en dus niet de door hen gecontroleerde vennootschappen) specifieke verplichtingen op met betrekking tot de inhoud van hun periodieke rapporteringsstaten. De inhoud van de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen zal dus zowel op de openbare vastgoedbevak als op haar dochtervennootschappen (inclusief de institutionele vastgoedbevaks) betrekking hebben. Artikel 23 van het ontwerpbesluit is dus niet van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks. Indien een dochtervennootschap van een openbare vastgoedbevak op een gereguleerde markt of een MTF genoteerd zou zijn, zouden de aan die notering verbonden verplichtingen toch op haar van toepassing zijn, onverminderd de specifiek voor de openbare vastgoedbevak geldende verplichtingen.

Afdeling 2 - Opstelling van de jaarrekening

Art. 25 - Dit artikel neemt de bepalingen over van Hoofdstuk I van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995

les règles relatives à l'offre publique de parts (voy. art. 52, § 2, al. 2 de la loi du 20 juillet 2004). Cette disposition renvoie par conséquent à la loi du 16 juin 2006.

Section 2 - Promoteur

Art. 21 - Cette disposition précise dans quelles circonstances les personnes ayant la qualité de promoteur au moment de l'inscription de la sicafi publique perdent cette qualité. L'article 21 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'inscription de la sicafi publique. En d'autres termes, même en cas de perte du contrôle, les personnes qui avaient la qualité de promoteur au moment de l'inscription de la sicafi publique conservent celle-ci durant au moins trois ans après cette inscription 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 l'arrêté.

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

Art. 22 - Cet article énumère les obligations spécifiques du promoteur de la sicafi publique.

Les paragraphes 1^{er} et 2 reprennent sans changement notable les dispositions de l'article 33, §§ 1^{er} et 2 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

L'article 22, §§ 3, 4 et 5 reprend et élargit de manière substantielle les obligations mises à la charge du promoteur par l'article 33, § 3 de l'arrêté royal du 10 avril 1995. Cette disposition a pour but qu'une proportion d'au moins 30 % des titres de la sicafi publique soit en tous temps répandue dans le public. Le projet d'arrêté soumis à Votre signature vise ainsi à donner un caractère permanent à cette obligation de moyen.

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 %.

Chapitre IV - Publication des informations et comptabilité

Section 1^{re} - Publication des informations

Art. 23 et 24 - Ces dispositions déterminent le contenu, la forme, le mode et le délai de publication des rapports et états financiers annuels et semestriels des sicafi publiques.

Les sicafi publiques tombent dans le champ d'application de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 (voy. l'art. 3, al. 1^{er}). Les actions de celles-ci sont en effet obligatoirement admises à la négociation sur un marché réglementé (art. 75 de la loi du 20 juillet 2004 et 20 de l'arrêté en projet).

Les rapports financiers annuels et semestriels des sicafi publiques doivent donc être rédigés conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 14 novembre 2007. De surcroît, l'annexe B du projet d'arrêté énumère l'information à reprendre dans les rapports financiers. L'on relèvera également utilement que les sicafi publiques sont soumises aux dispositions du Code des sociétés (art. 96 et 119).

Afin de faciliter l'accès du public aux informations publiées, le projet d'arrêté soumis à Votre signature n'impose des obligations particulières en matière de contenu des rapports périodiques qu'aux sicafi publiques (et non aux sociétés que celles-ci contrôlent). Le contenu des rapports financiers annuels et semestriels portera donc aussi bien sur la sicafi publique elle-même que sur les filiales de celle-ci (en ce compris les sicafi institutionnelles). L'article 23 de l'arrêté en projet n'est donc pas applicable aux sicafi institutionnelles. Au cas où une filiale d'une sicafi publique serait cotée sur un marché réglementé ou un MTF, les obligations liées à cette cotation lui seraient cependant applicables, sans préjudice des obligations propres de la sicafi publique.

Section 2 - Etablissement des comptes

Art. 25 - Cette disposition reprend les dispositions du Chapitre I^{er} de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

met betrekking tot vastgoedbevaks. De verplichting om een geconsolideerde jaarrekening op te stellen met toepassing van de IFRS-normen vloeit voort uit Verordening (EG) nr. 1606/2002, met als gevolg dat die verplichting niet expliciet in dit besluit hoeft te worden herhaald.

Dit artikel verwijst naar Hoofdstuk I van Bijlage C van het ontwerpbesluit voor de opsomming en de beschrijving van de rubrieken van de enkelvoudige jaarrekening. De enkelvoudige jaarrekening van de vastgoedbevaks moet dus worden opgesteld conform de voorschriften van Hoofdstuk I van Bijlage C. We benadrukken dat geen afbreuk wordt gedaan aan de verplichting om in het halfjaarlijks financieel verslag verkorte financiële overzichten te publiceren, conform artikel 13, § 2 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. Voor de geconsolideerde jaarrekening verwijst artikel 25 naar Hoofdstuk II van Bijlage C.

Art. 26 - Met toepassing van artikel 77 van de wet van 20 juli 2004 bepaalt dit artikel dat Titel I (Jaarrekening) van Boek II en Hoofdstuk I van Titel III (Openbaarmaking van de jaarrekening en van de geconsolideerde jaarrekening) van datzelfde Boek II van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen niet van toepassing zijn. Voornoemde bepalingen van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 zijn hier niet pertinent omdat de IFRS-normen van toepassing zijn.

Afdeling 3 - Resultaatverwerking

Art. 27 - Paragraaf 1 van dit artikel legt de openbare vastgoedbevaks de verplichting op om jaarlijks minstens 80 % van het conform het schema in Hoofdstuk III van Bijlage C bij dit ontwerpbesluit bepaalde bedrag als vergoeding van het kapitaal uit te keren.

Deze verplichting doet geen afbreuk aan de toepassing van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. Een openbare vastgoedbevak kan dus in geen geval verplicht worden een dividend uit te keren als de voorgenomen uitkering een overtreding zou inhouden van artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen. Bij de toepassing van laatstgenoemd artikel moet rekening worden gehouden met het boekhoudschema in Bijlage C bij het ontwerpbesluit, en in het bijzonder met de daarin gedefinieerde posten van de onbeschikbare reserves.

Het begrip "schuldenlast" wordt in het tweede lid van deze paragraaf gedefinieerd.

Deze paragraaf is ook van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks.

Uitsluitend met betrekking tot de openbare vastgoedbevaks verbiedt paragraaf 2 van datzelfde artikel elke uitkering aan de aandeelhouders als de geconsolideerde of enkelvoudige schuldverhouding van de openbare vastgoedbevak reeds boven 65 % van de statutaire of geconsolideerde activa zou liggen, of als gevolg van de uitkering boven dat percentage zou uitstijgen. Hier worden dus zowel de individuele schuldgraad van de openbare vastgoedbevak als de schuldgraad van de groep in haar geheel geïnvloed.

Indien de openbare vastgoedbevak het volledige kapitaal van een of meer dochtervennootschappen in handen heeft, wordt niet haar enkelvoudige schuldverhouding in aanmerking genomen, maar de geconsolideerde schuldverhouding van het geheel dat zij samen vormt met de dochtervennootschappen waarvan zij het volledige kapitaal in handen heeft.

Krachtens § 2, tweede lid, van datzelfde artikel moeten de bedragen die, ingevolge de te hoge schuldenlast, niet konden worden uitgekeerd, aan de reserves worden toegevoegd. Die reserve mag enkel worden aangewend om de schuldgraad onder 65 % te doen dalen en pas worden uitgekeerd als de schuldgraad minder dan 65 % bedraagt. Hier wordt verwezen naar de commentaar bij de artikelen 53 en 54 van het ontwerpbesluit.

Er moet worden opgemerkt dat deze paragraaf niet van toepassing is op de institutionele vastgoedbevaks, die aan een eigen regeling zijn onderworpen (zie hieronder).

Afdeling 4 - Inventaris en waardering door de deskundige

Art. 28 - Dit artikel legt de openbare vastgoedbevak 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 gereguleerde markt aandelen inkoop.

Dit artikel is ook van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks.

L'obligation de rédiger les comptes consolidés en appliquant les normes IFRS découle du Règlement (CE) n°1606/2002, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de répéter de manière explicite cette obligation dans le présent arrêté.

Cet article renvoie au Chapitre I^{er} de l'Annexe C à l'arrêté en projet pour l'énumération et la description des rubriques des comptes annuels statutaires. Les comptes annuels statutaires des sicafi doivent donc être rédigés conformément aux prescriptions du Chapitre I^{er} de l'Annexe C. L'on soulignera qu'il n'est pas porté préjudice à l'obligation de publier un jeu d'états financiers résumés dans le rapport financier semestriel, conformément à l'article 13, § 2 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé. L'article 25 renvoie au Chapitre II de l'Annexe C en ce qui concerne les comptes consolidés.

Art. 26 - En application de l'article 77 de la loi du 20 juillet 2004, cet article exclut l'application du Titre I^{er} (Comptes annuels) du Livre II et du Chapitre I^{er} du Titre III (Publicité des comptes annuels et des comptes consolidés) du même Livre de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés. Les dispositions de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 visées ici ne sont pas pertinentes dans la mesure où les normes IFRS sont applicables.

Section 3 - Affectation du résultat

Art. 27 - Le premier paragraphe de cet article impose à la sicafi publique l'obligation de distribuer annuellement à titre de rémunération du capital 80 % au moins du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C du projet d'arrêté.

Cette obligation est sans préjudice de l'application de l'article 617 du Code des sociétés. Une sicafi publique ne peut donc en aucun cas se voir obliger de distribuer un dividende si la distribution envisagée constituerait une violation de l'article 617 du Code des sociétés. Cette dernière disposition doit être appliquée en tenant compte du schéma comptable repris à l'Annexe C de l'arrêté en projet et, en particulier, des postes de réserves indisponibles qui y sont définis.

La notion d'endettement est définie à l'alinéa 2 de ce paragraphe.

Ce paragraphe est également applicable aux sicafi institutionnelles.

En ce qui concerne les sicafi publiques uniquement, le § 2 du même article interdit toute distribution aux actionnaires au cas où le taux d'endettement consolidé ou statutaire de la sicafi publique, serait déjà supérieur à 65 % des actifs statutaires ou consolidés, ou dépasserait ce pourcentage du fait de la distribution. Est donc à la fois visé le taux d'endettement individuel de la sicafi publique et le taux d'endettement du groupe dans son ensemble.

Au cas où la sicafi publique contrôle l'entièreté du capital d'une ou plusieurs filiales, il n'est pas tenu compte de son taux d'endettement statutaire, mais bien du taux d'endettement consolidé de l'ensemble formé par la sicafi publique et les filiales dont elle contrôle l'entièreté du capital.

En vertu du § 2, alinéa 2 du même article, les montants qui n'ont pu faire l'objet d'une distribution en cas de taux d'endettement trop élevé doivent être mis en réserve. Cette réserve ne peut être affectée qu'à la diminution du taux d'endettement en dessous de 65 % et ne peut faire l'objet d'une distribution qu'une fois que le taux d'endettement n'excède plus 65 %. Il est ici renvoyé au commentaire des articles 53 et 54 de l'arrêté en projet.

L'on remarquera que ce paragraphe n'est pas applicable aux sicafi institutionnelles, lesquelles sont soumises à un régime qui leur est propre (voy. infra).

Section 4 - Inventaire et évaluation par l'expert

Art. 28 - Cette disposition impose à la sicafi 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.

Cet article est également applicable aux sicafi institutionnelles.

Art. 29, 30 en 31 - Deze artikelen vormen een centraal gegeven van de wettelijke regeling die wordt ingevoerd door het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd. Zij beschrijven de krachtlijnen van de waarderingstaak van de deskundige van de openbare vastgoedbevak.

Deze artikelen zijn niet van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks. Zij hoeven op hun niveau immers geen deskundige te benoemen (zie commentaar bij artikel 6 hierboven). Wel moet worden opgemerkt dat het vastgoed in het bezit van de institutionele vastgoedbevaks en de andere dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevaks, net als het rechtstreeks door de openbare vastgoedbevak gehouden vastgoed, wordt opgenomen in de door de deskundige van de openbare vastgoedbevak uitgevoerde waarderingen.

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 29, § 1, eerste lid, 1° van het ontwerpbesluit, een onroerende leasing is als bedoeld in IAS 17, § 36. De vorderingen die uit dergelijke contracten voortvloeien, moeten dus niet gewaardeerd worden conform artikel 29 en volgende van het ontwerp besluit.

Het ontwerpbesluit maakt een onderscheid tussen de periodieke waarderingen van het vastgoed van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen, en de occasionele waarderingen die bij de verwezenlijking van bepaalde verrichtingen worden uitgevoerd. Zo verduidelijkt artikel 29 dat het vastgoedpatrimonium van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen aan het einde van elk boekjaar moet worden gewaardeerd. Deze jaarlijkse waardering wordt driemaandelijks geactualiseerd.

Daarnaast wordt ook in occasionele waarderingen voorzien. Zo moet de deskundige van de openbare vastgoedbevak de reële waarde van het vastgoed in het bezit van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen waarderen wanneer de openbare vastgoedbevak verrichtingen zoals fusies, splitsingen, kapitaalverhogingen en inkopen van aandelen buiten de gereguleerde markt uitvoert. De uitgevoerde waardering is niet bindend, maar eerder bestemd als leidraad : de regeling strekt ertoe de belangen van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak te beschermen. Daartoe lijkt de interventie van een onafhankelijke derde (de deskundige) passend.

Artikel 30, vierde lid, biedt de openbare vastgoedbevaks de mogelijkheid om de driemaandelijks waarderingen (zie hieronder) zoveel mogelijk te gebruiken bij de occasionele waarderingen die dit artikel oplegt. De noodzaak om de verrichtingen van de openbare vastgoedbevak 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 driemaandelijks 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 aantoonde dat de 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 vastgoedbevak bijkomende garanties worden geboden.

Artikel 31 van het ontwerpbesluit betreft de verwervingen en overdrachten van vastgoed door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen. Het beginsel dat in het besluit geformuleerd is, is dat elk van die vaste goederen vooraf moet worden gewaardeerd door de deskundige van de openbare vastgoedbevak. Wanneer de tegenpartij één van de personen is die bedoeld worden in artikel 18 van het besluit, dat over de belangenconflicten gaat, geldt een strengere regeling, die inhoudt dat de door de deskundige uitgevoerde waardering bindend is.

Hoofdstuk V - Toezicht

Art. 32 - Deze bepaling herinnert eraan dat de openbare vastgoedbevaks conform de artikelen 80 en volgende van de wet van 20 juli 2004 onder het toezicht van de CBFA vallen, wat onder meer inhoudt dat de CBFA hen de maatregelen kan opleggen waarin de artikelen 89 en volgende van dezelfde wet voorzien. Voor de institutionele vastgoedbevaks geldt een specifieke regeling.

Art. 29, 30 et 31 - Ces dispositions constituent un élément central du régime juridique introduit par le projet d'arrêté soumis à Votre signature. Elles décrivent les contours de la tâche d'évaluation assumée par l'expert de la sicafi publique.

Ces articles ne sont pas applicables aux sicafi institutionnelles. Celles-ci ne sont en effet pas tenues de nommer un expert à leur niveau (voy. supra, commentaire de l'art. 6). L'on remarquera cependant que les biens immobiliers détenus par les sicafi institutionnelles et les autres filiales des sicafi publiques sont, au même titre que les biens immobiliers détenus de manière directe par la sicafi publique, inclus dans les évaluations effectuées par l'expert de la sicafi publique.

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

L'on remarquera que la location-financement immobilière à laquelle il est fait référence à l'article 29, § 1^{er}, alinéa premier, 1° du projet 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 29 et suivants de l'arrêté en projet.

L'arrêté en projet distingue les évaluations périodiques des biens immobiliers de la sicafi publique et de ses filiales et les évaluations ponctuelles, effectuées à l'occasion de la réalisation de certaines opérations. L'article 29 précise ainsi que le patrimoine immobilier de la sicafi publique et de ses filiales doit être évalué à la fin de chaque exercice. Cette évaluation annuelle fait l'objet d'actualisations trimestrielles.

D'autre part, des évaluations ponctuelles sont également prévues. L'expert de la sicafi publique doit ainsi évaluer la juste valeur des biens immobiliers détenus par la sicafi publique et ses filiales en cas d'opérations telles que des fusions, scissions, augmentations de capital et rachat d'actions hors marché réglementé, intervenant dans le chef de la sicafi publique. 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 des actionnaires de la sicafi publique. L'intervention d'un tiers indépendant (l'expert) paraît appropriée à cet effet.

L'article 30, alinéa 4 vise à permettre aux sicafi publiques d'utiliser, dans la plus large mesure possible, les évaluations trimestrielles (voy. supra) aux fins des évaluations ponctuelles qu'il impose. L'on a ici mis en balance la nécessité de ne pas entraver plus que nécessaire les opérations effectuées par la sicafi 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'une proposition de scission ou de fusion, 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 sous-tendant l'évaluation n'ont pas changé. Étant 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 sicafi publique.

L'article 31 de l'arrêté en projet traite quant à lui des acquisitions ou des cessions de biens immobiliers par la sicafi publique ou ses filiales. Le principe fixé par l'arrêté est que chacun de ces biens doit être préalablement évalué par l'expert de la sicafi 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 18 de l'arrêté, traitant des conflits d'intérêt.

Chapitre V - Contrôle

Art. 32 - Cette disposition rappelle que les sicafi publiques sont soumises au contrôle de la CBFA conformément aux articles 80 et suivants de la loi du 20 juillet 2004 et peuvent donc notamment faire l'objet des mesures visées aux articles 89 et suivants de la même loi. Un régime spécifique est prévu en ce qui concerne les sicafi institutionnelles.

Hoofdstuk VI - Beleggingsbeleid

Dit hoofdstuk bevat de regeling waaraan de vastgoedbevaks zijn onderworpen voor hun beleggingen en beschrijft het beleggingsbeleid dat zij moeten volgen.

Afdeling 1 - Algemene bepalingen

Art. 33 - In de mate dat de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen vanuit economisch oogpunt een geïntegreerde entiteit vormen, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk die een kwantitatieve regel bevatten, op geconsolideerde basis van toepassing, tenzij anders aangegeven. Het gaat om de artikelen 34, § 2, 35, § 1, 37, tweede en derde lid, 38 en 39 van het ontwerp.

Voor de toepassing van die bepalingen wordt een onderscheid gemaakt tussen de dochtervennootschappen die exclusief gecontroleerd worden (waarbij de activa en de passiva van de dochtervennootschap en van de openbare vastgoedbevak worden samengevoegd ongeacht het effectieve deelnemingspercentage) en de gemeenschappelijke dochtervennootschappen (waarbij de activa en passiva van de dochtervennootschap en van de openbare vastgoedbevak worden samengevoegd naar verhouding van het effectieve deelnemingspercentage van de openbare vastgoedbevak).

Art. 34 - Dit artikel bepaalt dat de openbare vastgoedbevaks en hun dochtervennootschappen hun activa in vastgoed moeten beleggen en geeft aan binnen welke grenzen dit dient te gebeuren.

De vastgoedbevak mag alleen bijkomend of tijdelijk effecten houden die geen vastgoed zijn of niet-toegewezen liquide middelen bezitten. Een geval dat hiermee wordt beoogd is dat van een vastgoedbevak die over een groot bedrag aan liquide middelen komt te beschikken nadat zij een transactie heeft gesloten die betrekking heeft op haar vastgoedpatrimonium.

We benadrukken dat de twee criteria die in dit verband worden gebruikt, niet cumulatief zijn. Overigens dient het bijkomend karakter van de beleggingen die in het kader van dit artikel worden verricht, op geconsolideerd niveau te worden nagegaan. Zo is er geen sprake van een inbreuk op artikel 34 wanneer één van de door een openbare vastgoedbevak gecontroleerde vennootschappen individueel het grootste deel van haar activa belegt in effecten die geen vastgoed zijn of in liquide middelen, indien die beleggingen hun bijkomend karakter behouden wanneer de groep in haar geheel wordt beschouwd. Het houden van dergelijke activa is ook onderworpen aan de voorwaarden van artikel 35 (zie verder). Wanneer het bijkomend karakter van de uitgevoerde beleggingen onderzocht wordt, moet rekening gehouden worden met het relatieve belang van die beleggingen ten opzichte van de overige geconsolideerde activa van de openbare vastgoedbevak; tenzij die beleggingen een tijdelijk karakter hebben, mogen ze ook niet de core business van de vastgoedbevak vormen. De belegging in vastgoed moet haar core business blijven.

Er wordt van de openbare vastgoedbevak verwacht dat zij in haar jaarlijks en halfjaarlijks verslag een omstandige omschrijving en verantwoording geeft van haar beleggingen in effecten die geen vastgoed zijn, die in de loop van de betrokken periode zijn uitgevoerd.

De derde paragraaf van dit artikel handelt over de onderschrijving van afdekkingsinstrumenten door de vastgoedbevaks. Volgens de regeling die wordt ingevoerd door het besluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, is de onderschrijving van dergelijke instrumenten maar toegelaten indien de verrichting een bijkomend karakter heeft: het doel van de verrichting moet de indekking van rente- en wisselkoersrisico's blijven en verrichtingen met speculatief oogmerk zijn uitgesloten.

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

Overigens wordt van de vastgoedbevak 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.

Art. 35. Deze bepaling moet ervoor zorgen dat de beleggingen in effecten die in het kader van artikel 34 worden verricht, gediversifieerd zijn.

De beperkingen die in dit verband zijn vastgelegd, moeten op geconsolideerde basis worden toegepast, rekening houdend met alle beleggingen van die aard die op groepsniveau worden uitgevoerd.

Chapitre VI - Politique de placement

Ce chapitre traite du régime juridique applicable aux placements des sicafi et décrit la politique de placement que celles-ci doivent suivre.

Section 1^{re} - Dispositions générales

Art. 33 - Dans la mesure où la sicafi publique et ses filiales constituent d'un point de vue économique une entité intégrée, les dispositions exprimant une règle à caractère quantitatif contenues dans le présent chapitre s'appliquent, sauf mention contraire, sur une base consolidée. Il s'agit des articles 34, § 2, 35, § 1^{er}, 37, alinéas 2 et 3, 38 et 39 du projet.

Pour l'application de ces dispositions, une distinction est faite entre les filiales contrôlées exclusivement (pour lesquelles les actifs et passifs de la filiale et de la sicafi publique sont confondus sans avoir égard au pourcentage de participation réel) et les filiales communes (pour lesquelles les actifs et passifs de la filiale et de la sicafi publique sont confondus en proportion du pourcentage réel de participation de la sicafi publique).

Art. 34 - Cette disposition précise que les sicafi publiques et leurs filiales placent leurs actifs dans des biens immobiliers, et définit les limites de ce principe.

Les sicafi ne peuvent détenir des valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers ou des liquidités non affectées que de manière accessoire ou temporaire. L'on vise par exemple par là le cas de la sicafi se trouvant en possession de liquidités importantes suite à la conclusion d'une transaction portant sur son patrimoine immobilier.

L'on soulignera que les deux critères utilisés ne sont pas cumulatifs. Par ailleurs, le caractère accessoire des placements effectués dans le cadre de cet article doit être vérifié au niveau consolidé. Ainsi, le fait qu'une des sociétés contrôlées par une sicafi publique place, sur le plan individuel, la majeure partie de ses actifs en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers ou en liquidités ne constitue pas une violation de l'article 34 si les placements réalisés conservent un caractère accessoire lorsque l'on considère le groupe dans son ensemble. La détention de tels actifs est également soumise aux conditions de l'article 35 (voy. infra). Le caractère accessoire des placements réalisés doit être examiné au regard de l'importance relative de ceux-ci par rapport au reste des actifs consolidés de la sicafi publique; sauf s'ils revêtent un caractère temporaire, ces placements ne peuvent pas non plus constituer le core business de la sicafi, qui doit rester l'investissement dans des biens immobiliers.

Il est attendu de la sicafi publique qu'elle détaille et justifie dans son rapport annuel et semestriel les placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers qui auront été effectués au cours de la période considérée.

Le troisième paragraphe de cette disposition traite de la souscription d'instruments de couverture par les sicafi. Le régime juridique mis en place par l'arrêté soumis à Votre signature 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 sicafi 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.

Art. 35. Cette disposition vise à assurer la diversification des placements en valeurs mobilières effectués dans le cadre de l'article 34.

Les limites ainsi définies doivent être appliquées sur base consolidée, en considérant l'ensemble des placements ainsi réalisés au niveau du groupe.

Art. 36. Deze bepaling betreft het sluiten, als leasingnemer, van overeenkomsten van onroerende leasing door openbare vastgoedbevak en hun dochtervennootschappen, ongeacht of die dochtervennootschappen het statuut van institutionele vastgoedbevak hebben of niet. Het tweede lid geldt enkel voor de openbare vastgoedbevak en moet op individuele (niet op geconsolideerde) basis worden toegepast.

Art. 37. Dit artikel betreft het sluiten, als verhuurder, van overeenkomsten van onroerende leasing door de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen (ongeacht of die dochtervennootschappen het statuut van institutionele vastgoedbevak hebben of niet). Er wordt gepreciseerd dat die activiteit maar als hoofdactiviteit mag worden uitgeoefend indien de in leasing gegeven onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang. In de andere gevallen moet op geconsolideerde basis worden nagegaan of de activiteit al dan niet bijkomend is van aard.

Afdeling 2 - Diversificatie van de beleggingen

Art. 38 et 39. Deze bepalingen moeten ervoor zorgen dat de door de openbare vastgoedbevak uitgevoerde beleggingen gediversifieerd zijn. Ook hier merken we op dat de vereisten voor de diversificatie van de beleggingen die door de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen worden uitgevoerd, op geconsolideerde basis moeten worden toegepast.

Artikel 38 omschrijft in grote lijnen de verplichting tot diversificatie. De vastgoedbevaks dienen in hun statuten te vermelden welke diversificatiecriteria zij toepassen. De regeling van het koninklijk besluit van 10 april 1995 wordt op dit vlak niet aanzienlijk gewijzigd door het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd.

Artikel 39 bevat een specifieke regel die het beginsel van artikel 38 verrijkt voor wat betreft de "vastgoedgehelen" waarin de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen beleggen. Het begrip "vastgoedgeheel" is gebaseerd op het idee dat verschillende vaste 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 vastgoedbevak, ook al is dit in verschillende vaste goederen belegd, niet op buitensporige wijze is blootgesteld aan één enkel risico dat verbonden is aan vastgoed dat in werkelijkheid een geheel vormt. Net zoals in de regeling van het koninklijk besluit van 10 april 1995, is die regel 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 vastgoedbevak, is er dus geen sprake van een schending van deze bepaling. Hierbij dient evenwel opgemerkt te worden dat de algemene verplichting tot diversificatie van de beleggingen in een dergelijk geval van toepassing blijft. 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 vastgoedbevak verminderd moet worden. Het spreekt voor zich dat een openbare vastgoedbevak waarvan meer dan 20 % van de geconsolideerde activa in één enkel vastgoedgeheel is belegd, (ongeacht of de oorspronkelijke overschrijding (a) te wijten is aan een verrichting die door de openbare vastgoedbevak 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 CBFA - 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 39 (ook al hebben ze niet tot gevolg dat de risicopositie van de openbare vastgoedbevak onder de limiet van 20 % zakt).

Er kunnen afwijkingen worden toegestaan door de CBFA. De toegestane afwijkingen en de eventuele voorwaarden die eraan zijn verbonden, moeten gepubliceerd worden in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de openbare vastgoedbevak, evenals, in voorkomend geval, in het prospectus. Zoals dit al het geval was onder het koninklijk besluit van 10 april 1995, kan de CBFA geen afwijking toestaan wanneer de geconsolideerde schuldgraad van de openbare vastgoedbevak meer bedraagt dan 33 %. 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 beleggingen strikt worden nageleefd.

De verplichting om te diversifiëren geldt zodra de openbare vastgoedbevak is ingeschreven.

Zoals dit al het geval was onder het koninklijk besluit van 10 april 1995, wordt bij het toezicht op de naleving van de verplichting om te diversifiëren, voor wat betreft het risico dat slaat op de identiteit

Art. 36. Cette disposition traite de la conclusion, en tant que preneur, de contrats de location-financement immobiliers par les sicafi publiques et leurs filiales, que ces dernières disposent du statut de sicafi institutionnelle ou non. Le deuxième alinéa n'est applicable qu'à la sicafi publique, sur une base individuelle (et non consolidée).

Art. 37. Cet article concerne la conclusion, en tant que bailleur, de contrats de location-financement par la sicafi publique et ses filiales (que ces dernières disposent du statut de sicafi institutionnelle ou non). Il est précisé qu'une telle activité ne peut être exercée à titre principal que si les immeubles donnés en location-financement sont affectés à des fins d'intérêt public. Dans les autres cas, le caractère accessoire de l'activité doit être examiné sur une base consolidée.

Section 2 - Diversification des placements

Art. 38 et 39. Ces dispositions visent à assurer la diversification des placements effectués par la sicafi publique. L'on précisera ici aussi que les exigences de diversification des placements effectués par la sicafi publique et ses filiales doivent être appliquées au niveau consolidé.

L'article 38 définit de manière générale l'obligation de diversification. Les sicafi sont invitées à définir dans leurs statuts les critères de diversification qu'elles appliquent. Le régime de l'arrêté royal du 10 avril 1995 n'est sur ce point pas modifié de manière significative par le projet d'arrêté soumis à Votre signature.

L'article 39 introduit une règle particulière, qui vient affiner le principe de l'article 38 en ce qui concerne les "ensembles immobiliers" dans lesquels la sicafi publique et ses filiales investissent. 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 sicafi 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. Tout comme dans le régime de l'arrêté royal du 10 avril 1995, cette règle ne s'applique qu'au moment de la réalisation de l'opération concernée. Ainsi, un dépassement du seuil de 20 % causé par une modification de la juste valeur du portefeuille de la sicafi publique ne constitue pas en soi une violation de cette disposition. L'on ajoutera cependant que l'obligation générale de diversification des placements 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 sicafi. Il va de soi qu'une sicafi 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 sicafi 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 CBFA - voy. infra) ne peut en aucun cas réaliser une transaction 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 39 (même si elles n'aboutissent pas à réduire l'exposition de la sicafi publique en deçà de la limite de 20 %).

Des dérogations peuvent être accordées par la CBFA. 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 sicafi publique, ainsi que, le cas échéant, dans le prospectus. Tout comme sous l'empire de l'arrêté royal du 10 avril 1995, aucune dérogation ne peut être ainsi accordée au cas où le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique dépasse 33 %. Un taux d'endettement élevé représente en effet un risque supplémentaire, en présence duquel le respect strict des exigences de diversification des placements s'avère particulièrement justifié.

L'on soulignera que l'obligation de diversification est applicable dès l'inscription de la sicafi publique.

Tout comme sous l'empire de l'arrêté royal du 10 avril 1995, 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

van de huurder of de gebruiker van het vastgoed, geen rekening gehouden met het vastgoed dat gedekt is door een langetermijnverbintenis van een publiekrechtelijke instelling.

Art. 40. Deze bepaling houdt in dat de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak, wanneer hij vaststelt dat de reglementaire en statutaire bepalingen inzake de diversificatie van de beleggingen niet worden nageleefd, verplicht is een algemene vergadering bijeen te roepen om over de ontbinding van de openbare vastgoedbevak te beraadslagen en te besluiten. De te volgen procedure is vergelijkbaar met die van artikel 633 van het Wetboek van vennootschappen. Zoals vermeld in het tweede en het derde lid, is deze bepaling uiteraard niet van toepassing wanneer er voor de vastgestelde overschrijding een afwijking wordt toegestaan door de CBFA (uiteraard voor zover de schuldratio lager ligt dan 33 %) of wanneer de overschrijding van de limiet voor beleggingen in een bepaald vastgoed geheel enkel te wijten is aan een variatie van de reële waarde van de portefeuille (in dit laatste geval dient rekening gehouden te worden met de overgangperiode van twee jaar).

Afdeling 3 - Deelnemingen in andere vennootschappen

Art. 41. In dit artikel wordt het basisprincipe geformuleerd dat geldt voor beleggingen van de openbare vastgoedbevak in aandelen. Om te garanderen dat de openbare vastgoedbevak haar volledige vermogen in het belang van haar aandeelhouders beheert, wordt verlangd dat zij over de vastgoedvennootschappen waarin zij aandelen bezit, de controle uitoefent. Deze controle kan exclusief of gemeenschappelijk zijn. Conform artikel 2, 20°, wordt een deelneming in een openbare of institutionele vastgoedbevak of in een vastgoedvennootschap voor de toepassing van het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, maar als vastgoed beschouwd indien de openbare of institutionele vastgoedbevak door die deelneming een (gezamenlijke of exclusieve) controle verwerft over de betrokken vennootschap. Een dergelijke belegging kan dus enkel worden uitgevoerd binnen de grenzen van de artikelen 34, § 2 en 35.

Zoals hierboven wordt uiteengezet in de Algemene Beschouwingen, gelden er bijkomende regels wanneer er een gezamenlijke controle wordt uitgeoefend over een dochtervennootschap, om de belangen van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak te vrijwaren. Een gezamenlijke controle houdt namelijk in dat een beperkt aantal aandeelhouders samen de controle uitoefenen over een vennootschap. In een dergelijk geval heeft de openbare vastgoedbevak dus niet de volledige zeggenschap over de betrokken dochtervennootschap.

Het is uitgesloten dat de gezamenlijke controle over een vastgoedvennootschap of over een institutionele vastgoedbevak wordt uitgeoefend door twee openbare vastgoedbevaks. Dit zou indruisen tegen het principe dat een instelling voor collectieve belegging in het uitsluitende belang van de effectenhouders moet worden beheerd (art. 9 van de wet van 20 juli 2004). In een dergelijk geval zou het immers per definitie onmogelijk zijn een beheer te voeren dat in het uitsluitende belang is van de aandeelhouders van de twee openbare vastgoedbevaks, aangezien deze twee groepen aandeelhouders uiteenlopende belangen hebben. Sommige bepalingen van het ontwerpbesluit, zoals de artikelen 18 en 43, zouden overigens niet-toepasbaar worden indien er een gezamenlijke controle zou worden uitgeoefend door twee openbare vastgoedbevaks.

Art. 42. Dit artikel bepaalt binnen welke grenzen de openbare vastgoedvennootschap andere vennootschappen kan controleren zonder er het volledige kapitaal van te bezitten.

Eerst en vooral dient opgemerkt te worden dat er geen specifieke drempel of voorwaarde geldt voor het bezit van aandelen van een vastgoedvennootschap of van een institutionele vastgoedbevak waarvan het volledige kapitaal in het bezit is van de openbare vastgoedbevak zelf (of van dochtervennootschappen die volledig in haar bezit zijn). Dergelijke drempels of voorwaarden zouden immers overbodig zijn in een dergelijke situatie, waar alle vermogens- en vennootschapsrechten aan de openbare vastgoedbevak toekomen.

Wat de dochtervennootschappen betreft die exclusief gecontroleerd worden maar waarvan een deel van het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door een derde, geldt een limiet (30 % van het geconsolideerde nettoactief van de openbare vastgoedbevak) voor de waarde van de minderheidsbelangen die in alle exclusief gecontroleerde dochtervennootschappen samen worden aangehouden. Dit criterium valt dus in principe voordeliger uit voor openbare vastgoedbevaks met een lage schuldgraad. De dochtervennootschappen waarover een exclusieve controle wordt uitgeoefend door de openbare vastgoedbevak en waarvan de rest van het kapitaal in handen is van een publiekrechtelijke instelling, worden niet in

l'exigence de diversification en ce qui concerne le risque portant sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers.

Art. 40. Cette disposition oblige le conseil d'administration de la sicafi publique, lorsqu'il constate que les dispositions réglementaires et statutaires en matière de diversification des placements ne sont pas respectées, à convoquer une assemblée générale en vue de délibérer de la dissolution de la sicafi publique. La procédure à suivre est comparable à celle de l'article 633 du Code des sociétés. Comme souligné aux alinéas 2 et 3, la présente disposition n'est évidemment pas applicable au cas où le dépassement constaté est couvert par une dérogation accordée par la CBFA (pour autant bien sûr que le taux d'endettement soit inférieur à 33 %) ou si la limite relative aux investissements dans un ensemble immobilier donné n'a été dépassée que du fait d'une variation de la juste valeur du portefeuille (dans ce dernier cas, en tenant compte de la période de grâce de deux ans).

Section 3 - Participations dans d'autres sociétés

Art. 41. Cette disposition établit le principe de base régissant les placements de la sicafi publique en actions. Afin de permettre à la sicafi publique de gérer l'ensemble de son patrimoine dans l'intérêt de ses actionnaires, il est exigé que celle-ci exerce un contrôle sur les sociétés immobilières dans lesquelles elle détient des actions. Ce contrôle peut être exclusif ou conjoint. Conformément à l'article 2, 20°, une participation dans une sicafi publique ou institutionnelle ou dans une société immobilière ne sera en effet considérée comme un bien immobilier aux fins du projet d'arrêté soumis à Votre signature qu'au cas où elle confère un contrôle (conjoint ou exclusif) sur la société concernée. Un tel investissement ne peut donc être effectué que dans les limites des articles 34, § 2 et 35.

Comme souligné dans les Considérations générales ci-dessus, des garanties supplémentaires sont applicables en cas de contrôle conjoint sur une filiale, afin de sauvegarder les intérêts des actionnaires de la sicafi publique. Un contrôle conjoint se caractérise en effet par une situation où un nombre limité d'actionnaires exercent ensemble le contrôle sur une société : la sicafi publique n'a donc dans une telle hypothèse pas l'entière maîtrise de la filiale concernée.

Le contrôle conjoint d'une société immobilière ou d'une sicafi institutionnelle par deux sicafi publiques est exclu. Une telle situation semblerait contraire au principe selon lequel un organisme de placement collectif doit être géré dans l'intérêt exclusif des porteurs de titres (art. 9 de la loi du 20 juillet 2004). Dans un tel cas de figure, il serait en effet par définition impossible d'assurer une gestion dans l'intérêt exclusif des actionnaires des deux sicafi publiques, alors que les intérêts de celles-ci divergeront nécessairement. En outre, certaines des dispositions de l'arrêté en projet, telles que les articles 18 et 43, deviendraient inapplicables en cas de contrôle conjoint par deux sicafi publiques.

Art. 42. Cette disposition détaille les limites dans lesquelles la sicafi publique peut contrôler d'autres sociétés sans détenir l'intégralité du capital de celles-ci.

L'on soulignera tout d'abord que la détention d'actions d'une société immobilière ou d'une sicafi institutionnelle dont la sicafi publique détient personnellement (ou via des filiales détenues intégralement) l'intégralité du capital n'est soumise à aucun seuil ou condition particulier. De telles exigences paraîtraient en effet superflues dans une telle situation, où l'entière des droits patrimoniaux et sociaux revient à la sicafi publique.

En ce qui concerne les filiales contrôlées exclusivement, mais dont une partie du capital est cependant détenue directement ou indirectement par un tiers, une limite (30 % de l'actif net consolidé de la sicafi publique) est mise à la valeur des intérêts minoritaires détenus dans l'ensemble des filiales contrôlées exclusivement. L'on remarque donc que ce test est en principe plus favorable aux sicafi publiques qui ont un endettement faible. Les filiales contrôlées exclusivement par la sicafi publique et dont le reste du capital est détenu par une entité publique ne sont pas prises en compte aux fins de ce test et ne sont donc pas incluses dans le calcul de la limite de 30 % décrite ici. Elles sont en effet soumises à une limite qui leur est propre (voy. infra).

aanmerking genomen voor dit criterium en worden dus niet opgenomen in de berekening van de voornoemde limiet van 30 %. Voor die dochtervennootschappen geldt namelijk een specifieke limiet (zie verder).

Anderzijds wordt ook geëist dat de openbare vastgoedbevak rechtstreeks of onrechtstreeks minstens 50 % van het kapitaal bezit. Voor de openbare vastgoedbevaks die ten minste sedert 1 januari 2009 niet aan deze voorwaarde voldoen, is in een grandfathering-clausule voorzien.

Dat hier een strengere regeling geldt dan voor de dochtervennootschappen waarvan het volledige kapitaal in het bezit is van de openbare vastgoedbevak, is gerechtvaardigd. Ondanks het feit dat de openbare vastgoedbevak door haar exclusieve controle de volledige beslissingsbevoegdheid heeft, komt immers een deel van de vermogensrechten toe aan de andere aandeelhouders van de betrokken dochtervennootschap. Voor de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak is een dergelijke situatie minder gunstig dan een inbreng van goederen in het vermogen van de openbare vastgoedbevak zelf : indien de goederen rechtstreeks worden ingebracht in het vermogen van de openbare vastgoedbevak, zullen haar tegoeden immers meer gediversifieerd zijn.

Voor gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen ten slotte, geldt een specifieke regeling die gerechtvaardigd is omwille van het feit dat de rechten op het vermogen van de dochtervennootschap en de beslissingsbevoegdheid verdeeld zijn onder de openbare vastgoedbevak en de andere aandeelhouders.

Eenzijds mag de totale waarde van de deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie of het totaal van de proportioneel geconsolideerde activa (naargelang van de gebruikte consolidatiemethode) niet meer bedragen dan 20 % van het geconsolideerde actief van de openbare vastgoedbevak. Voor de openbare vastgoedbevaks die dit plafond ten minste sedert 1 januari 2009 overschrijden, is voorzien in een grandfathering-clausule van twee jaar. Er wordt gepreciseerd dat de openbare vastgoedbevaks die van deze bepaling gebruik maken, het percentage van hun deelnemingen in gezamenlijk aangehouden vennootschappen tijdens die periode van twee jaar niet mogen verhogen. Die periode van twee jaar is immers enkel bedoeld om de openbare vastgoedbevaks die die drempel van 20 % overschrijden, in staat te stellen de omvang van hun gezamenlijke deelnemingen te doen afnemen. Zoals blijkt uit de woorden "ten minste sedert 1 januari 2009", kan een openbare vastgoedbevak die deze drempel van 20 % zou hebben over- of onderschreden na 1 januari 2009, zich niet meer beroepen op deze bepaling.

De dochtervennootschappen waarover een gezamenlijke controle wordt uitgeoefend met een publiekrechtelijke instelling, dienen niet opgenomen te worden in de berekening van de voornoemde drempel van 20 %. Voor die dochtervennootschappen geldt namelijk een specifieke limiet (zie verder).

Bovendien wordt gepreciseerd dat wanneer de openbare vastgoedbevak een onrechtstreekse deelneming aanhoudt, slechts één dochtervennootschap als tussenschakel mag fungeren tussen de openbare vastgoedbevak en de gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschap. In dit verband merken we op dat de gezamenlijke controle moet worden uitgeoefend door de openbare vastgoedbevak zelf (en niet door de dochtervennootschap). Het zou immers niet aanvaardbaar zijn dat de dochtervennootschap die als tussenschakel fungeert, eveneens gezamenlijk gecontroleerd wordt. Dan zou niet langer voldaan zijn aan het vereiste dat op de dochtervennootschap een gezamenlijke controle moet worden uitgeoefend door de openbare vastgoedbevak. Ook hier is in een grandfathering-clausule voorzien voor de openbare vastgoedbevaks die ten minste sedert 1 januari 2009 niet aan dit vereiste voldoen.

Net zoals wanneer het om een exclusieve controle gaat, wordt van de openbare vastgoedbevak verlangd dat zij rechtstreeks of onrechtstreeks (in dit laatste geval via vennootschappen waarop zij een exclusieve controle uitoefent), minstens 50 % bezit van het kapitaal van de vennootschappen waarop zij een gezamenlijke controle uitoefent. Ook hier is in een grandfathering-clausule van twee jaar voorzien voor de openbare vastgoedbevaks die ten minste sedert 1 januari 2009 niet aan dit vereiste voldoen.

Indien de in dit artikel 42 vastgelegde drempels worden overschreden als gevolg van een wijziging van de reële waarde van de activa, beschikt de openbare vastgoedbevak over een periode van twee jaar om zich in regel te stellen. Van deze overgangperiode kan uiteraard geen gebruik gemaakt worden bijvoorbeeld wanneer de betrokken overschrijding nog is toegenomen als gevolg van een nieuwe verwerving.

Art. 43. Deze bepaling zorgt ervoor dat de belangen van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak gevrijwaard blijven wanneer er sprake is van een patstelling binnen een gezamenlijk

Il est d'autre part exigé que la sicafi publique détienne directement ou indirectement au moins 50 % du capital. Une clause de grandfathering couvre les situations dans lesquelles il n'est pas satisfait à cette condition depuis le premier janvier 2009 au moins.

Un tel régime, plus sévère que pour les filiales dont le capital est détenu intégralement par la sicafi publique, paraît se justifier, dans la mesure où, bien que la sicafi publique dispose du fait de son contrôle exclusif de l'entière du pouvoir de décision, une partie des droits patrimoniaux revient aux autres actionnaires de la filiale concernée. Du point de vue des actionnaires de la sicafi publique, un tel cas de figure est moins favorable qu'un apport des biens dans le patrimoine de la sicafi publique elle-même : en cas d'apport direct dans le patrimoine de la sicafi publique, la diversification des avoirs de celle-ci serait en effet plus élevée.

Enfin, dans le cas d'une filiale contrôlée conjointement, un régime particulier est d'application, justifié par le fait que les droits sur le patrimoine de la filiale et le pouvoir de décision sont partagés entre la sicafi publique et les autres actionnaires.

D'une part, la valeur totale des participations mises en équivalence ou le total des actifs intégrés proportionnellement (suivant la méthode de consolidation utilisée) ne peut représenter plus de 20 % de l'actif consolidé de la sicafi publique. Une clause de grandfathering d'une durée de deux ans est prévue pour les sicafi publiques dépassant ce plafond depuis le 1^{er} janvier 2009 au moins. Le projet précise que les sicafi publiques bénéficiant de cette disposition ne peuvent augmenter le pourcentage représenté par les participations dans des sociétés détenues conjointement durant la période de deux ans. Cette période est en effet uniquement destinée à permettre aux sicafi publiques dépassant ce seuil de 20 % de réduire l'ampleur de leurs participations conjointes. Comme l'indiquent les mots "depuis le 1^{er} janvier 2009", une sicafi publique qui aurait franchi le pourcentage de 20 % à la hausse ou à la baisse après le 1^{er} janvier 2009 ne serait plus fondée à se prévaloir de cette disposition.

Les filiales contrôlées conjointement avec une entité publique ne doivent pas être incluses dans le calcul du seuil de 20 % précité. Elles sont en effet soumises à une limite qui leur est propre (voy. infra).

En outre, en cas de participation indirecte de la part de la sicafi publique, il est précisé que seule une filiale intermédiaire peut séparer la sicafi publique de la filiale contrôlée conjointement. A ce sujet, l'on soulignera que le contrôle conjoint doit exister dans le chef de la sicafi publique elle-même (et non dans celui de sa filiale). Il ne paraît en effet pas acceptable que la filiale intermédiaire soit également contrôlée conjointement. Dans une telle situation, l'exigence du contrôle conjoint sur la filiale dans le chef de la sicafi publique ne serait plus rencontrée. Ici aussi, une clause de grandfathering est prévue pour les sicafi publiques ne satisfaisant pas à cette exigence depuis le 1^{er} janvier 2009 au moins.

Tout comme en cas de contrôle exclusif, il est exigé que la sicafi publique détienne, directement ou indirectement (dans ce dernier cas par le biais de sociétés qu'elle contrôle de manière exclusive), au moins 50 % du capital des sociétés sur lesquelles elle exerce un contrôle conjoint. Ici aussi, une clause de grandfathering d'une durée de deux ans est prévue pour les sicafi publiques ne satisfaisant pas à cette exigence depuis le 1^{er} janvier 2009 au moins.

Au cas où un dépassement des seuils prévus au présent article 42 se produirait du fait d'une modification de la juste valeur des actifs, la sicafi publique dispose d'une période de deux ans pour régulariser la situation. Il est évident que le bénéfice de cette période de grâce ne couvre par exemple pas une aggravation du dépassement concerné, si celle-ci est causée par une nouvelle acquisition.

Art. 43. Cette disposition vise à assurer la sauvegarde des intérêts des actionnaires de la sicafi publique, en cas de situation de blocage au sein d'une filiale contrôlée conjointement. L'accord contractuel conclu entre

gecontroleerde dochtervennootschap. Zo dient de contractuele overeenkomst tussen de openbare vastgoedbevak en haar medeaandeelhouder bepalingen te bevatten die aan de openbare vastgoedbevak het recht geven om bij een conflict tussen aandeelhouders zijn deelneming te verkopen of de deelneming van de ander te kopen. Gelijkaardige rechten kunnen eventueel aan de andere aandeelhouder verleend worden, op voorwaarde dat er altijd een voorrang aan de openbare vastgoedbevak toegekend wordt. Voor de vaststelling van de prijs wordt dan een beroep gedaan op deskundigen. De eventuele contractuele overeenkomsten die in dit kader worden gesloten, mogen uiteraard geen belemmering vormen voor de toepassing van andere bepalingen van het besluit (met name over de maximale schuldratio); zij dienen dus gesloten te worden zonder afbreuk te doen aan de toepassing van die bepalingen.

Art. 44. Dit artikel bepaalt dat de algemene regeling die geldt voor de dochtervennootschappen van openbare vastgoedbevaks niet van toepassing is op de dochtervennootschappen waarvan een deel van het kapitaal in handen is van de openbare vastgoedbevak en het andere in het bezit is van een of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte. Rekening houdend met de kenmerken van een partnerschap met een publiekrechtelijke instelling, leek het niet opportuun te voorzien in een even strenge regeling als die welke van toepassing is op de andere dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevaks. Om diezelfde reden is er in specifieke drempels voorzien voor de partnerschappen met publiekrechtelijke instellingen.

Indien er een exclusieve controle wordt uitgeoefend, geldt er een specifieke regeling. Enerzijds geldt er een specifieke limiet (30 % van het geconsolideerde nettoactief van de openbare vastgoedbevak) voor de waarde van de minderheidsbelangen die worden aangehouden in alle dochtervennootschappen waarover een exclusieve controle wordt uitgeoefend door de openbare vastgoedbevak en waar een publiekrechtelijke instelling de rest van het kapitaal aanhoudt. Die limiet van 30 % is niet inbegrepen in de in artikel 42, § 1, eerste lid, 1° bepaalde drempel.

Bij dochtervennootschappen waarover een gezamenlijke controle wordt uitgeoefend door een openbare vastgoedbevak en een publiekrechtelijke instelling, mag de totale waarde van de deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie of, naargelang het geval, het totaal van de proportioneel geconsolideerde activa, voor alle dochtervennootschappen waarover samen met een publiekrechtelijke instelling een gezamenlijke controle wordt uitgeoefend, niet meer bedragen dan 20 % van het geconsolideerde actief van de openbare vastgoedbevak. Die limiet van 20 % is niet inbegrepen in de in artikel 42, § 2, tweede lid, 1° bepaalde drempel.

Tot slot mag de openbare vastgoedbevak in het algemeen minder dan 50 % bezitten van het kapitaal van een dochtervennootschap waarover zij een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent, op voorwaarde uiteraard dat de rest van het kapitaal in handen is van een publiekrechtelijke instelling. Met deze versoepeling wordt tegemoetgekomen aan de ter zake geldende eisen van het publiek recht.

Art. 45. Het is wenselijk dat de openbare vastgoedbevaks een keuze maken inzake de structuur van de groep die zij controleren : een openbare vastgoedbevak mag in principe geen dochtervennootschappen hebben die wel het statuut van vastgoedvennootschap hebben en andere dochtervennootschappen die dit statuut niet hebben. Met deze bepaling wordt fiscale arbitrage voorkomen.

Indien een openbare vastgoedbevak die al de controle heeft over institutionele vastgoedbevaks, daarnaast ook de controle verwerft over een vastgoedvennootschap, beschikt zij over een periode van 24 maanden om die vastgoedvennootschap te laten inschrijven als institutionele vastgoedbevak.

Om geen afbreuk te doen aan reeds bestaande situaties, werd een vrijwaringsclausule ingevoerd voor vastgoedvennootschappen waarin een openbare vastgoedbevak ten minste sedert 1 januari 2009 aandelen bezit. De regel van artikel 45, eerste en tweede lid, is niettemin volledig van toepassing op de overige dochtervennootschappen van de betrokken openbare vastgoedbevak.

Art. 46. Dit artikel bepaalt dat het voor bepaalde personen verboden is, wegens de banden die zij met de openbare vastgoedbevak hebben, om deelnemingen te bezitten in een dochtervennootschap van de openbare vastgoedbevak. Dit artikel moet beletten dat partijen die een deelneming bezitten in of de controle hebben over de openbare vastgoedbevak, hun positie versterken door ook een deelneming te bezitten in of de controle te hebben over een dochtervennootschap van de openbare vastgoedbevak. Een dergelijke structuur zou het immers mogelijk maken dat een referentieaandeelhouder via een cascade van deelnemingen een groot deel van het vermogen van de openbare vastgoedbevak controleert en bepaalde delen van dit vermogen afleidt

la sicafi publique et son co-actionnaire devra ainsi toujours contenir des dispositions conférant à la sicafi publique le droit de vendre sa participation ou d'acheter la participation de l'autre actionnaire en cas de conflit entre actionnaires. Des droits similaires peuvent éventuellement être accordés à l'autre actionnaire, à condition qu'une priorité soit toujours accordée à la sicafi publique. Le recours à des experts est prévu pour la détermination du prix. Il est évident que les éventuels accords contractuels conclus dans ce cadre ne pourront faire obstacle à l'application d'autres dispositions de l'arrêté (notamment en ce qui concerne le taux d'endettement maximum); ils devront donc être conclus sans préjudice de l'application de ces dispositions.

Art. 44. Cet article fait exception au régime général prévu pour les filiales des sicafi publiques, en ce qui concerne les filiales dont une partie du capital est détenue par la sicafi publique et l'autre par un ou plusieurs Etats membres de l'Espace économique européen. Eu égard aux caractéristiques d'un partenariat avec une entité publique, il n'a pas paru opportun de prévoir un régime aussi strict que celui applicable aux autres filiales des sicafi publiques. Pour la même raison, des seuils spécifiques ont été prévus en ce qui concerne les partenariats conclus avec des entités publiques.

En cas de contrôle exclusif, un régime spécifique est d'application. D'une part, une limite spécifique (30 % de l'actif net consolidé de la sicafi publique) est mise à la valeur des intérêts minoritaires détenus dans l'ensemble des filiales contrôlées exclusivement par la sicafi publique et où une entité publique détient le reste du capital. Cette limite de 30 % n'est pas comprise dans le seuil prévu à l'article 42, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°.

Dans le cas de filiales contrôlées conjointement par une sicafi publique et une entité publique, la valeur totale des participations mises en équivalence ou, selon le cas, le total des actifs intégrés proportionnellement, ne peut représenter, pour l'ensemble des filiales contrôlées conjointement avec une entité publique, plus de 20 % de l'actif consolidé de la sicafi publique. Cette limite de 20 % n'est pas comprise dans le seuil prévu à l'article 42, § 2, alinéa 2, 1°.

Enfin, la sicafi publique peut de manière générale détenir moins de 50 % du capital d'une filiale qu'elle contrôle de manière exclusive ou conjointe, à condition bien sûr que le reste du capital soit détenu par une entité publique. Cet assouplissement vise à répondre aux exigences du droit public en la matière.

Art. 45. Il est apparu opportun que les sicafi publiques fassent un choix en ce qui concerne la structure du groupe qu'elles contrôlent : une sicafi publique ne pourra en principe avoir des filiales ayant le statut de sicafi et des filiales ne disposant pas de ce statut. La présente disposition vise à éviter l'arbitrage fiscal.

Au cas où la sicafi publique contrôlant déjà des sicafi institutionnelles acquiert le contrôle d'une société immobilière, elle dispose d'une période de 24 mois pour obtenir l'inscription de celle-ci en tant que sicafi institutionnelle.

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 sicafi publique détient des actions depuis le 1^{er} janvier 2009 au moins. La règle énoncée à l'article 45, alinéas 1^{er} et 2 s'appliquera néanmoins pleinement au reste des filiales de la sicafi publique concernée.

Art. 46. Cette disposition interdit à certaines personnes, en raison de leurs liens avec la sicafi publique, de détenir de participations dans une filiale de la sicafi publique. Cet article vise à empêcher les parties détenant une participation ou le contrôle de la sicafi publique, de renforcer leur position en détenant une participation ou en contrôlant également une filiale de la sicafi publique. Une telle structure permettrait à un actionnaire de référence de contrôler, par le biais de participations en cascade, une partie importante du patrimoine de la sicafi publique et d'isoler certaines parties de ce patrimoine dans des filiales qu'il contrôlerait dans les faits de manière exclusive. La disposition vise de même les dirigeants de la sicafi publique et des

naar dochtervennootschappen die hij de facto exclusief zou controleren. De bepaling slaat ook op de leiders van de openbare vastgoedbevak en op de personen die er een deelneming in bezitten of haar controleren, eveneens omwille van het feit dat een dergelijke situatie een risico op belangenconflicten inhoudt.

Art. 47. Dit artikel biedt aan de openbare vastgoedbevaks en aan hun dochtervennootschappen de mogelijkheid om vennootschappen te bezitten waarvan het maatschappelijk doel aansluit bij hun eigen doel. Dit stelt de vastgoedbevaks 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 bepalingen van Hoofdstuk VI van het ontwerpbesluit.

Hoofdstuk VII - Verplichtingen en verbodsbepalingen

Art. 48. Zoals ook het geval is voor Hoofdstuk VI, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk die een kwantitatieve regel bevatten, op geconsolideerde basis van toepassing, wat betekent dat met de volledige groep rekening dient te worden gehouden. Het feit dat één van de betrokken bepalingen niet wordt nageleefd door een bepaalde, individueel genomen vennootschap, heeft in principe geen invloed op de beoordeling van de naleving van deze bepaling (die op groepsniveau gebeurt).

Art. 49. Dit artikel houdt in dat de openbare vastgoedbevak een persoon belast met de financiële dienst moet aanduiden.

Art. 50. Met toepassing van artikel 67, § 3 van de wet van 20 juli 2004, wordt in dit artikel bepaald dat artikel 67, § 1 en 2 van dezelfde wet niet van toepassing is op openbare vastgoedbevaks. Deze uitzondering is meer dan gerechtvaardigd, aangezien de openbare vastgoedbevaks de verplichting hebben om hun dochtervennootschappen te controleren. Dit artikel geldt ook voor de institutionele vastgoedbevaks.

Art. 51. Dit artikel neemt de verbodsbepaling over die opgenomen is in artikel 48 van het koninklijk besluit van 10 april 1995. Het geldt ook voor de institutionele vastgoedbevaks.

Art. 52. Dit artikel neemt de verbodsbepalingen over die opgenomen zijn in artikel 51 van het koninklijk besluit van 10 april 1995, met uitzondering van punt 4° (verbod om effecten te verwerven die uitgegeven zijn door vennootschappen die niet ten minste voor twee boekjaren een jaarrekening hebben openbaar gemaakt), waarvan het behoud niet gerechtvaardigd is. Het artikel is ook van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks.

Art. 53. De regels die betrekking hebben op de schuldratio zijn van bijzonder belang in de regeling die wordt ingevoerd door het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd. Er wordt een maximale schuldratio vastgelegd. Net zoals in het koninklijk besluit van 10 april 1995, bedraagt die maximale schuldratio 65 %. Dit maximumpercentage moet op twee niveaus worden gerespecteerd. Enerzijds wordt er een eerste begrenzing vastgelegd, die inhoudt dat de geconsolideerde schuldratio niet meer mag bedragen dan 65 % van de geconsolideerde activa van de groep. Anderzijds is de openbare vastgoedbevak verplicht haar enkelvoudige schuldratio te beperken tot 65 % van haar statutaire activa. Indien een vennootschap van de groep die niet de openbare vastgoedbevak is, die schuldratio individueel overschrijdt, vormt dit dus geen inbreuk op dit artikel. De openbare vastgoedbevak mag haar schulden dus toewijzen zoals zij wil binnen de groep, voor zover de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak nooit meer bedraagt dan 65 % van haar statutaire activa.

Artikel 53, eerste lid, geldt niet wanneer de overschrijding van de schuldratio uitsluitend het gevolg is van een daling van de reële waarde van de activa. Een passieve overschrijding van de limiet van 65 % wordt niet in aanmerking genomen. Wanneer een nieuwe schuld wordt aangegaan, moet de waarde die de activa op dat ogenblik hebben, dus in aanmerking worden genomen om na te gaan of er al dan niet sprake is van een overschrijding van de limiet van 65 %. Met andere woorden, indien de schuldratio van 65 % reeds heeft overschreden vóór de nieuwe schuld wordt aangegaan, ten gevolge van een daling van de reële waarde van de portefeuille, belet dit niet dat deze bepaling wordt toegepast met inaanmerkingneming van de reële waarde die de activa hebben op het ogenblik dat de nieuwe schuld wordt aangegaan.

Indien de overschrijding van de maximale schuldratio langer duurt dan twee jaar te rekenen vanaf de vaststelling van de overschrijding, moet de algemene vergadering bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de eventuele ontbinding van de openbare vastgoedbevak en eventueel over andere maatregelen. Zoals de woorden "voor welke reden dan ook" aangeven in het ontwerpbesluit, is die regel ook van toepassing wanneer de overschrijding uitsluitend veroorzaakt wordt door een variatie van de reële waarde van de activa van de vastgoedbevak.

personnes détenant une participation ou contrôlant celle-ci, en raison également des risques de conflits d'intérêt auxquels une telle situation donnerait lieu.

Art. 47. Cet article permet aux sicafi publiques et à leurs filiales de détenir des sociétés dont l'objet est accessoire au leur, de manière à permettre aux sicafi d'organiser la gestion de leur patrimoine (gestion d'immeuble, financement,...) de manière souple. Ces sociétés ne sont pas soumises aux dispositions du Chapitre VI de l'arrêté en projet.

Chapitre VII - Obligations et interdictions

Art. 48. Tout comme pour le Chapitre VI, les dispositions de ce chapitre exprimant une règle à caractère quantitatif s'appliquent sur une base consolidée, en considérant l'ensemble du groupe. Le fait qu'une des dispositions concernées ne soit pas respectée par une société, prise individuellement, n'a donc en principe pas d'effet sur l'appréciation du respect de cette disposition (laquelle s'opère au niveau global du groupe).

Art. 49. Cet article précise que la sicafi publique doit désigner une personne chargée du service financier.

Art. 50. En application de l'article 67, § 3 de la loi du 20 juillet 2004, cette disposition rend inapplicable l'article 67, § 1^{er} et 2 de la même loi à la sicafi publique. Cette exemption se justifie pleinement, eu égard à l'obligation qu'ont les sicafi publique de contrôler leurs filiales. Le présent article est également applicable aux sicafi institutionnelles.

Art. 51. Cet article reprend l'interdiction de l'article 48 de l'arrêté royal du 10 avril 1995. Il est également applicable aux sicafi institutionnelles.

Art. 52. Cette disposition reprend les interdictions contenues à l'article 51 de l'arrêté royal du 10 avril 1995, à l'exception du point 4° (interdiction d'acquérir des titres émis par des sociétés n'ayant pas publié de comptes annuels portant sur deux exercices comptables au moins), dont le maintien n'apparaît pas justifié. Il est également applicable aux sicafi institutionnelles.

Art. 53. Les règles relatives au taux d'endettement revêtent une importance particulière dans le régime mis en place par le projet d'arrêté soumis à Votre signature. Un taux maximum d'endettement est établi. Tout comme dans l'arrêté royal du 10 avril 1995, ce taux est fixé à 65 %. Ce seuil maximal doit être respecté à deux niveaux. D'une part, une première limite est établie, en vertu de laquelle le taux d'endettement consolidé ne peut dépasser 65 % des actifs consolidés du groupe. D'autre part, la sicafi publique sera tenue de limiter son taux d'endettement statutaire à un maximum de 65 % de ses actifs statutaires. Le dépassement par une société du groupe autre que la sicafi publique, considérée individuellement, de ce taux d'endettement ne constitue donc pas une violation de cet article. La sicafi publique est donc libre d'allouer ses dettes où elle le souhaite à l'intérieur du groupe, pour autant que le taux d'endettement statutaire de la sicafi publique ne dépasse jamais 65 % de ses actifs statutaires.

L'article 53, alinéa 1^{er} ne vise pas les dépassements du taux d'endettement exclusivement causés par une baisse de la juste valeur des actifs. Les augmentations passives du taux d'endettement au-dessus de la limite de 65 % ne doivent pas être prises en considération. Au moment où une nouvelle dette est souscrite, la valeur des actifs telle qu'elle est à ce moment doit donc être prise en considération pour établir un dépassement éventuel de la limite de 65 %. En d'autres termes, le fait que le taux d'endettement ait, déjà avant le moment de la souscription de la nouvelle dette, dépassé la limite de 65 % suite à une baisse de la juste valeur du portefeuille, est indifférent. Cette circonstance n'empêche en effet pas d'appliquer cette disposition en considérant la juste valeur des actifs au moment de la souscription de la nouvelle dette.

Au cas où un dépassement du taux d'endettement maximal se prolonge pendant plus de deux ans à compter de la constatation du dépassement, l'assemblée générale doit être réunie, en vue de délibérer sur la dissolution éventuelle de la sicafi publique et éventuellement d'autres mesures. Comme l'indiquent les mots "quelle qu'en soit la cause" dans le texte de l'arrêté, cette règle s'applique même en cas de dépassement exclusivement causé par une variation de la juste valeur des actifs de la sicafi.

Voor de beschrijving van de impact van de schuldgraad op de dividenduitkering wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 27.

Art. 54. Dit artikel vormt een aanvulling op de regeling die geldt voor de schuldgraad van de vastgoedbevaks en moet verhinderen dat de 65 % waarvan sprake is in artikel 53, overschreden wordt.

Indien de geconsolideerde schuldgraad meer bedraagt dan 50 % van de geconsolideerde activa, moet de openbare vastgoedbevak een financieel plan opstellen waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om te verhinderen dat de schuldgraad boven 65 % van de geconsolideerde activa zou stijgen. Over dit financieel plan wordt een verslag opgesteld door de commissaris. Het plan moet voorgelegd worden aan de CBFA en de algemene richtlijnen ervan moeten opgenomen worden in de periodieke verslagen. Indien de bekendmaking van bepaalde maatregelen de belangen van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen kan schaden, is het niet wenselijk te verlangen dat die maatregelen gedetailleerd worden bekendgemaakt.

Art. 55. In dit artikel wordt de regel overgenomen van artikel 52, § 1, derde lid van het koninklijk besluit van 10 april 1995. Dit artikel vormt een aanvulling op de regels over de maximale schuldgraad. Terwijl deze laatste regels de schulden van de vastgoedbevak vergelijken met haar activa, wordt in dit artikel een vergelijking gemaakt tussen (a) de financiële lasten die aan de schulden verbonden zijn en (b) het operationeel resultaat evenals bepaalde elementen van het financieel resultaat van de vastgoedbevak.

Art. 56 en 57. Via deze bepalingen wordt de regeling van artikel 53 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 gewijzigd. De nieuwe regeling bestaat uit twee delen.

Eenzijds bepaalt artikel 56 dat de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen enkel binnen de groep zelf kredieten mogen verstrekken en zekerheden mogen stellen. Derden zijn dus uitgesloten. Artikel 57, eerste lid, voegt hieraan toe dat de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen enkel zekerheden mogen stellen in het kader van de financiering van hun vastgoedactiviteiten. 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 56 en artikel 57, eerste lid, zijn cumulatief van toepassing.

Anderzijds legt artikel 57, tweede en derde lid, kwantitatieve beperkingen op. In dit verband merken we op dat de maximumpercentages (maar niet de drempels) van artikel 53, tweede lid van het koninklijk besluit van 10 april 1995 behouden werden.

Art. 58. Dit artikel beperkt de verwerving door de vastgoedbevak van met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen. Het stemt overeen met artikel 54 van het koninklijk besluit van 10 april 1995.

Titel III - Institutionele vastgoedbevak

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Art. 59. Dit artikel bepaalt dat Titel III uitsluitend van toepassing is op institutionele vastgoedbevaks.

Art. 60. Zoals hierboven vermeld wordt, wijkt de regeling waaraan de institutionele vastgoedbevaks onderworpen zijn op sommige punten af van de regeling voor de openbare vastgoedbevaks. Op legistiek vlak wordt in het ontwerpbesluit de volgende werkwijze gehanteerd : alle bepalingen van Titel II (die in de eerste plaats gewijd is aan de openbare vastgoedbevak) zijn ook van toepassing op de institutionele vastgoedbevak, met uitzondering van de bepalingen die in dit artikel zijn vermeld.

Dit onderscheid in regeling vindt zijn rechtvaardiging in het feit dat de effecten van de institutionele vastgoedbevaks enkel mogen worden gehouden door institutionele of professionele beleggers die voor eigen rekening handelen en dat ze niet verondersteld worden in handen te komen van het publiek. Het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, gaat er immers van uit dat er geen institutionele vastgoedbevaks zijn die geen dochtervennootschap zijn van een openbare vastgoedbevak (zie verder, toelichting bij artikel 56). Het belang van het publiek is dus maar indirect in het geding. Aangezien een groot deel van de bepalingen van het ontwerpbesluit van toepassing zijn op de groep in zijn geheel, is het overigens niet gerechtvaardigd dat ze op statutair niveau van toepassing zijn op een institutionele vastgoedbevak.

We bespreken hier kort de voornaamste punten van onderscheid tussen de regeling voor institutionele vastgoedbevaks en die voor openbare vastgoedbevaks, zoals ze uit dit artikel naar voren komen.

Ten eerste kan opgemerkt worden dat sommige vereisten met betrekking tot de inhoud van het inschrijvingsdossier niet van toepassing zijn op de institutionele vastgoedbevaks.

Il est renvoyé au commentaire de l'article 27 pour la description de l'impact du taux d'endettement sur la distribution du dividende.

Art. 54. Cet article complète le régime applicable au taux d'endettement des sicafi et vise à prévenir le dépassement du taux de 65 % auquel il est fait référence à l'article 53.

Au cas où le taux d'endettement consolidé dépasse 50 % des actifs consolidés, la sicafi publique devra rédiger un plan financier, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement ne dépasse 65 % des actifs consolidés. Ce plan financier fait l'objet d'un rapport du commissaire, doit être soumis à la CBFA et ses orientations générales doivent être publiées dans les rapports périodiques. Imposer une publication détaillée des mesures envisagées ne paraît pas opportun dans les cas où la divulgation de certaines mesures est susceptible de porter atteinte aux intérêts de la sicafi publique et de ses filiales.

Art. 55. Cette disposition reprend la règle exprimée à l'article 52, § 1^{er}, alinéa 3 de l'arrêté royal du 10 avril 1995. Elle complète les règles relatives au taux d'endettement maximal. Alors que celles-ci visent à comparer les dettes de la sicafi avec les actifs de celle-ci, le présent article opère une comparaison entre (a) les charges financières liées à l'endettement et (b) le résultat opérationnel ainsi que certains éléments du résultat financier de la sicafi.

Art. 56 et 57. Ces dispositions modifient le régime de l'article 53 de l'arrêté royal du 10 avril 1995. Le nouveau régime contient deux volets distincts.

D'une part, il est précisé à l'article 56 que l'octroi de crédit ou la constitution de sûretés par les sicafi publiques et leurs filiales n'est autorisé que dans le cadre du groupe. Les entités tierces sont en d'autres termes exclues. L'article 57, alinéa 1^{er}, ajoute que la constitution de sûretés n'est autorisée que dans le cadre du financement des activités immobilières de la sicafi publique et de ses filiales. 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 56 et l'article 57, alinéa 1^{er} sont applicables cumulativement.

D'autre part, l'article 57, alinéas 2 et 3 impose des limites quantitatives. A ce sujet, l'on précisera que les proportions (mais pas les seuils) retenus à l'article 53, alinéa 2 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 ont été maintenues.

Art. 58. Cet article limite l'acquisition d'immeubles grevés d'hypothèque par les sicafi. Il est identique à l'article 54 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

Titre III - Sicafi institutionnelle

Chapitre 1^{er} - Dispositions générales

Art. 59. Cette disposition précise le champ d'application du Titre III, qui est exclusivement d'application aux sicafi institutionnelles.

Art. 60. Comme souligné plus haut, le régime auquel sont soumises les sicafi institutionnelles présente un certain nombre de particularités par rapport à celui qui est applicable aux sicafi publiques. D'un point de vue légistique, l'approche suivie par l'arrêté royal en projet est la suivante : toutes les dispositions du Titre II (consacré au premier chef aux sicafi publiques) sont également applicables aux sicafi institutionnelles, sauf celles qui sont mentionnées dans le présent article.

Cette différence de régime se justifie par le fait que les titres des sicafi institutionnelles ne peuvent être détenus que par des investisseurs institutionnels ou professionnels agissant pour compte propre, et ne sont donc pas susceptibles de tomber entre les mains du public. L'arrêté soumis à Votre signature ne conçoit en effet l'existence des sicafi institutionnelles que sous la forme d'une filiale d'une sicafi publique (voy. infra, commentaire de l'article 56). L'intérêt du public n'est donc qu'indirectement en jeu. Dans la mesure où un grand nombre des dispositions de l'arrêté en projet ont pour vocation de s'appliquer au groupe dans son ensemble, une application de celles-ci à une sicafi institutionnelle au niveau statutaire ne se justifie du reste pas.

L'on énumère ici brièvement les principales particularités du régime applicable aux sicafi institutionnelles, telles qu'elles ressortent du présent article.

Premièrement, l'on relève que certaines exigences relatives au contenu du dossier d'inscription ne sont pas applicables aux sicafi institutionnelles.

De institutionele vastgoedbevaks dienen ook geen deskundige aan te duiden. De deskundige die door de openbare vastgoedbevak is aangeduid, zal evenwel ook het vastgoedpatrimonium waarderen van haar dochtervennootschappen, ongeacht of zij het statuut hebben van institutionele vastgoedbevak of niet, conform de artikelen 29, 30 en 31 van het ontwerpbesluit.

Terwijl dit niet het geval is voor de openbare vastgoedbevak, staat het de institutionele vastgoedbevak volledig vrij een kapitaalverhoging door te voeren met afschaffing van het voorkeurrecht. De openbare vastgoedbevak die controleaandeelhouder is van de institutionele vastgoedbevak bevindt zich immers niet in dezelfde situatie als de leden van het publiek die (minderheids)aandeelhouders zijn van een genoteerde vennootschap.

De bepalingen die betrekking hebben op de vergoeding van de persoon belast met de financiële dienst en van de deskundigen en commissarissen zijn niet als dusdanig van toepassing op de institutionele vastgoedbevak. De institutionele vastgoedbevak is immers niet verplicht een persoon belast met de financiële dienst aan te duiden of een deskundige te benoemen en is onderworpen aan de bepalingen van het gemeen recht voor wat betreft de commissarissen. De vergoedingen die door de dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak worden uitgekeerd, vallen echter wel onder deze bepaling.

De verplichtingen die de openbare vastgoedbevak als openbare en genoteerde vennootschap heeft, zijn niet van toepassing op de institutionele vastgoedbevak. Het betreft hier de verplichting om een promotor te hebben, om ervoor te zorgen dat minstens 30 % van de effecten onder het publiek wordt verspreid, om een jaarverslag te publiceren conform de bepalingen van het koninklijk besluit van 14 november 2007 en van de bijlage bij dit ontwerpbesluit en om belangrijke persmededelingen te laten goedkeuren door de CBFA. Van deze regel wordt uiteraard afgeweken wanneer de institutionele vastgoedbevak genoteerd is op een gereguleerde markt. In dit geval gelden de wettelijke bepalingen die op alle genoteerde vennootschappen van toepassing zijn.

De bepalingen over het beleggingsbeleid zijn niet van toepassing op de individueel beschouwde institutionele vastgoedbevak. De situatie van de groep moet in haar geheel worden beschouwd, rekening houdend met alle vennootschappen die in de consolidatieperimeter zijn opgenomen. Dit geldt ook voor de bepalingen van Hoofdstuk VII (Verplichtingen en verbodsbepalingen).

Art. 61 - Met toepassing van artikel 110 van de wet van 20 juli 2004, somt dit artikel de bepalingen van dezelfde wet op die van toepassing zijn op institutionele vastgoedbevaks en bepaalt het op die manier welke verplichtingen en verbodsbepalingen gelden voor die vastgoedbevaks. We vermelden hier in het bijzonder de artikelen over de inschrijvingsvoorwaarden en het inschrijvingsdossier, de beleidsstructuur (met uitzondering van sommige bepalingen van artikel 41 - zie verder), de statuten, de belangenconflicten, de boekhouding en het toezicht, evenals de administratieve maatregelen die de CBFA kan nemen.

Hoofdstuk II - Inschrijving

Art. 62 tot 64 - Deze artikelen regelen de bijzondere aspecten van de inschrijvingsprocedure die geldt voor institutionele vastgoedbevaks.

Hoofdstuk III - Werking

Art. 65 tot 67 - De artikelen 65 en 66 bepalen de wijze waarop sommige bepalingen van het ontwerpbesluit moeten worden toegepast op de institutionele vastgoedbevaks.

Artikel 67 verlangt dat de raad van bestuur van institutionele vastgoedbevaks waarvan het volledige kapitaal niet rechtstreeks of onrechtstreeks in het bezit is van de openbare vastgoedbevak, voor minstens een kwart is samengesteld uit niet-uitvoerende bestuurders die op het niveau van de openbare vastgoedbevak de hoedanigheid hebben van onafhankelijk bestuurder.

Hoofdstuk IV - Aandeelhoudersstructuur

Art. 68 - In dit artikel wordt een van de basisprincipes geformuleerd van de regeling die geldt voor institutionele vastgoedbevaks. De controle die door een openbare vastgoedbevak wordt uitgeoefend over een institutionele vastgoedbevak wordt in het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd enkel beschouwd als een bijzondere modaliteit van de uitoefening van de eigen activiteit van die openbare vastgoedbevak. Het ontwerpbesluit moet de openbare vastgoedbevak in staat stellen om met een externe partner projecten uit te voeren op bepaalde goederen. Daarom is het uitgesloten dat een institutionele vastgoedbevak niet in fine gecontroleerd wordt door een openbare vastgoedbevak.

Celles-ci ne sont également pas tenues de nommer un expert; l'expert nommé par la sicafi publique évaluera cependant également le patrimoine immobilier des filiales de celle-ci, qu'elles aient ou non le statut de sicafi institutionnelle, conformément aux articles 29, 30 et 31 de l'arrêté en projet.

Contrairement à la sicafi publique, la sicafi institutionnelle est entièrement libre de réaliser une augmentation de capital avec suppression du droit de préférence; la situation de la sicafi publique actionnaire de contrôle de la sicafi institutionnelle n'est en effet pas la même que celle des membres du public qui sont actionnaires (minoritaires) d'une société cotée.

Les dispositions relatives à la rémunération de la personne chargée du service financier et des experts et commissaires ne sont pas applicables à la sicafi institutionnelle en tant que telles. Celle-ci n'est en effet pas tenue de désigner une personne chargée du service financier ou de nommer un expert et est soumise aux dispositions du droit commun en ce qui concerne les commissaires. L'on rappellera cependant que les rémunérations supportées par les filiales de la sicafi publique tombent dans le champ d'application de cette disposition.

Les obligations liées à la qualité de société publique et cotée de la sicafi publique ne sont pas applicables à la sicafi institutionnelle. L'on parle ici de l'obligation d'avoir un promoteur, de veiller à ce qu'au moins 30 % des titres soient répandus dans le public, de publier un rapport annuel conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 et de l'annexe au présent arrêté et de faire approuver les communiqués significatifs par la CBFA. Un tempérament est bien sûr d'application au cas où la sicafi institutionnelle est cotée sur un marché réglementé : les dispositions légales applicables à toute société cotée seront alors d'application.

Les dispositions relatives à la politique de placement ne sont pas applicables à la sicafi institutionnelle considérée isolément. La situation du groupe doit être considérée dans son ensemble, en intégrant toutes les sociétés comprises dans le périmètre de consolidation. Il en est de même des dispositions du Chapitre VII (Obligations et interdictions).

Art. 61 - En application de l'article 110 de la loi du 20 juillet 2004, cette disposition énumère les dispositions de cette même loi qui sont d'application aux sicafi institutionnelles et précise par ce biais les obligations et interdictions auxquelles sont soumises les sicafi institutionnelles. L'on citera en particulier les articles relatifs aux conditions et au dossier d'inscription, à la structure de gestion (à l'exception de certaines dispositions de l'article 41 - voy. infra), aux statuts, aux conflits d'intérêt, à la comptabilité et au contrôle ainsi qu'aux mesures administratives que la CBFA peut prendre.

Chapitre II - Inscription

Art. 62 à 64 - Ces articles règlent les aspects particuliers de la procédure d'inscription applicable aux sicafi institutionnelles.

Chapitre III - Fonctionnement

Art. 65 à 67 - Les articles 65 et 66 visent à préciser les modalités d'application d'un certain nombre de dispositions de l'arrêté en projet, en ce qui concerne les sicafi institutionnelles.

L'article 67 exige quant à lui que, dans les sicafi institutionnelles dont l'entière du capital n'est pas directement ou indirectement détenu par la sicafi publique, le conseil d'administration soit composé, à concurrence d'un quart au moins, d'administrateurs non-exécutifs ayant la qualité d'administrateurs indépendants au niveau de la sicafi publique.

Chapitre IV - Actionariat

Art. 68 - Cet article exprime un des principes de base du régime applicable aux sicafi institutionnelles. Le contrôle d'une sicafi institutionnelle par une sicafi publique n'est envisagé par l'arrêté soumis à Votre signature que comme une modalité particulière de l'exercice de l'activité propre de celle-ci. L'arrêté en projet vise en effet à permettre à celles-ci de mener des projets sur un ensemble de biens particuliers avec un partenaire externe. Pour cette raison, il est exclu qu'une sicafi institutionnelle ne soit pas in fine contrôlée par une sicafi publique.

Art. 69 - Dit artikel legt de voorwaarden vast waaraan de institutionele vastgoedbevaks moeten voldoen om geacht te worden passende maatregelen te hebben genomen om te garanderen dat de houders van haar effecten de hoedanigheid van institutioneel of professioneel belegger hebben. In dit artikel worden de bepalingen van het koninklijk besluit van 15 september 2006 houdende bepaalde uitvoeringsmaatregelen voor de institutionele instellingen voor collectieve belegging in schuldvorderingen grotendeels overgenomen.

Hoofdstuk V - Resultaatverwerking

Art. 70 - Voor de institutionele vastgoedbevaks geldt net zoals voor de openbare vastgoedbevaks de verplichting een dividend uit te keren, conform artikel 27, § 1 van het ontwerpbesluit en binnen de perken van artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen. Die verplichting tot dividenduitkering is echter niet van toepassing wanneer de geconsolideerde of enkelvoudige schuldgraad van de openbare vastgoedbevak reeds meer bedraagt dan 65 % of dat percentage zou overschrijden als gevolg van de betrokken dividenduitkering. In een dergelijk geval heeft de institutionele vastgoedbevak de mogelijkheid om een uitkering aan haar aandeelhouders te verrichten, indien de openbare vastgoedbevak die over haar de controle uitoefent, het deel van de uitkering dat haar toekomt, als onbeschikbare reserve reserveert. De regeling die voor die reservering geldt, is vergelijkbaar met die waarin voorzien is in artikel 27, § 2, tweede en derde lid. In tegenstelling tot de openbare vastgoedbevak, heeft de institutionele vastgoedbevak wel de mogelijkheid een uitkering te verrichten wanneer haar enkelvoudige schuldgraad meer bedraagt dan 65 %.

Deze bepaling is niet van toepassing op de institutionele vastgoedbevaks waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van dezelfde openbare vastgoedbevak.

Die regel, die inhoudt dat er aan de uitkeringen aan de aandeelhouders door de institutionele vastgoedbevak een voorwaarde is verbonden waarvan de verwezenlijking (tenminste in bepaalde gevallen) niet van haarzelf afhangt, strekt tot bescherming van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak. Die hebben er belang bij dat de eventuele partnerschappen met derden geen afbreuk doen aan de financiële soliditeit van de openbare vastgoedbevak. Het belang van de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak, dat beschermd wordt door artikel 9 van de wet van 20 juli 2004, beperkt immers de mate waarin de oprichting en het beheer van een institutionele vastgoedbevak is toegestaan door het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd. Er dient ook benadrukt te worden dat de institutionele vastgoedbevak er eveneens belang bij heeft dat de openbare vastgoedbevak die haar controleert, over voldoende financiële soliditeit beschikt.

Hoofdstuk VI - Toezicht

Art. 71 et 72 - In deze artikelen wordt bepaald dat de institutionele vastgoedbevaks onderworpen zijn aan het toezicht van de CBFA en worden de grenzen van dit toezicht vastgelegd.

Titel IV - Inwerkingtreding en diverse bepalingen

Art. 73, 74 en 75 - Deze bepalingen regelen de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit. Zij werden aangepast aan de opmerkingen van de afdeling wetgeving van de Raad van State.

Het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd, voorziet in de opheffing van de reglementaire bepalingen die momenteel van toepassing zijn, namelijk de koninklijk besluiten van 10 april 1995 en 21 juni 2006.

Wat de boekhoudkundige bepalingen betreft, was het wenselijk in een bijzondere inwerkingtredingsregeling te voorzien, om het verloop van de lopende boekjaren niet te verstoren. De inwerkingtreding van de artikelen 23, 25 en 26 van het ontwerpbesluit en de opheffing van de artikelen 37 en 38 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 evenals van de artikelen 2 tot 5 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 wordt dus uitgesteld tot de eerste dag van het eerste volledige boekjaar dat volgt op de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit.

Aangezien daarvoor geen enkele grond bestaat, komen de openbare vastgoedbevaks die na de inwerkingtreding van het besluit zijn ingeschreven, echter niet in aanmerking voor deze bijzondere regeling.

Anderzijds biedt artikel 74, § 2 de mogelijkheid aan de openbare vastgoedbevaks die dit wensen, om de nieuwe boekhoudregels onmiddellijk toe te passen voor de jaar- en halfjaarrekeningen die nog niet zijn opgesteld door de raad van bestuur of de zaakvoerder van de vastgoedbevak op het ogenblik van de inwerkingtreding van het ontwerpbesluit dat U ter ondertekening wordt voorgelegd.

Er wordt verduidelijkt dat voor de institutionele vastgoedbevaks dezelfde overgangsregeling geldt als voor de openbare vastgoedbevak die over hen de controle heeft. In de veronderstelling dat de openbare

Art. 69 - Cet article précise les conditions auxquelles les sicafi institutionnelles sont présumées prendre les mesures adéquates pour garantir la qualité d'investisseurs institutionnels ou professionnels de ses participants. Cet article reprend en grande partie les dispositions de l'arrêté royal du 15 septembre 2006 portant certaines mesures d'exécution relatives aux organismes de placement collectif en créances institutionnelles.

Chapitre V - Affectation du résultat

Art. 70 - Tout comme les sicafi publiques, les sicafi institutionnelles sont soumises à l'obligation de distribuer un dividende conformément à l'article 27, § 1^{er} de l'arrêté en projet et dans les limites de l'article 617 du Code des sociétés. Cette obligation de distribution n'est cependant pas applicable dans les cas où le taux d'endettement consolidé ou statutaire de la sicafi publique serait déjà supérieur à 65 % ou dépasserait ce taux suite à la distribution envisagée. Dans un tel cas, la sicafi institutionnelle aura la faculté de procéder à une distribution à ses actionnaires, si la sicafi publique qui la contrôle verse la portion de la distribution qui lui revient dans un poste de réserve indisponible. Le régime applicable à ce poste de réserve est similaire à celui prévu à l'article 27, § 2, alinéas 2 et 3. Contrairement à ce qui est prévu pour les sicafi publiques, une distribution par une sicafi institutionnelle reste cependant possible lorsque le taux d'endettement statutaire de celle-ci est supérieur à 65 %.

La disposition n'est pas applicable aux sicafi institutionnelles dont l'entière du capital est détenue, directement ou indirectement, par la même sicafi publique.

Cette règle, qui soumet les distributions à ses actionnaires par la sicafi institutionnelle à une condition dont la réalisation lui est (au moins dans certains cas) extérieure est justifiée par la protection des actionnaires de la sicafi publique. L'intérêt de ceux-ci est que les partenariats éventuellement conclus avec des tiers ne portent pas atteinte à la solidité financière de la sicafi publique. L'on rappellera ici que l'intérêt des actionnaires de la sicafi publique, protégé par l'article 9 de la loi du 20 juillet 2004, est la limite dans laquelle la création et la gestion d'une sicafi institutionnelle est autorisée par le projet d'arrêté soumis à Votre signature. Il paraît également nécessaire de souligner qu'il est aussi de l'intérêt de la sicafi institutionnelle que la solidité financière de la sicafi publique qui la contrôle soit satisfaisante.

Chapitre VI - Contrôle

Art. 71 et 72 - Ces dispositions soulignent que les sicafi institutionnelles sont soumises au contrôle de la CBFA et précisent les limites de celui-ci.

Titre IV - Entrée en vigueur et dispositions diverses

Art. 73, 74 et 75 - Ces dispositions règlent l'entrée en vigueur de l'arrêté en projet. Elles ont été adaptées de manière à tenir compte des remarques de la section de législation du Conseil d'Etat.

Le projet d'arrêté royal soumis à Votre signature vise à abroger les dispositions réglementaires actuellement applicables, à savoir les arrêtés royaux du 10 avril 1995 et du 21 juin 2006.

En ce qui concerne les dispositions de nature comptable, il est apparu opportun de prévoir un régime particulier d'entrée en vigueur, afin de ne pas perturber le déroulement des exercices comptables en cours. L'entrée en vigueur des articles 23, 25 et 26 de l'arrêté en projet et l'abrogation des articles 37 et 38 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 ainsi que des articles 2 à 5 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 est ainsi reportée au premier jour du premier exercice comptable complet qui suit l'entrée en vigueur de l'arrêté en projet.

Dans la mesure où rien ne le justifierait, les sicafi publiques inscrites après l'entrée en vigueur de l'arrêté ne peuvent cependant bénéficier de ce régime particulier.

D'autre part, l'article 74, § 2 permet aux sicafi publiques qui le désirent d'appliquer les nouvelles règles comptables de manière immédiate aux comptes annuels et semestriels n'ayant pas encore été établis par le conseil d'administration ou le gérant de la sicafi au moment de l'entrée en vigueur du projet d'arrêté qui Vous est soumis.

Il est précisé que les sicafi institutionnelles suivent le même régime transitoire que la sicafi publique qui les contrôle. Par exemple, en supposant que la sicafi publique qui contrôle la sicafi institutionnelle

vastgoedbevak die de controle heeft over de betrokken institutionele vastgoedbevak al ingeschreven is op de datum van bekendmaking van het besluit, zal deze laatste bijvoorbeeld de boekhoudschema's toepassen waarin de bestaande regeling voorziet (koninklijk besluiten van 10 april 1995 en van 21 juni 2006) of de boekhoudschema's waarin het nieuwe besluit voorziet, naargelang de openbare vastgoedbevak al dan niet gebruik maakt van de mogelijkheid die in artikel 74, § 2 wordt geboden. Indien de institutionele vastgoedbevak gecontroleerd wordt door een openbare vastgoedbevak die niet is ingeschreven op de datum van bekendmaking van het besluit, zijn de nieuwe boekhoudschema's onmiddellijk van toepassing. Die regeling is een uitvloeisel van het beginsel dat een pas ingeschreven institutionele vastgoedbevak onmiddellijk de IFRS-normen moet kunnen toepassen.

Artikel 27, § 1, dat betrekking heeft op de verplichting van de vastgoedbevak om een dividend uit te keren, is in elk geval onmiddellijk van toepassing. De openbare vastgoedbevaks die geen gebruik maken van de voornoemde mogelijkheid (alsook de institutionele vastgoedbevaks die zij controleren), moeten bijgevolg extracomptabel het schema opstellen dat opgenomen is in Hoofdstuk 4 van bijlage C van het ontwerpbesluit, om het bedrag te bepalen van het dividend dat uitgekeerd kan worden. Die regel is enkel van toepassing indien de jaarrekening en het dividend met betrekking tot het boekjaar op het ogenblik van de inwerkingtreding van het koninklijk besluit nog niet zijn opgesteld door de raad van bestuur om aan de algemene vergadering te worden voorgelegd.

Voor de inwerkingtreding van de regel die de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevaks beperkt, is voorzien in een overgangperiode van twaalf maanden. Het koninklijk besluit van 10 april 1995 bevat namelijk geen dergelijke regel (onder de bestaande regeling wordt de schuldratio altijd op geconsolideerd niveau gemeten), en bovendien leek het aangewezen een zekere termijn te geven aan de vastgoedbevaks waarvan de enkelvoudige schuldratio momenteel meer bedraagt dan 65 %, zodat ze hun schuld kunnen herstructureren. Bijgevolg wordt ook de toepassing van artikel 27, § 2 van het ontwerpbesluit, dat een verbod bevat voor de openbare vastgoedbevak om uitkeringen aan haar aandeelhouders te verrichten indien haar enkelvoudige of geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65 %, met twaalf maanden uitgesteld voor overschrijdingen van de enkelvoudige schuldratio. Dit geldt ook voor artikel 70 van het voorontwerp, dat tijdens die periode enkel van toepassing zal zijn op overschrijdingen van de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak. Die bepalingen zijn onmiddellijk en volledig van toepassing op alle dividenduitkeringen die nog niet zijn goedgekeurd door de algemene vergadering na een termijn van twaalf maanden na de inwerkingtreding van het besluit.

Er wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 9 voor de bespreking van de overgangsregeling waarin voorzien is betreffende de verplichte aanwezigheid van de onafhankelijke bestuurders in de raad van bestuur.

De bepalingen over de vergoeding van de deskundige evenals over de duur van de termijn waarvoor hij is benoemd, zijn niet onmiddellijk van toepassing.

Ik heb de eer te zijn,

Sire,
van Uwe Majesteit
de zeer eerbiedige
en zeer getrouwe dienaar,

De Vice-Eerste Minister en Minister van Financiën,
D. REYNDERS

Not'a's

(1) Inzonderheid aan de regels voor de samenstelling van de raad van bestuur, de effectieve leiding en de beheerstructuur van de vastgoedbevak.

(2) Ter zake wordt bijvoorbeeld verwezen naar het decreet van de Franse Gemeenschap van België van 14 november 2008 betreffende het programma voor uitzonderlijke financiering van renovatie, bouw-, verbouwings- of uitbreidingsprojecten voor schoolgebouwen via partnerschappen tussen de openbare en privésectoren.

(3) Op te merken valt dat er, met toepassing van artikel 524 van het Wetboek van vennootschappen (intragroepsverrichtingen), nu reeds drie onafhankelijke bestuurders moeten zijn. Het gaat hier om een occasionele verplichting (die van toepassing is bij bepaalde, duidelijk gedefinieerde verrichtingen) en niet om een continue verplichting, zoals de verplichting die wordt ingevoerd door het U ter ondertekening voorgelegde besluit.

concernée soit déjà inscrite à la date de publication de l'arrêté, cette dernière appliquera les schémas comptables prévus dans le régime existant (arrêtés royaux du 10 avril 1995 et du 21 juin 2006) ou les schémas comptables prévus par le nouvel arrêté, suivant que la sicafi publique fasse ou non usage de la faculté offerte à l'article 74, § 2. Au cas où la sicafi institutionnelle est contrôlée par une sicafi publique n'étant pas inscrite à la date de la publication de l'arrêté, les nouveaux schémas comptables seront immédiatement applicables. Ce régime est le corollaire du principe selon lequel une sicafi institutionnelle nouvellement inscrite devra immédiatement être en mesure d'appliquer les normes IFRS.

L'article 27, § 1^{er}, relatif à l'obligation de distribution par les sicafi, est dans tous les cas d'application immédiate. Par conséquent, les sicafi publiques ne faisant pas usage de la faculté précitée (ainsi que les sicafi institutionnelles qu'elles contrôlent) doivent établir, extracomptablement, le schéma prévu au Chapitre 4 de l'annexe C du projet d'arrêté, afin de déterminer le montant du dividende pouvant être distribué. Cette règle ne s'applique que pour autant que les comptes annuels et le dividende afférents à l'exercice n'aient pas encore été établis par le conseil d'administration au moment de l'entrée en vigueur de l'arrêté royal en vue de leur présentation à l'assemblée générale.

Une période transitoire de douze mois est prévue pour l'entrée en vigueur de la règle limitant le taux d'endettement statutaire des sicafi publiques. L'arrêté royal du 10 avril 1995 ne prévoit en effet pas une telle règle (dans le régime existant, le taux d'endettement est toujours mesuré au niveau consolidé), et il a paru indiqué de laisser un certain délai aux sicafi dont le taux d'endettement statutaire dépasse actuellement 65 % pour restructurer leur endettement. Par voie de conséquence, l'article 27, § 2 de l'arrêté en projet, qui interdit à la sicafi publique de procéder à des distributions aux actionnaires au cas où son taux d'endettement statutaire ou consolidé est supérieur à 65 %, voit également son application aux dépassements du taux d'endettement statutaire différée de douze mois. Il en est de même de l'article 70 de l'avant-projet, qui ne s'appliquera durant cette période qu'aux dépassements du taux d'endettement consolidé de la sicafi publique. Ces dispositions s'appliqueront de manière immédiate dans leur intégralité à toutes les distributions de dividende non encore approuvées par l'assemblée générale douze mois après l'entrée en vigueur de l'arrêté.

Il est renvoyé au commentaire de l'article 9 pour l'examen du régime transitoire prévu en ce qui concerne la présence obligatoire d'administrateurs indépendants au sein du conseil d'administration.

De même, les dispositions relatives à la rémunération de l'expert ainsi qu'à la durée du terme pour lequel il est nommé ne seront pas applicables immédiatement.

J'ai l'honneur d'être,

Sire,
de Votre Majesté
le très respectueux
et très fidèle serviteur,

Le Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances,
D. REYNDERS

Notes

(1) Notamment les règles relatives à la composition du conseil d'administration, la direction effective et la structure de gestion de la sicafi.

(2) A ce sujet, l'on se référera par exemple utilement au décret de la Communauté française de Belgique du 14 novembre 2008, relatif au programme de financement exceptionnel de projets de rénovation, construction, reconstruction ou extension de bâtiments scolaires via des partenariats public/privé (PPP).

(3) L'on notera cependant que la présence de trois administrateurs indépendants est actuellement déjà exigée en cas d'application de l'article 524 du Code des sociétés (transactions intra-groupes). Il s'agit d'une obligation de nature ponctuelle (d'application à l'occasion de certaines opérations bien définies) et non d'une obligation continue, telle que celle mise en place par l'arrêté soumis à Votre signature.

(4) Criteria gedefinieerd in artikel 524, § 4, tweede lid, van het Wetboek van Vennootschappen, zoals vervangen bij artikel 32 van de wet van 2 augustus 2002 houdende wijziging van het Wetboek van vennootschappen alsook van de wet van 2 maart 1989 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in ter beurze genoteerde vennootschappen en tot reglementering van de openbare overnameaanbiedingen.

7 DECEMBER 2010. — Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks

ALBERT II, Koning der Belgen,

Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de Grondwet, artikel 108;

Gelet op de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, de artikelen 7, tweede lid, 17, gewijzigd bij artikel 48 van de wet van 20 juni 2005 en bij artikel 83 van de wet van 16 juni 2006, 19, 29, 41, § 1, 5°, tweede lid, 44, 65, gewijzigd bij artikel 54 van de wet van 20 juni 2005, 67, § 3, gewijzigd bij artikel 55 van de wet van 20 juni 2005, 68, gewijzigd bij artikel 56 van de wet van 20 juni 2005, 72, gewijzigd bij artikel 57 van de wet van 20 juni 2005, 74, gewijzigd bij de artikel 59 van de wet van 20 juni 2005, 76, § 3, derde lid, 77, 100, derde lid, ingevoegd bij artikel 113 van de wet van 16 juni 2006, 107, 110 en 112;

Gelet op het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;

Gelet op het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;

Gelet op het koninklijk besluit van 7 december 2007 met betrekking tot de inwerkingtreding van de artikelen 97 tot 99, 107, 110, eerste lid, en 112 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;

Gelet op het koninklijk besluit van 20 september 2009 tot vaststelling van de inwerkingtreding van de artikelen 100 tot 102 van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;

Gelet op de open raadpleging in de zin van artikel 2, 18°, van de wet van 2 augustus 2002, die werd georganiseerd door de FOD Financiën en die liep van 12 tot 26 februari 2010;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën, gegeven op 8 juni 2010;

Gelet op het advies van de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen, gegeven op 12 mei 2010;

Gelet op de akkoordbevinding van de Minister van Begroting, d.d. 27 oktober 2010;

Gelet op advies 48.884/2 van de Raad van State, gegeven op 24 november 2010, met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 1°, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Op de voordracht van de Vice-Eerste Minister en Minister van Financiën,

Besluit :

TITEL I - Algemene bepalingen

Artikel 1. § 1. Dit besluit definieert, krachtens artikel 7, tweede lid, van de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, de in artikel 7, eerste lid, 5°, van diezelfde wet bedoelde categorie van toegelaten beleggingen.

Dit besluit is van toepassing op de volgende instellingen voor collectieve belegging :

1° de in de artikelen 17 en 19 van voornoemde wet bedoelde openbare instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die opteren voor de in deze paragraaf bedoelde categorie van toegelaten beleggingen;

2° de in de artikelen 100 en 102 van voornoemde wet bedoelde institutionele instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming die opteren voor de in deze paragraaf bedoelde categorie van toegelaten beleggingen.

§ 2. De in § 1 bedoelde instellingen kunnen enkel als beleggingsvennootschap met vast kapitaal worden opgericht.

Art. 2. Voor de toepassing van dit besluit wordt, behoudens andersluidende bepaling, verstaan onder :

1° de wet : de wet van 20 juli 2004 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;

(4) Critères définis par l'article 524, § 4 alinéa 2 du Code des sociétés, tel que remplacé par l'article 32 de la loi du 2 août 2002 modifiant le Code des sociétés et la loi du 2 mars 1989 relative à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées en bourse et réglementant les offres publiques d'acquisitions.

7 DECEMBRE 2010. — Arrêté royal relatif aux sicaf

ALBERT II, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la Constitution, l'article 108;

Vu la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, les articles 7, alinéa 2, 17, modifié par l'article 48 de la loi du 20 juin 2005 et par l'article 83 de la loi du 16 juin 2006, 19, 29, 41, § 1^{er}, 5°, alinéa 2, 44, 65, modifié par l'article 54 de la loi du 20 juin 2005, 67, § 3, modifié par l'article 55 de la loi du 20 juin 2005, 68, modifié par l'article 56 de la loi du 20 juin 2005, 72, modifié par l'article 57 de la loi du 20 juin 2005, 74, tel que modifié par l'article 59 de la loi du 20 juin 2005, 76, § 3, alinéa 3, 77, 100, alinéa 3, inséré par l'article 113 de la loi du 16 juin 2006, 107, 110 et 112;

Vu l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières;

Vu l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières;

Vu l'arrêté royal du 7 décembre 2007 fixant l'entrée en vigueur des articles 97 à 99, 107, 110, alinéa 1^{er} et 112 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement;

Vu l'arrêté royal du 20 septembre 2009 fixant l'entrée en vigueur des articles 100 à 102 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement;

Vu la consultation ouverte au sens de l'article 2, 18°, de la loi du 2 août 2002, qui a été organisée par le SPF Finances du 12 au 26 février 2010;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances, donné le 8 juin 2010;

Vu l'avis de la Commission bancaire, financière et des Assurances, donné le 12 mai 2010;

Vu l'accord du Secrétaire d'Etat au Budget, donné le 27 octobre 2010;

Vu l'avis 48.884/2 du Conseil d'Etat, donné le 24 novembre 2010, en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Vice-Premier Ministre et Ministre des Finances,

Arrête :

TITRE I^{er} - Dispositions générales

Article 1^{er}. § 1^{er}. Le présent arrêté définit, en vertu de l'article 7, alinéa 2 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, la catégorie de placements autorisés visée à l'article 7, alinéa 1^{er}, 5° de la même loi.

Le présent arrêté s'applique aux organismes de placement collectif suivants :

1° les organismes de placement collectif à nombre fixe de parts publics visés aux articles 17 et 19 de la loi précitée qui optent pour la catégorie de placements autorisés visée au présent paragraphe;

2° les organismes de placement collectif à nombre fixe de parts institutionnels visés aux articles 100 et 102 de la loi précitée qui optent pour la catégorie de placements autorisés visée au présent paragraphe.

§ 2. Les organismes visés au § 1^{er} ne peuvent être constitués que sous la forme d'une société d'investissement à capital fixe.

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par, sauf stipulation contraire :

1° la loi : la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement;

2° de wet van 22 maart 1993 : de wet van 22 maart 1993 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen;

3° de wet van 6 april 1995 : de wet van 6 april 1995 inzake het statuut van en het toezicht op de beleggingsondernemingen;

4° de wet van 2 augustus 2002 : de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten;

5° de 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;

6° de wet van 2 mei 2007 : de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in emittenten waarvan aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en houdende diverse bepalingen (1);

7° het koninklijk besluit van 10 april 1995 : het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;

8° het koninklijk besluit van 30 januari 2001 : het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek van vennootschappen;

9° het koninklijk besluit van 7 maart 2006 : het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;

10° het koninklijk besluit van 21 juni 2006 : het koninklijk besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding, de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van openbare vastgoedbevaks, en tot wijziging van het koninklijk besluit van 10 april 1995 met betrekking tot vastgoedbevaks;

11° het koninklijk besluit van 14 november 2007 : het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt;

12° Verordening (EG) nr. 1606/2002 : Verordening (EG) nr. 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad van 19 juli 2002 betreffende de toepassing van internationale standaarden voor jaarrekeningen;

13° vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed (verkort : "vastgoedbevak") : de instelling voor collectieve belegging naar Belgisch recht bedoeld in de artikelen 17 en 19 of de artikelen 100 en 102 van de wet, met als uitsluitend doel de collectieve belegging in de in artikel 7, eerste lid, 5°, van de wet bedoelde categorie van toegelaten beleggingen;

14° openbare vastgoedbevak : de instelling voor collectieve belegging bedoeld in artikel 1, § 1, tweede lid, 1°;

15° institutionele vastgoedbevak : de instelling voor collectieve belegging bedoeld in artikel 1, § 1, tweede lid, 2°;

16° vastgoedvennootschap : de vennootschap naar Belgisch of buitenlands recht met als statutair hoofddoel de oprichting, de verwerving, het beheer, het verbouwen of de verkoop, alsook de verhuur van vastgoed voor eigen rekening, of het bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijk doel;

17° gereglementeerde markt : een gereglementeerde markt in de zin van artikel 2, 3°, 5°, 6°, van de wet van 2 augustus 2002;

18° institutionele of professionele beleggers : de institutionele of professionele beleggers in de zin van artikel 5, § 3, van de wet;

19° netto-inventariswaarde : de waarde die wordt verkregen door het geconsolideerde nettoactief van de vastgoedbevak, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door de vastgoedbevak uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau, worden gehouden;

20° vastgoed :

- onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen;

- aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vastgoedbevak;

- optierechten op vastgoed;

- aandelen van openbare of institutionele vastgoedbevaks, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend;

- rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 129 van de wet bedoelde lijst;

2° la loi du 22 mars 1993 : la loi du 22 mars 1993 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit;

2° la loi du 6 avril 1995 : la loi du 6 avril 1995 relative au statut et au contrôle des entreprises d'investissement;

4° la loi du 2 août 2002 : la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers;

5° la 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;

6° la loi du 2 mai 2007 : la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et portant des dispositions diverses (1);

7° l'arrêté royal du 10 avril 1995 : l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sifac immobilières;

8° l'arrêté royal du 30 janvier 2001 : l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés;

9° l'arrêté royal du 7 mars 2006 : l'arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;

10° l'arrêté royal du 21 juin 2006 : l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sifac immobilières publiques, et modifiant l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sifac immobilières;

11° l'arrêté royal du 14 novembre 2007 : l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé;

12° le Règlement (CE) n° 1606/2002 : le Règlement (CE) n° 1606/2002 du Parlement européen et du Conseil du 19 juillet 2002 sur l'application des normes comptables internationales;

13° société d'investissement à capital fixe immobilière (en abrégé, "sifacfi") : l'organisme de placement collectif de droit belge visé aux articles 17 et 19 de la loi ou aux articles 100 et 102 de la loi, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l'article 7, alinéa 1^{er}, 5° de la loi;

14° sifacfi publique : l'organisme de placement collectif visé à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, 1°;

14° sifacfi institutionnelle : l'organisme de placement collectif visé à l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, 2°;

15° 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;

16° marché réglementé : un marché réglementé au sens de l'article 2, 3°, 5°, 6° de la loi du 2 août 2002;

17° investisseurs institutionnels ou professionnels : les investisseurs institutionnels ou professionnels au sens de l'article 5, § 3 de la loi;

18° valeur nette d'inventaire : valeur obtenue en divisant l'actif net consolidé de la sifacfi, sous déduction des intérêts minoritaires, ou, à défaut de consolidation, l'actif net au niveau statutaire, par le nombre d'actions émises par la sifacfi, déduction faite des actions propres détenues, le cas échéant au niveau consolidé;

20° biens immobiliers :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles;

- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la sifacfi;

- les droits d'option sur des biens immobiliers;

- les actions de sifacfi publique ou de sifacfi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci;

- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi;

- 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 129 van de wet bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

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

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

21° leasing : de leasing waarvan sprake in de IFRS-normen;

22° effecten : de effecten zoals gedefinieerd in artikel 2, 31°, van de wet van 2 augustus 2002;

23° 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 vastgoedbevak;

24° promotoren van de openbare vastgoedbevak : onder voorbehoud van artikel 21, de personen die een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefenen over de openbare vastgoedbevak of over de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;

25° deskundige : de krachtens artikel 6 door de vastgoedbevak aangeduide vastgoeddeskundige(n);

26° persoon belast met de financiële dienst : de conform artikel 49 aangeduide financiële instelling die instaat voor de financiële dienst en voor de uitkering van het dividend en het overschot na vereffening, voor de afwikkeling van de door de openbare vastgoedbevak uitgegeven effecten en voor de verkrijgbaarstelling van de informatie die de vastgoedbevak krachtens de wetten en reglementen openbaar moet maken;

27° controle : de controle zoals gedefinieerd in artikel 5 en volgende van het Wetboek van vennootschappen;

28° gezamenlijke controle : de gezamenlijke controle zoals gedefinieerd in artikel 9 van het Wetboek van vennootschappen;

29° exclusieve controle : de exclusieve controle zoals gedefinieerd in artikel 8 van het Wetboek van vennootschappen;

30° 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;

31° dochtervennootschap : de dochtervennootschap zoals gedefinieerd in artikel 6, 2°, van het Wetboek van Vennootschappen;

32° gezamenlijke dochtervennootschap : de gezamenlijke dochtervennootschap zoals gedefinieerd in artikel 9, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen;

33° verbonden personen : de personen bedoeld in artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen;

34° deelneming : de deelneming zoals gedefinieerd in artikel 13 van het Wetboek van vennootschappen;

35° vennootschappen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat : de vennootschappen bedoeld in artikel 14 van het Wetboek van vennootschappen;

36° IFRS-normen : de internationale standaarden voor jaarrekeningen goedgekeurde door de Europese Commissie met toepassing van artikel 3 van Verordening (EG) nr. 1606/2002; en

37° CBFA : de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantie-wezen bedoeld in artikel 44 van de wet van 2 augustus 2002.

TITEL II - Openbare vastgoedbevak

Art. 3. Deze titel regelt het statuut van de openbare vastgoedbevaks.

HOOFDSTUK I - Inschrijvingsvoorwaarden

Afdeling 1 - Inschrijvingsdossier

Art. 4. § 1. De openbare vastgoedbevak moet een inschrijvingsaanvraag indienen bij de CBFA.

Onverminderd de wettelijke bepalingen, moet bij de inschrijvingsaanvraag een dossier met de volgende informatie worden gevoegd :

1° een kopie van de statuten van de openbare vastgoedbevak (in voorkomend geval, in ontwerpvorm) alsook, in voorkomend geval, een kopie van de statuten van de zaakvoerder-rechtspersoon van de

- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;

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

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

21° location-financement : la location-financement, telle que visée par les normes IFRS;

22° valeurs mobilières : les valeurs mobilières définies à l'article 2, 31° de la loi du 2 août 2002;

23° 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 sicafi;

24° promoteurs de la sicafi publique : sous réserve de l'article 21, les personnes qui contrôlent exclusivement ou conjointement la sicafi publique ou qui contrôlent exclusivement ou conjointement le gérant-personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

25° expert : le ou les experts immobiliers désignés par la sicafi en vertu de l'article 6;

26° personne chargée du service financier : l'établissement financier désigné conformément à l'article 49, chargé du service financier et d'assurer la distribution des dividendes et du produit de liquidation, le règlement-livraison des valeurs mobilières émises par la sicafi publique et la mise à disposition des informations que la sicafi est tenue de publier en vertu des lois et règlements;

27° contrôle : le contrôle tel que défini aux articles 5 et suivants du Code des sociétés;

28° contrôle conjoint : le contrôle conjoint tel que défini à l'article 9 du Code des sociétés;

29° contrôle exclusif : le contrôle exclusif tel que défini à l'article 8 du Code des sociétés;

30° personne agissant de concert : la personne agissant de concert, telle que définie à l'article 3, § 1^{er}, 13° de la loi du 2 mai 2007;

31° filiale : la filiale, tel que définie à l'article 6, 2° du Code des sociétés;

32° filiale commune : la filiale commune, telle que définie à l'article 9, alinéa 2 du Code des sociétés;

33° personnes liées : les personnes visées à l'article 11 du Code des sociétés;

34° participation : la participation telle que définie à l'article 13 du Code des sociétés;

35° sociétés avec lesquelles existe un lien de participation : les sociétés visées à l'article 14 du Code des sociétés;

36° normes IFRS : les normes comptables internationales approuvées par la Commission européenne en application de l'article 3 du Règlement (CE) n° 1606/2002; et

37° CBFA : la Commission bancaire, financière et des Assurances, telle que visée à l'article 44 de la loi du 2 août 2002.

TITRE II - Sicafi publique

Art. 3. Le présent titre règle le régime applicable aux sicafi publiques.

CHAPITRE 1^{er} - Conditions d'inscription

Section 1^{re} - Dossier d'inscription

Art. 4. § 1^{er}. La sicafi publique doit saisir la CBFA de sa demande d'inscription.

Sans préjudice des dispositions légales, un dossier comportant les informations suivantes est joint à la demande d'inscription :

1° une copie des statuts de la sicafi publique (le cas échéant, sous forme de projet) ainsi que, le cas échéant, des statuts du gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme de société

openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;

2° de opgave van de personen met wie de openbare vastgoedbevak is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft, en de aandeelhoudersovereenkomsten die de aandeelhouders van de openbare vastgoedbevak, in voorkomend geval, hebben gesloten;

3° de opgave van de identiteit van de promotoren van de openbare vastgoedbevak;

4° de samenstelling van de vennootschapsorganen van de openbare vastgoedbevak en van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, alsook de opgave van de identiteit van de commissaris(sen) van de openbare vastgoedbevak;

5° de opgave van de identiteit van de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders van de openbare vastgoedbevak en van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, waarbij met name een curriculum vitae en een recent uittreksel uit het strafregister worden overgelegd;

6° de elementen waaruit blijkt dat voornoemde personen voldoen aan de artikelen 38 en 39 van de wet;

7° de elementen waaruit blijkt dat de openbare vastgoedbevak en, in voorkomend geval, de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, voldoen aan artikel 40 van de wet;

8° een beschrijving van de beleidsstructuur en van de administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie van de openbare vastgoedbevak en, in voorkomend geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, in het licht van de door de openbare vastgoedbevak voorgenomen werkzaamheden;

9° een financieel plan over een periode van drie jaar vanaf de datum van inschrijving op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst, met daarin inzonderheid (a) prospectieve balansen en resultatenrekeningen, (b) een minimum beleggingsbudget dat de openbare vastgoedbevak in staat stelt het door haar aangekondigde beleggingsbeleid tijdens voornoemde periode te verwezenlijken, alsook (c) een inventaris van het vastgoed dat de vennootschap al in bezit heeft, en van ander relevant vastgoed, samen met de informatie die nodig is om de naleving van de relevante bepalingen van Hoofdstukken VI en VII van deze Titel te kunnen verifiëren;

10° de opgave van de identiteit van de in artikel 6 bedoelde deskundigen;

11° de modelovereenkomst die wordt gesloten met de in artikel 6 bedoelde deskundige(n);

12° behalve wanneer haar aandelen vóór haar vergunning al tot de verhandeling op een in artikel 2, 5°, van de wet van 2 augustus 2002 bedoelde Belgische gereguleerde markt zijn toegelaten, de verbintenissen van de openbare vastgoedbevak om de toelating van haar aandelen tot een dergelijke verhandeling te vragen binnen een termijn van maximum een jaar na haar inschrijving op voornoemde lijst;

13° de bevestiging van de in artikel 22 bedoelde verbintenissen van de promotoren van de openbare vastgoedbevak;

14° de opgave van de identiteit van de conform artikel 49 aangeduide persoon belast met de financiële dienst; en

15° elk ander element dat nodig is voor de beoordeling van de inschrijvingsaanvraag.

§ 2. De openbare vastgoedbevak wordt voor onbepaalde duur opgericht.

In afwijking van het eerste lid kan de CBFA toestaan dat een openbare vastgoedbevak voor bepaalde duur wordt opgericht, wanneer die duur verantwoord is op grond van de kenmerken van de geplande beleggingen.

Art. 5. Na haar inschrijving deelt de openbare vastgoedbevak de CBFA onmiddellijk elke wijziging in de elementen van haar inschrijvingsdossier mee.

Op basis van deze nieuwe elementen en van alle andere informatie waarvan zij kennis heeft, onderzoekt de CBFA of nog steeds is voldaan aan de inschrijvingsvoorwaarden van de openbare vastgoedbevak.

Indien de CBFA, rekening houdend met deze nieuwe elementen, oordeelt dat niet langer aan de inschrijvingsvoorwaarden is voldaan, is Hoofdstuk V van Titel II van Boek II van de wet van toepassing.

en commandite par actions;

2° une liste des personnes avec lesquelles la sicafi publique est liée ou avec lesquelles il existe un lien de participation et les conventions d'actionnaires conclues, le cas échéant, entre les actionnaires de la sicafi publique;

3° l'identification des promoteurs de la sicafi publique;

4° la composition des organes sociaux de la sicafi publique et du gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, ainsi que l'identification du ou des commissaires de la sicafi publique;

5° l'identification des administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière et dirigeants effectifs de la sicafi publique et du gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, incluant notamment la production d'un curriculum vitae ainsi que d'un extrait du casier judiciaire récent;

6° les éléments dont il ressort que les personnes précitées satisfont aux articles 38 et 39 de la loi;

7° les éléments dont il ressort que la sicafi publique et, le cas échéant, le gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions satisfont à l'article 40 de la loi;

8° une description de la structure de gestion et de l'organisation administrative, comptable, financière et technique de la sicafi publique, ainsi que, le cas échéant, du gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, au regard des activités que la sicafi publique entend mener;

9° un plan financier couvrant une période de trois ans à partir de la date d'inscription à la liste visée à l'article 31 de la loi et comprenant notamment (a) des bilans et des comptes de résultats prospectifs, (b) un budget d'investissement minimal permettant de réaliser la politique de placement annoncée pendant la période susvisée, (c) de même qu'un inventaire des biens immobiliers se trouvant déjà dans le patrimoine de la société, ainsi que tous autres biens immobiliers pertinents, accompagné des informations nécessaires pour s'assurer du respect des dispositions pertinentes des Chapitres VI et VII du présent Titre;

10° l'identification des experts visés à l'article 6;

11° la convention-type conclue avec les experts visés à l'article 6;

12° sauf si les actions de la société sont déjà admises à la négociation sur un marché réglementé belge, tel que visé à l'article 2, 5° de la loi du 2 août 2002, préalablement à l'agrément, l'engagement de la sicafi publique de demander l'admission de ses actions à une telle négociation, dans un délai maximum d'un an à compter de l'inscription de la sicafi publique sur ladite liste;

13° la confirmation des engagements des promoteurs de la sicafi publique visés à l'article 22;

14° l'identification de la personne chargée du service financier, désignées conformément à l'article 49; et

15° tout autre élément nécessaire à l'appréciation de la demande d'inscription.

§ 2. La sicafi publique est constituée pour une durée indéterminée.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, la CBFA peut autoriser que la sicafi publique soit constituée pour une durée déterminée, si cette durée est justifiée par les caractéristiques des investissements envisagés.

Art. 5. Après son inscription, la sicafi publique communique sans délai à la CBFA toute modification des éléments du dossier d'inscription.

Sur la base de ces nouveaux éléments et de toute autre information dont elle a connaissance, la CBFA examine si les conditions d'inscription de la sicafi publique sont toujours remplies.

Si la CBFA estime que, compte tenu de ces nouveaux éléments, les conditions d'inscription ne sont plus remplies, le Chapitre V du Titre II du Livre II de la loi est d'application.

Art. 6. § 1. De openbare vastgoedbevak duidt één of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan die verantwoordelijk zijn voor de waardering van het in artikel 29, § 1, bedoelde vastgoed.

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 waarderen 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 aantoonbaar dat tussen hen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

Afdeling 2 - Statuten

Art. 7. Onverminderd de relevante bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en van dit besluit, bevatten de statuten tenminste de in Bijlage A vermelde gegevens.

Art. 8. Elk ontwerp tot wijziging van de statuten van de openbare vastgoedbevak moet vooraf aan de CBFA worden voorgelegd. De CBFA geeft aan de openbare vastgoedbevak kennis van haar goedkeuring of weigering van de voorgestelde wijziging.

HOOFDSTUK II - Werking

Afdeling 1 - Bestuur

Art. 9. § 1. De statuten van de openbare vastgoedbevak of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, bepalen dat haar raad van bestuur zo wordt samengesteld dat de openbare vastgoedbevak autonoom en in het uitsluitend belang van haar aandeelhouders kan worden bestuurd. Verder bepalen de statuten ook dat de raad van bestuur minstens drie onafhankelijke leden telt in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen.

Ingeval de openbare vastgoedbevak de vorm aanneemt van een commanditaire vennootschap op aandelen die door een zaakvoerder-rechtspersoon wordt bestuurd, bepalen de statuten van die zaakvoerder-rechtspersoon dat de naleving van de in artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen bedoelde criteria ook wordt beoordeeld alsof het betrokken onafhankelijke lid van de raad van bestuur van de zaakvoerder-rechtspersoon zelf bestuurder van de openbare vastgoedbevak zou zijn.

§ 2. De statuten van de openbare vastgoedbevak bepalen dat zij, voor elke daad van beschikking op vastgoed, wordt vertegenwoordigd door ten minste twee bestuurders samen of, indien zij de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, door twee zaakvoerders, behalve wanneer zij slechts één zaakvoerder-rechtspersoon heeft. In laatstgenoemd geval, bepalen de statuten van de zaakvoerder-rechtspersoon dat hij door zijn permanente vertegenwoordiger en ten minste één bestuurder samen moet worden vertegenwoordigd.

De statuten kunnen bepalen dat de in het eerste lid vermelde regel niet van toepassing is wanneer een verrichting betrekking heeft op een goed waarvan de waarde minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de openbare vastgoedbevak en 2.500.000 EUR.

Art. 10. De bestuurders van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, voldoen aan de artikelen 38 en 39 van de wet.

Art. 6. § 1^{er}. La sicafi publique désigne un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, chargés de l'évaluation des biens immobiliers visés à l'article 29, § 1^{er}.

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.

Section 2 - Statuts

Art. 7. Sans préjudice des dispositions pertinentes du Code des sociétés et du présent arrêté, les statuts contiennent au moins les informations mentionnées en Annexe A.

Art. 8. Tout projet de modification des statuts de la sicafi publique doit préalablement être soumis à la CBFA. La CBFA notifie à la sicafi publique son approbation ou son refus d'approbation de la modification en projet.

CHAPITRE II - Fonctionnement

Section 1^{re} - Administration

Art. 9. § 1^{er}. Les statuts de la sicafi publique ou, selon le cas, ceux du gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, précisent que son conseil d'administration est composé de manière à assurer une gestion autonome et dans l'intérêt exclusif des actionnaires de la sicafi publique. Ces statuts précisent également que le conseil d'administration comprend au moins trois membres indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

Au cas où la sicafi publique adopte la forme d'une société en commandite par actions administrée par un gérant personne morale, les statuts de celui-ci précisent que 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 sicafi publique.

§ 2. Les statuts de la sicafi publique précisent que, dans tout acte de disposition portant sur un bien immobilier, elle est représentée par deux administrateurs au moins, agissant conjointement, ou, au cas où la sicafi publique a adopté la forme d'une société en commandite par actions, par deux gérants, sauf si la sicafi publique n'a qu'un seul gérant personne morale. Dans ce dernier cas, les statuts du gérant personne morale précisent qu'il doit être représenté par son représentant permanent et un administrateur au moins, agissant conjointement.

Les statuts peuvent préciser que la règle de l'alinéa 1^{er} n'est pas applicable en cas de transaction portant sur un bien d'une valeur inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la sicafi publique et 2.500.000 EUR.

Art. 10. Les administrateurs du gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme de société en commandite par actions, satisfont aux articles 38 et 39 de la loi.

Bij de openbare vastgoedbevaks die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen hebben aangenomen, voldoet, in functie van de gekozen beleidsstructuur, de zaakvoerder-rechtspersoon of de openbare vastgoedbevak zelf aan artikel 40 van de wet.

Art. 11. De openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen kunnen de in artikel 3, 9°, a), van de wet bedoelde beheertaak 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 de beleggingsportefeuille van de openbare vastgoedbevak 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 één van de in artikel 3, 9°, van de wet bedoelde beheertaken aldus aan een derde wordt toevertrouwd door een dochtervennootschap van de openbare vastgoedbevak waarvan deze het kapitaal niet volledig in handen heeft, moeten de beheerkosten door die dochtervennootschap worden gedragen.

Afdeling 2 - Kapitaal

Art. 12. De statuten van de openbare vastgoedbevak kunnen bepalen dat zij, met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van dit besluit, de in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen bedoelde effecten mag uitgeven conform de daar voorgeschreven regels.

Art. 13. § 1. De statuten van de openbare vastgoedbevak bepalen dat, bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van vennootschappen, het voorkeurrecht enkel kan 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.

De statuten van de openbare vastgoedbevak kunnen bepalen dat, onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van vennootschappen, de vorige leden niet van toepassing zijn 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. De statuten van de openbare vastgoedbevak bepalen dat, onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van vennootschappen, de volgende voorwaarden moeten 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-inventariswaarde die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare vastgoedbevak, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

De statuten van de vastgoedbevak kunnen bepalen dat het voor de toepassing van de vorige zin toegestaan is om van het in punt (b) 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;

Dans les sicafi publiques ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, le gérant personne morale ou la sicafi publique elle-même, en fonction de la structure de gestion adoptée, satisfont à l'article 40 de la loi.

Art. 11. La sicafi publique et ses filiales peuvent confier la fonction de gestion visée à l'article 3, 9°, a) de la loi 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 du portefeuille d'investissement de la sicafi publique 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 l'une des fonctions de gestion visée à l'article 3, 9° de la loi est ainsi confiée à un tiers par une filiale de la sicafi publique dont celle-ci ne détient pas l'intégralité du capital, les coûts afférents à la gestion doivent être supportés par ladite filiale.

Section 2 - Capital

Art. 12. Les statuts de la sicafi publique peuvent préciser, qu'à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve des dispositions particulières du présent arrêté, elle peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.

Art. 13. § 1^{er}. Les statuts de la sicafi publique précisent qu'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.

Les statuts de la sicafi publique peuvent préciser que, 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. Les statuts de la sicafi publique précisent que, 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 d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la sicafi publique, 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.

Les statuts de la sicafi publique peuvent préciser que, pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point (b) 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° 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 vastgoedbevak 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. De statuten van de openbare vastgoedbevak bepalen dat § 2 mutatis mutandis van toepassing is 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. 14. De statuten van de openbare vastgoedbevak bepalen dat, bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele vastgoedbevak 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, de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak of, naargelang het geval, de zaakvoerder een verslag opstelt 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 vastgoedbevak en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de openbare vastgoedbevak. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methodes worden door de commissaris van de openbare vastgoedbevak 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.

De statuten van de vastgoedbevak kunnen bepalen dat het voor de toepassing van de vorige leden toegestaan is 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak niet genoteerd is, bepalen de statuten van de openbare vastgoedbevak dat het in het eerste lid bedoelde disagio enkel wordt 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 vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare vastgoedbevak.

Afdeling 3 - Verzekeringsdekking

Art. 15. De openbare vastgoedbevak 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.

Afdeling 4 - Vergoedingen, provisies en kosten

Art. 16. § 1. Onder de elementen in Hoofdstuk I, Deel I, Afdeling 2, rubrieken XII, XIII en XIV van Bijlage C worden de vergoedingen van de persoon belast met de financiële dienst en van de deskundigen en de commissarissen, die ten laste zijn van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen, alsook hun grondslagen en hun berekeningswijze op individuele basis opgesomd in het jaarlijks financieel verslag van de openbare vastgoedbevak. Daarbij wordt meer specifiek

2° 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

3° 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.

Les statuts de la sicafi publique peuvent préciser que 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 statuts de la sicafi publique précisent que les dispositions du § 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. 14. Les statuts de la sicafi publique précisent que, en cas d'augmentation du capital d'une sicafi institutionnelle 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 sicafi publique 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 sicafi publique et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour la sicafi publique. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la sicafi publique 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.

Les statuts de la sicafi publique peuvent préciser que, pour l'application des alinéas précédents, 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 sicafi publique 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 sicafi institutionnelle n'est pas cotée, les statuts de la sicafi publique précisent que la décote visée à l'alinéa 1^{er} 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 sicafi publique ou des filiales de celle-ci dont l'entiereté du capital est détenu directement ou indirectement par ladite sicafi publique.

Section 3 - Couverture d'assurance

Art. 15. La sicafi 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.

Section 4 - Rémunérations, commissions et frais

Art. 16. § 1^{er}. Parmi les éléments visés au Chapitre I^{er}, Partie I^{er}, Section 2, rubriques XII, XIII et XIV de Annexe C, les rémunérations de la personne chargée du service financier et des experts et commissaires, mises à charge de la sicafi publique ou de ses filiales, ainsi que leurs bases et leurs modes de calcul, sont énumérées sur base individuelle dans le rapport financier annuel de la sicafi publique. En particulier, une ventilation est opérée en distinguant entre les différents prestataires

een uitsplitsing gemaakt naar de verschillende betrokken dienstverleners en de vennootschappen die de desbetreffende kosten dragen, alsook, wat de commissaris betreft, naar de bezoldigingen die hij in het kader van zijn revisorale opdracht en daarbuiten ontvangt, conform artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen.

Deze vergoedingen worden ook vermeld in het prospectus dat door de openbare vastgoedbevak wordt opgesteld, voor zover zij op het ogenblik waarop het prospectus wordt opgesteld, bepaald of bepaalbaar zijn.

§ 2. 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 vastgoedbevak, 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 vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, mag niet worden bepaald in functie van de door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen 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 vastgoedbevak, 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 vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen.

§ 3. Met uitzondering van eventuele makelaarslonen voor effectentransacties, van de taken met betrekking tot die transacties, en van de eventuele vergoeding van onafhankelijke externe consultants, mogen geen provisies, rechten of kosten ten laste worden gelegd van de openbare vastgoedbevak bij de verwerving van :

1° effecten die zijn uitgegeven door een vennootschap waarmee de openbare vastgoedbevak, de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of een promotor van de openbare vastgoedbevak is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft; en

2° rechten van deelneming in een andere instelling voor collectieve belegging die rechtstreeks of onrechtstreeks wordt beheerd door de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, door een promotor van de openbare vastgoedbevak, of door een vennootschap waarmee de openbare vastgoedbevak, de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of een promotor van de openbare vastgoedbevak is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft.

Afdeling 5 - Voorkoming van belangenconflicten

Art. 17. De in artikel 6 bedoelde deskundigen, alsook, wanneer het een vennootschap betreft, haar bestuurders, de personen belast met haar dagelijks bestuur, haar zaakvoerders, directeuren of lasthebbers mogen niet optreden als tegenpartij bij verrichtingen met de openbare vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen, noch enig vermogensvoordeel halen uit een verrichting op een actief van de openbare vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen.

Indien verschillende deskundigen zijn benoemd, die ieder een afzonderlijk deel van het vermogen van de openbare vastgoedbevak 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. 18. § 1. De door de openbare vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen geplande verrichtingen moeten ter kennis worden gebracht van de CBFA, 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 vastgoedbevak controleren of er een deelneming in bezitten;

2° de personen met wie (a) de openbare vastgoedbevak, (b) een dochtervennootschap van de openbare vastgoedbevak, (c) de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;

de services concernés et les sociétés à la charge desquelles ces frais sont mis, ainsi que, en ce qui concerne le commissaire, en distinguant entre les émoluments propres et extérieurs à sa mission révisorale, conformément à l'article 134 du Code des sociétés.

Ces rémunérations sont également mentionnées dans le prospectus établi par la sicafi publique, dans la mesure où elles sont déterminées ou déterminables au moment de l'établissement du prospectus.

§ 2. 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 sicafi publique 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 sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ne peut être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la sicafi publique ou ses filiales.

Une rémunération variable peut être accordée aux personnes visées à l'alinéa 1^{er}, 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 sicafi publique, 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 sicafi publique ou de ses filiales.

§ 3. 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 sicafi publique en raison de l'acquisition de :

1° valeurs mobilières émises par une société avec laquelle la sicafi publique, le gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou un promoteur de la sicafi publique sont liés ou ont un lien de participation; et

2° parts d'un autre organisme de placement collectif géré, directement ou indirectement, par le gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, un promoteur de la sicafi publique ou par une société avec laquelle la sicafi publique, le gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou un promoteur de la sicafi publique sont liés ou ont un lien de participation.

Section 5 - Prévention des conflits d'intérêt

Art. 17. Les experts visés à l'article 6, 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 sicafi publique ou une de ses filiales, ni obtenir un quelconque avantage patrimonial à l'occasion d'une opération sur un actif de la sicafi 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 sicafi publique, l'alinéa 1^{er} 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. 18. § 1^{er}. Les opérations envisagées par la sicafi publique ou une de ses filiales, doivent être portées à la connaissance de la CBFA, 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 sicafi publique;

2° les personnes avec lesquelles (a) la sicafi publique, (b) une filiale de la sicafi publique, (c) le gérant personne morale de la sicafi publique 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 sicafi publique, sont liés ou ont un lien de participation;

3° de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;

4° de promotor van de openbare vastgoedbevak;

5° de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak; 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 vastgoedbevak of een van haar dochtervennootschappen;

b) van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak; en

e) van één van de in de bepaling onder 1° van deze paragraaf bedoelde personen.

§ 2. In haar mededeling aan de CBFA moet de openbare vastgoedbevak aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar, alsook dat die verrichting zich binnen haar beleggingsbeleid situeert.

Oordeelt de CBFA dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft zij hiervan kennis aan de openbare vastgoedbevak.

Wordt hiermee geen rekening gehouden, dan kan de CBFA haar standpunt publiceren.

De in deze paragraaf bedoelde gegevens, desgevallend aangepast aan het standpunt van de CBFA, worden onmiddellijk openbaar gemaakt conform artikel 35 en volgende van het koninklijk besluit van 14 november 2007, in voorkomend geval in het perscommuniqué over de verrichting. Zij worden toegelicht in het jaarlijks financieel verslag en in het verslag van de commissaris.

§ 3. De in § 1 bedoelde verrichtingen moeten onder normale marktvoorwaarden worden uitgevoerd.

Artikel 31, § 2, is van toepassing.

Art. 19. De bepalingen van de artikelen 17 en 18 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 vastgoedbevak en 2.500.000 EUR;

2° de verwerving van effecten door de openbare vastgoedbevak 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 18, § 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 vastgoedbevak door de in artikel 18, § 1, bedoelde personen; en

4° de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare vastgoedbevak 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.

HOOFDSTUK III - *Uitgifte, verkoop en verhandeling van de aandelen van de openbare vastgoedbevak*

Afdeling 1 - Algemene bepalingen

Art. 20. Voor elke openbare aanbidding van aandelen van een openbare vastgoedbevak alsook voor hun verplichte toelating tot de verhandeling op een Belgische gereguleerde markt krachtens artikel 75 van de wet, moet de openbare vastgoedbevak eerst bij de CBFA zijn ingeschreven en moet een prospectus zijn opgesteld, goedgekeurd en openbaar gemaakt conform de bepalingen van de wet van 16 juni 2006.

Afdeling 2 - Promotor

Art. 21. De personen met de hoedanigheid van promotor op het ogenblik van de inschrijving van de openbare vastgoedbevak op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst worden ten vroegste drie jaar na de inschrijving van die openbare vastgoedbevak op voornoemde lijst niet langer als promotoren in de zin van dit besluit gezien op voorwaarde dat :

3° le gérant personne morale de la sicafi publique ou d'une de ses filiales ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

4° le promoteur de la sicafi publique;

5° les autres actionnaires de toute filiale de la sicafi publique; et

6° les administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires;

a) de la sicafi publique ou d'une de ses filiales;

b) du gérant-personne morale de la sicafi publique 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 sicafi publique; et

e) d'une personne visée au 1° du présent paragraphe.

§ 2. Lorsqu'elle informe la CBFA, la sicafi publique doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa politique de placement.

Si la CBFA 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 sicafi publique.

S'il n'est pas tenu compte de son avis, la CBFA peut le rendre public.

L'information visée au présent paragraphe, le cas échéant adaptée suivant l'avis de la CBFA, est immédiatement rendue publique conformément aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, le cas échéant dans le communiqué de presse relatif à l'opération. Elle est commentée dans le rapport financier annuel ainsi que par le commissaire dans son rapport.

§ 3. Les opérations visées au § 1^{er} doivent être réalisées à des conditions de marché normales.

L'article 31, § 2 est d'application.

Art. 19. Les dispositions des articles 17 et 18 ne s'appliquent pas :

1° aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la sicafi publique et 2.500.000 EUR;

2° à l'acquisition de valeurs mobilières par la sicafi publique 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 18, § 1^{er} 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 sicafi publique par les personnes visées à l'article 18, § 1^{er}, émises suite à une décision de l'assemblée générale; et

4° aux opérations portant sur les liquidités de la sicafi publique 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.

CHAPITRE III - *Emission, vente et négociation des actions de la sicafi publique*

Section 1^{re} - Dispositions générales

Art. 20. L'offre publique d'actions d'une sicafi publique ainsi que leur admission obligatoire aux négociations sur un marché réglementé belge en vertu de l'article 75 de la loi ne peuvent être réalisées qu'après que la sicafi publique ait été inscrite auprès de la CBFA, qu'un prospectus a été rédigé, approuvé et publié conformément aux dispositions de la loi du 16 juin 2006.

Section 2 - Promoteur

Art. 21. Les personnes ayant la qualité de promoteur au moment de l'inscription de la sicafi publique à la liste visée à l'article 31 de la loi cessent d'être considérées comme promoteurs au sens du présent arrêté au plus tôt trois ans après l'inscription de la sicafi publique sur ladite liste à condition que :

1° zij niet langer de controle hebben over de openbare vastgoedbevak of over de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen; en

2° zij de in artikel 22, §§ 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 dit besluit worden opgelegd.

Art. 22. § 1. De promotoren van de openbare vastgoedbevak maken zich sterk dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van de openbare vastgoedbevak die bij openbare aanbidding geschiedt in de loop van de drie jaar die volgen op de datum van haar inschrijving op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst, 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 artikel 4, § 1, tweede lid, 9°, bedoelde minimum beleggingsbudget.

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 vastgoedbevak tot terugbetaling aan de aandeelhouders van de door hen betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de openbare vastgoedbevak, en tot terugbetaling aan de openbare vastgoedbevak van de door haar of één van haar dochtervennootschappen betaalde vergoedingen voor de dienstverlening door een vennootschap waarmee de openbare vastgoedbevak of een promotor van de openbare vastgoedbevak is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft, indien de openbare vastgoedbevak in de loop van de drie jaar die volgen op de datum van inschrijving op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst, 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 vastgoedbevak continu en permanent in het bezit zijn van het publiek vanaf één jaar na haar inschrijving op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst. 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 vastgoedbevak 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 CBFA beoordeelt de redelijkheid van die prijs.

§ 4. Onverminderd § 3, eerste lid, van dit artikel, mag een verwerving van stemrechtverlenende effecten van de openbare vastgoedbevak 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.

HOOFDSTUK IV - Openbaarmaking van gegevens en boekhouding

Afdeling 1 - Openbaarmaking van gegevens

Art. 23. Onverminderd de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, van de wet, van dit besluit en van het koninklijk besluit van 14 november 2007 bevat het jaarlijks financieel verslag tenminste de gegevens opgesomd in Bijlage B, Hoofdstukken I en II.

Art. 24. Onverminderd de bepalingen van de wet, van dit besluit en van het koninklijk besluit van 14 november 2007 bevat het halfjaarlijks financieel verslag ten minste de gegevens opgesomd in Bijlage B, Hoofdstuk I.

1° elles n'aient plus le contrôle de la sicafi publique ou du gérant-personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions; et

2° les obligations visées à l'article 22, §§ 1^{er}, 2 et 3, alinéa 1^{er} aient été exécutées.

Au cas où il y a plusieurs promoteurs, ils sont tenus solidairement des obligations leur incombant en vertu du présent arrêté.

Art. 22. § 1^{er}. Les promoteurs de la sicafi publique 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'inscription à la liste visée à l'article 31 de la loi, 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 d'investissement minimal prévu à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 2, 9°.

Hors l'information visée à l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe, le prospectus mentionne également l'engagement des promoteurs de rembourser aux souscripteurs, dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, 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 sicafi publique de rembourser aux actionnaires les charges, commissions et frais que ceux-ci ont payés en raison de l'acquisition d'actions de la sicafi publique, et de rembourser à la sicafi publique le montant des rémunérations payées par celle-ci ou une de ses filiales pour les services prestés par une société avec laquelle la sicafi publique ou un promoteur de la sicafi publique sont liés ou ont un lien de participation, lorsque la sicafi publique est dissoute et mise en liquidation dans le courant des trois années qui suivent la date d'inscription à la liste visée à l'article 31 de la loi.

§ 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 sicafi publique soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'inscription à la liste visée à l'article 31 de la loi. 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 sicafi publique 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 CBFA juge du caractère raisonnable de ce prix.

§ 4. Sans préjudice du § 3, alinéa 1^{er} du présent article, une acquisition de titres conférant le droit de vote de la sicafi publique 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.

CHAPITRE IV - Publication des informations et comptabilité

Section 1^{re} - Publication des informations

Art. 23. Sans préjudice des dispositions du Code des sociétés, de la loi, du présent arrêté et de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, le rapport financier annuel contient au moins les informations visées à l'Annexe B, Chapitres I^{er} et II.

Art. 24. Sans préjudice des dispositions de la loi, du présent arrêté et de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, le rapport financier semestriel contient au moins les informations visées à l'Annexe B, Chapitre I^{er}.

Afdeling 2 - Opstelling van de rekeningen

Art. 25. § 1. De openbare vastgoedbevaks stellen hun enkelvoudige jaarrekening op overeenkomstig de IFRS-normen, zoals goedgekeurd op hun balansdatum.

De openbare vastgoedbevaks stellen hun balans en hun enkelvoudige resultatenrekening op overeenkomstig de in Hoofdstuk I van Bijlage C opgenomen schema's.

De posten van de balans en de resultatenrekening mogen worden weggelaten wanneer zij niet dienstig zijn voor het betrokken boekjaar of halfjaar.

De posten van de balans en de resultatenrekening alsook de berekeningsschema's worden aangepast, weggelaten of aangevuld indien dergelijke wijziging kan worden gerechtvaardigd door nieuwe of gewijzigde IFRS-normen, of, in uitzonderlijke gevallen, door de specifieke activiteit of transacties van de openbare vastgoedbevak.

§ 2. De openbare vastgoedbevaks kunnen hun balans en hun geconsolideerde resultatenrekening opstellen overeenkomstig de in Hoofdstuk II van Bijlage C opgenomen schema's.

Art. 26. De artikelen 22 tot 105, 170 en 172 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 zijn niet van toepassing op de openbare vastgoedbevaks.

Afdeling 3 - Resultaatverwerking

Art. 27. § 1. De openbare vastgoedbevaks dienen, ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegingen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in "Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves" zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C, tenminste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal :

1° 80 % van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage C opgenomen schema; en

2° de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak.

Onder "schuldenlast" wordt verstaan alle rubrieken van de "Verplichtingen" in, naargelang het geval, de geconsolideerde of de enkelvoudige balans, met uitsluiting van de posten "I. Langlopende verplichtingen - A Voorzieningen", "I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten", "I. Langlopende verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen", "II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen", "II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen", zoals opgenomen in de bij dit besluit gevoegde schema's.

Er wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen verschuldigd zijn voor de betaling van de verwerving van vastgoed, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

Indien de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen niet-volgestorte effecten verwerven, worden de niet-opgevraagde bedragen gelijkgesteld met leningen voor de toepassing van de in dit artikel bedoelde begrenzingen.

De resultaatverwerking van de openbare vastgoedbevak moet gebeuren overeenkomstig het schema "Resultaatverwerking" zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel 1 van Hoofdstuk 1 van de Bijlage C.

De in deze paragraaf vermelde verplichting doet geen afbreuk aan de toepassing van de bepalingen van artikel 617 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

§ 2. In afwijking van § 1 is een uitkering aan de aandeelhouders niet mogelijk wanneer :

1° zij tot gevolg zou hebben dat de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen of de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak boven 65 % van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa zou uitstijgen; en

2° de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen of de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak reeds boven 65 % van de, naargelang het geval geconsolideerde of enkelvoudige activa zou liggen,

De bedragen die niet worden uitgekeerd met toepassing van het eerste lid en die anders zouden worden uitgekeerd krachtens § 1 van dit artikel, worden gereserveerd. De betrokken reserve mag enkel worden aangewend voor de terugbetalingen die nodig zijn om de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar

Section 2 - Etablissement des comptes

Art. 25. § 1^{er}. Les sicafi publiques établissent leurs comptes statutaires en appliquant les normes IFRS approuvées à la date de clôture de leur bilan.

Les sicafi publiques établissent leur bilan et leur compte de résultats statutaire conformément aux schémas figurant au Chapitre I^{er} de l'Annexe C.

Les postes du bilan et du compte de résultats peuvent être omis s'ils sont sans objet pour l'exercice ou le semestre considéré.

Les postes du bilan et du compte de résultats ainsi que les schémas de calcul sont adaptés, supprimés ou complétés si une telle modification se justifie par l'adoption de nouvelles normes IFRS ou la modification de normes existantes, ou, dans des cas exceptionnels, par l'activité ou les transactions spécifiques de la sicafi publique.

§ 2. Les sicafi publiques peuvent établir leur bilan et leur compte de résultats consolidé conformément aux schémas figurant au Chapitre II de l'Annexe C.

Art. 26. Les articles 22 à 105, 170 et 172 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 ne sont pas d'application aux sicafi publiques.

Section 3 - Affectation du résultat

Art. 27. § 1^{er}. A concurrence du montant du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et après les affectations et prélèvements aux/des réserves prévus au "Point B. Transfert aux/des réserves" tels que décrits à la Section 4 de la Partie I^{re} au Chapitre I^{er} de l'Annexe C, les sicafi publiques doivent distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

1° 80 % du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C; et

2° la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la sicafi publique.

L'on entend par endettement toutes les rubriques du « Passif » figurant au bilan consolidé ou statutaire, selon le cas, à l'exception des postes « I. Passifs non courants - A Provisions », « I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture autorisés », « I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés », « II. Passifs courants - A. Provisions », « II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture autorisés » et « II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation », tels que prévus dans les schémas annexés au présent arrêté.

Ne sont pas pris en compte les montants dus par la sicafi publique ou ses filiales du chef du paiement de l'acquisition de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

Si la sicafi publique ou ses filiales acquièrent des valeurs mobilières non entièrement libérées, les montants non appelés sont assimilés à des emprunts pour l'application des limites prévues au présent article.

Les résultats de la sicafi publique doivent être affectés conformément au schéma "Affectations et prélèvements", tels que décrits à la Section 4 de la Partie I^{re} au Chapitre I^{er} de l'Annexe C.

L'obligation prévue au présent paragraphe est sans préjudice de l'application des dispositions des articles 617 et suivants du Code des sociétés.

§ 2. Par dérogation au § 1^{er}, aucune distribution aux actionnaires n'est possible au cas où

1° elle aurait pour effet d'augmenter le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique et de ses filiales ou le taux d'endettement statutaire de la sicafi publique au delà de 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas; et

2° le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique et de ses filiales ou le taux d'endettement statutaire de la sicafi publique se trouverait déjà au dessus de 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas,

Les montants non distribués en application de l'alinéa 1^{er} et dont la distribution aurait autrement été effectuée en vertu du § 1^{er} du présent article, sont mis en réserve. Ladite réserve ne peut être affectée qu'aux remboursements nécessaires pour diminuer le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique et de ses filiales, ou, le cas échéant, le

dochtervennootschappen of, in voorkomend geval, de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak onder 65 % van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa te doen dalen.

Onverminderd het eerste lid mag het eventuele saldo van de reserve pas worden uitgekeerd als de geconsolideerde of enkelvoudige schuldratio opnieuw onder 65 % van de geconsolideerde of enkelvoudige activa is gedaald, naargelang het geval.

Onder "enkelvoudige of geconsolideerde schuldenlast" wordt de in § 1, tweede lid, bedoelde rubrieken verstaan.

Indien een openbare vastgoedbevak het volledige kapitaal van een of meer dochtervennootschappen in handen heeft, wordt de geconsolideerde schuldratio van het geheel dat de openbare vastgoedbevak samen met de aldus door haar gecontroleerde dochtervennootschappen vormt, ten behoeve van dit artikel gelijkgesteld met zijn enkelvoudige schuldratio.

Afdeling 4 - Inventaris en waardering door de deskundige

Art. 28. 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 vastgoedbevak 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. 29. § 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen, op grond van de marktevolving en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed.

Art. 30. Onverminderd artikel 29 wordt de reële waarde van het door de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed als bedoeld in artikel 29, § 1, door de deskundige gewaardeerd telkens wanneer de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak anders dan op een gereglementeerde markt aandelen inkoop. De openbare vastgoedbevak is niet gebonden door deze waardering, maar dient de uitgifte- of inkoopprijs 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.

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven, wanneer aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde 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. 31. § 1. Onverminderd § 2 wordt de reële waarde van elk door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen vastgoed dat vermeld is in artikel 29, § 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 vastgoedbevak en anderzijds 2.500.000 EUR.

taux d'endettement statutaire de la sicafi publique, en dessous de 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, l'éventuel solde de la réserve ne peut être distribué que lorsque le taux d'endettement consolidé ou statutaire est à nouveau en dessous de 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas.

Par endettement statutaire ou consolidé, il faut entendre les rubriques visées au § 1^{er}, alinéa 2.

Au cas où une sicafi publique détient l'entièreté du capital d'une ou plusieurs filiales, le taux d'endettement consolidé de l'ensemble formé par la sicafi publique et les filiales ainsi contrôlées est, aux fins du présent article, assimilé à son taux d'endettement statutaire.

Section 4 - Inventaire et évaluation par l'expert

Art. 28. 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 sicafi publique 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. 29. § 1^{er}. 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 sicafi publique 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 sicafi publique 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 sicafi publique ou à une de ses filiales, ainsi que les immeubles sous-jacents.

Ces évaluations lient la sicafi publique 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^{er} et détenus par la sicafi publique et par ses filiales, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

Art. 30. Sans préjudice de l'article 29, la juste valeur des biens immobiliers détenus par la sicafi publique et ses filiales visés à l'article 29, § 1^{er} est évaluée par l'expert chaque fois que la sicafi publique 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 sicafi publique 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^{er} 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. 31. § 1^{er}. Sans préjudice du § 2, la juste valeur de chaque bien immobilier mentionné à l'article 29, § 1^{er}, à acquérir ou à céder par la sicafi publique 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 sicafi publique ou 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak.

§ 2. Wanneer de tegenpartij één van de personen bedoeld in artikel 18, § 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak 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.

HOOFDSTUK V - Toezicht

Art. 32. De openbare vastgoedbevak is onderworpen aan het toezicht van de CBFA.

HOOFDSTUK VI - Belegingsbeleid

Afdeling 1 - Algemene bepalingen

Art. 33. § 1. De artikelen 34, § 2, 35, § 1, 37, tweede en derde lid, 38 en 39 zijn op geconsolideerde basis van toepassing op de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak 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 vastgoedbevak, ongeacht het effectieve percentage van deelneming van de openbare vastgoedbevak in die entiteiten.

Voor de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk op de personen over wie de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak, naar verhouding van het effectieve percentage van deelneming van de openbare vastgoedbevak in die vennootschappen.

§ 3. De bepalingen van dit hoofdstuk die betrekking hebben op het in artikel 29, § 1 bedoelde vastgoed worden toegepast op basis van de laatste bepaling van hun reële waarde door de deskundige van de openbare vastgoedbevak.

Art. 34. § 1. De openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen beleggen hun activa in vastgoed.

§ 2. Onverminderd de artikelen 41 en volgende, mogen de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen evenwel, onder de in de statuten bepaalde voorwaarden, bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van dit besluit en niet-toegewezen liquide middelen bezitten.

§ 3. Indien hun statuten dit toelaten, mogen de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen toegelaten afdekkingsinstrumenten kopen of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Die aan- of verkopen moeten deel uitmaken van een door de openbare vastgoedbevak vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's. Dit beleid wordt bekendgemaakt in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de openbare vastgoedbevak.

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.

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^{er}, au préjudice de la sicafi publique 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 sicafi publique.

§ 2. Lorsque l'autre partie contractante est l'une des personnes visées à l'article 18, § 1^{er} 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 sicafi publique ou ses filiales d'un bien immobilier dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, 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 sicafi publique ou ses filiales d'un bien immobilier dans le cas visé à l'alinéa 1^{er}, 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.

CHAPITRE V - Contrôle

Art. 32. La sicafi publique est soumise au contrôle de la CBFA.

CHAPITRE VI - Politique de placement

Section 1^{re} - Dispositions générales

Art. 33. § 1^{er}. Les articles 34, § 2, 35, § 1^{er}, 37, alinéas 2 et 3, 38 et 39 s'appliquent sur une base consolidée à la sicafi publique 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 sicafi publique 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 sicafi publique, 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 sicafi publique 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 sicafi publique en proportion du pourcentage réel de participation de la sicafi publique dans ces sociétés.

§ 3. Les dispositions du présent Chapitre qui concernent les biens immobiliers visés à l'article 29, § 1^{er}, s'appliquent sur base de la dernière détermination de leur juste valeur par l'expert de la sicafi publique.

Art. 34. § 1^{er}. La sicafi publique et ses filiales placent leurs actifs dans des biens immobiliers.

§ 2. Sans préjudice des articles 41 et suivants, la sicafi publique et ses filiales peuvent néanmoins, à titre accessoire ou temporaire, dans les conditions déterminées par les statuts, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens du présent arrêté et détenir des liquidités non affectées.

§ 3. La sicafi publique et ses filiales peuvent, si leurs statuts les y autorisent, acheter ou vendre 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 sicafi publique. Ladite politique de couverture de risques financiers est publiée dans les rapports financiers annuels et semestriels de la sicafi 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.

Art. 35. § 1. De belegging in effecten, zoals bedoeld in artikel 34, § 2, vindt plaats in overeenstemming met de criteria vastgelegd in de artikelen 47 en 51 van het koninklijk besluit van 4 maart 2005 met betrekking tot bepaalde openbare instellingen voor collectieve belegging.

Voor de toepassing van de vornoemde artikelen 47 en 51 worden de daarin opgenomen begrenzings berekend op basis van de activa van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen die op de in artikel 34, § 2 bedoelde wijze in effecten zijn belegd.

§ 2. Onverminderd artikel 34, § 3 mogen de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen slechts effecten zoals bedoeld in artikel 34, § 2 houden indien ze zijn toegelaten tot een Belgische of buitenlandse gereguleerde markt zoals bedoeld in artikel 2, 3°, 5° of 6° van de wet van 2 augustus 2002.

Art. 36. De openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing sluiten.

Alleen voor wat de openbare vastgoedbevak betreft en indien er aan haar geen koopoptie is verleend, mag de netto-investering in die overeenkomsten, zoals bedoeld in de IFRS-normen, op het ogenblik van de sluiting van die overeenkomsten niet meer bedragen dan 10 % van de activa van de openbare vastgoedbevak.

Art. 37. De openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen mogen één of meer onroerende goederen in leasing geven indien de statuten in die mogelijkheid voorzien.

Het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie mag evenwel slechts als bijkomende activiteit worden uitgeoefend.

In afwijking van het tweede lid mogen de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie als hoofdactiviteit uitoefenen, indien die onroerende goederen bestemd zijn voor doeleinden van algemeen belang, met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs.

Afdeling 2 - Diversificatie van de beleggingen

Art. 38. § 1. De openbare vastgoedbevak diversificeert haar beleggingen zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid.

§ 2. De statuten van de openbare vastgoedbevak vermelden de criteria inzake de spreiding van de activa, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau, van de openbare vastgoedbevak, met name per type van vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder.

§ 3. Met betrekking tot het criterium inzake de spreiding van de beleggingsrisico's, dat slaat op de identiteit van de huurder of de gebruiker van het vastgoed, wordt de openbare vastgoedbevak geacht te voldoen aan het in § 1 bedoelde vereiste inzake risicospreiding, ten belope van het deel van het beleggingsrisico dat gedekt wordt door een langetermijnverbintenis van een lidstaat van de Europese Economische Ruimte die de hoedanigheid heeft van huurder of gebruiker van de betrokken goederen.

Voor de toepassing van het eerste lid worden openbare instellingen of instellingen van openbaar belang die opgericht zijn of beheerd worden door één of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte, internationale publiekrechtelijke instellingen waarvan een dergelijke lidstaat deel uitmaakt en regionale of lokale overheden van een lidstaat, gelijkgesteld met een lidstaat van de Europese Economische Ruimte.

Art. 39. § 1. Onverminderd artikel 38 mag geen enkele door de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak als één risico dient te worden beschouwd.

Indien nodig kan de CBFA een of meer deskundigen aanduiden, die door de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak, opdat zij haar opmerkingen kenbaar kan maken.

Art. 35. § 1^{er}. Les placements en valeurs mobilières, visés à l'article 34, § 2, sont effectués conformément aux critères définis par les articles 47 et 51 de l'arrêté royal du 4 mars 2005 relatif à certains organismes de placement collectif publics.

Pour l'application des articles 47 et 51 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs de la sicafi publique et de ses filiales qui sont placés en valeurs mobilières de la manière visée à l'article 34, § 2.

§ 2. Sans préjudice de l'article 34, § 3, la sicafi publique et ses filiales ne peuvent détenir des valeurs mobilières visées à l'article 34, § 2, que lorsqu'elles sont admises sur un marché réglementé belge ou étranger visé à l'article 2, 3°, 5° ou 6° de la loi du 2 août 2002.

Art. 36. La sicafi publique et ses filiales peuvent, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier.

En ce qui concerne la sicafi publique uniquement et au cas où aucune option d'achat n'est prévue au bénéfice de celle-ci, l'investissement net dans ces contrats, tel que visé dans les normes IFRS, ne peut dépasser 10 % des actifs de la sicafi publique au moment de la conclusion des contrats.

Art. 37. La sicafi publique et ses filiales peuvent donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, si cette faculté est prévue par les statuts.

L'activité de donner en location-financement un ou plusieurs immeubles avec option d'achat, ne peut être exercée qu'à titre accessoire.

Par dérogation à l'alinéa 2, la sicafi publique et ses filiales peuvent exercer à titre principal une activité de location-financement avec option d'achat d'un ou plusieurs immeubles, si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public, en ce compris le logement social et l'enseignement.

Section 2 - Diversification des placements

Art. 38. § 1^{er}. Les placements de la sicafi publique sont diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques d'investissement.

§ 2. Les statuts de la sicafi publique mentionnent les critères de répartition des actifs, le cas échéant consolidés, de la sicafi publique, notamment par type d'investissement immobilier, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire.

§ 3. En ce qui concerne le critère de répartition des risques d'investissement qui porte sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers, la sicafi publique est réputée satisfaire à l'exigence de répartition des risques visée au § 1^{er}, à concurrence de la partie du risque d'investissement couvert par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace économique européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

Pour l'application de l'alinéa 1^{er}, les organismes publics ou d'intérêt public constitués ou gérés par un ou plusieurs Etats membres de l'Espace économique européen, les organismes internationaux à caractère public dont fait partie un tel état et les autorités régionales ou locales d'un Etat membre, sont assimilés à un Etat membre de l'Espace économique européen.

Art. 39. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 38, aucune opération effectuée par la sicafi publique 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 sicafi publique.

En cas de besoin, la CBFA peut désigner un ou plusieurs experts, rémunérés par la sicafi publique, 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 sicafi publique en temps utile pour que celle-ci puisse faire valoir ses observations.

§ 2. De vennootschappen die vastgoedbeleggingsactiviteiten beoefenden vóór hun inschrijving op de lijst bedoeld in artikel 31 van de wet, moeten aantonen dat hun geconsolideerde activa niet voor meer dan 20 % belegd zijn in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt.

§ 3. De CBFA 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 inschrijving als bedoeld in artikel 31 van de wet, of

2° wanneer de openbare vastgoedbevak aantoont dat een dergelijke afwijking in het belang is van haar aandeelhouders, of

3° wanneer de openbare vastgoedbevak 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 CBFA een of meer deskundigen aanduiden, die door de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak, 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 CBFA als de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak 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 CBFA indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak 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 in de zin van artikel 38, § 3 dat de hoedanigheid heeft van huurder of gebruiker van de betrokken goederen.

Art. 40. Wanneer de openbare vastgoedbevak er niet in slaagt haar beleggingen te diversifiëren overeenkomstig de bepalingen van deze afdeling en de statutaire bepalingen ter zake, moet de algemene vergadering bijeenkomen, binnen drie maanden volgend op de vaststelling van de niet-naleving van de genoemde bepalingen, om te beraadslagen en te besluiten, op de voor de wijziging van de statuten voorgeschreven wijze, over de eventuele ontbinding van de openbare vastgoedbevak en eventueel over andere in de agenda aangekondigde maatregelen.

Indien de CBFA krachtens artikel 39, § 3, een afwijking heeft toegestaan en de openbare vastgoedbevak niet voldoet aan de voorwaarden die de CBFA aan deze afwijking heeft verbonden, of indien de afwijking wordt ingetrokken door de CBFA, is de in het eerste lid bedoelde verplichting om een algemene vergadering bijeen te roepen van toepassing.

Afdeling 3 - Deelneming in andere vennootschappen

Art. 41. § 1. De openbare vastgoedbevak mag maar rechtstreeks of onrechtstreeks aandelen bezitten in een institutionele vastgoedbevak of in een vastgoedvennootschap, op voorwaarde dat zij over die institutionele vastgoedbevak 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 34, §§ 2 en 3 en 35 worden uitgevoerd.

§ 2. De openbare vastgoedbevak mag niet, samen met een andere vastgoedbevak die zij niet consolideert, de gezamenlijke controle hebben over een institutionele vastgoedbevak of een vastgoedvennootschap.

§ 2. Les sociétés ayant exercé l'activité de placement immobilier avant leur inscription à la liste de l'article 31 de la loi 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 CBFA peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation aux limites prévues au §§ 1^{er} et 2,

1° pour une période de 2 ans au maximum, à compter de la date d'inscription visée à l'article 31 de la loi, ou

2° lorsque la sicafi publique établit qu'une telle dérogation est dans l'intérêt de ses actionnaires, ou

2° lorsque la sicafi publique 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 CBFA peut, en cas de besoin, désigner un ou plusieurs experts, rémunérés par la sicafi publique. Une copie de projet de rapport et du rapport final des experts sera transmise à la sicafi publique 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 CBFA si le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique 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 CBFA dans le cas où le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique et de ses filiales dépasse 33 % des actifs consolidés à un quelconque moment de la période de dérogation.

§ 5. La limite visée au § 1^{er} 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 Etat membre de l'Espace économique européen au sens de l'article 38, § 3, en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

Art. 40. Lorsque la sicafi publique n'est pas en mesure de respecter les dispositions de la présente section et les dispositions statutaires en matière de diversification des placements, l'assemblée générale doit être réunie, dans les trois mois de la constatation du non respect desdites dispositions, en vue de délibérer, dans les formes prescrites pour la modification des statuts, de la dissolution éventuelle de la sicafi publique et éventuellement d'autres mesures annoncées dans l'ordre du jour.

Si la CBFA a accordé une dérogation en vertu de l'article 39, § 3, et que la sicafi publique ne respecte pas les conditions auxquelles la CBFA a soumis cette dérogation, ou si la dérogation est retirée par la CBFA, l'obligation de convoquer une assemblée générale visée à l'alinéa 1^{er} est applicable.

Section 3 - Participations dans d'autres sociétés

Art. 41. § 1^{er}. La sicafi publique ne peut détenir, directement ou indirectement, d'actions ou de parts d'une sicafi institutionnelle 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 34, §§ 2 et 3 et 35.

§ 2. La sicafi publique ne peut contrôler, conjointement avec une autre sicafi qu'elle ne consolide pas, une sicafi institutionnelle ou une société immobilière.

Art. 42. § 1. Wanneer de openbare vastgoedbevak een exclusieve controle uitoefent over andere vennootschappen zonder er rechtstreeks of onrechtstreeks het volledige kapitaal van te bezitten, ziet zij erop toe dat :

1° de totale waarde van de minderheidsbelangen die in al die vennootschappen samen worden gehouden, niet meer bedraagt dan 30 % van het geconsolideerde nettoactief van de openbare vastgoedbevak. De dochtervennootschappen waarover een exclusieve controle wordt uitgeoefend door de openbare vastgoedbevak maar waarvan de rest van het kapitaal in handen is van een of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte, worden echter niet in aanmerking genomen voor de berekening van het voornoemde percentage; en

2° zij rechtstreeks of onrechtstreeks, via de vennootschappen waarover zij een exclusieve controle uitoefent, minstens 50 % van het kapitaal van de betrokken vennootschap bezit.

Punt 2° van deze paragraaf is niet van toepassing op vennootschappen waarvan minder dan 50 % van het kapitaal tenminste sedert 1 januari 2009 in handen is van de openbare vastgoedbevak.

§ 2. Wanneer de openbare vastgoedbevak een gezamenlijke controle uitoefent over andere vennootschappen, ziet zij erop toe dat :

1° de totale waarde van de deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie of, naargelang het geval, het totaal van de proportioneel geconsolideerde activa, voor alle gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen samen, niet meer bedraagt dan 20 % van het geconsolideerde actief van de openbare vastgoedbevak. De dochtervennootschappen waarover een gezamenlijke controle wordt uitgeoefend met een of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte worden echter niet in aanmerking genomen voor de berekening van het voornoemde percentage;

2° indien de gemeenschappelijke dochtervennootschap onrechtstreeks eigendom is van de openbare vastgoedbevak, slechts één exclusief gecontroleerde dochtervennootschap als tussenschakel fungeert tussen de openbare vastgoedbevak en die gemeenschappelijke dochtervennootschap; en

3° zij rechtstreeks of onrechtstreeks, via de vennootschappen waarover zij een exclusieve controle uitoefent, minstens 50 % van het kapitaal van de betrokken vennootschap bezit.

Voor de openbare vastgoedbevaks die ten minste sedert 1 januari 2009 niet voldoen aan het eerste lid, 1° van deze paragraaf, worden de betrokken dochtervennootschappen maar in aanmerking genomen voor de berekening van de drempel van 20 % vanaf de tweede verjaardag van de bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad*. De openbare vastgoedbevak die van deze bepaling gebruik maakt, mag tijdens die periode het aandeel van deze deelnemingen vertegenwoordigd door de totale waarde van de deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie of, naargelang het geval, het totaal van de proportioneel geconsolideerde activa, niet verhogen ten opzichte van haar geconsolideerde activa.

Het eerste lid, 2° van deze paragraaf is niet van toepassing op de vennootschappen die onrechtstreeks eigendom zijn van de openbare vastgoedbevak indien er tussen de openbare vastgoedbevak en de betrokken vennootschap ten minste sedert 1 januari 2009 meer dan een dochtervennootschap als tussenschakel fungeert.

Het eerste lid, 3° van deze paragraaf is niet van toepassing op vennootschappen waarvan minder dan 50 % van het kapitaal tenminste sedert 1 januari 2009 in handen is van de openbare vastgoedbevak.

§ 3. Indien de drempels bedoeld in §§ 1 en 2, door de variaties van de reële waarde van de activa van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen niet meer nageleefd worden, beschikt de openbare vastgoedbevak over een periode van twee jaar om zich in regel te stellen met de paragrafen 1 en 2.

Art. 43. Wanneer de openbare vastgoedbevak een gezamenlijke controle uitoefent over een andere vennootschap, bevatten de statuten van die vennootschap of elk ander relevant document alle nuttige bepalingen om te garanderen dat de openbare vastgoedbevak, ingeval de werking van de gezamenlijk gecontroleerde vennootschap verhindert zou worden door een geschil tussen de aandeelhouders, het recht heeft om, (a) de deelneming te verwerven van de andere aandeelhouder(s) met wie er een geschil bestaat, of (b) aan die andere aandeelhouder(s) haar eigen deelneming te verkopen. Naargelang het geval wordt de aan- of verkoopprijs vastgesteld door deskundigen die door de betrokken partijen worden aangesteld. Indien de aldus aangeduide deskundigen er niet in slagen een akkoord te bereiken over de aan- of verkoopprijs, duiden zij een bijkomende deskundige aan, die een beslissing zal nemen.

Artikel 31, § 2, tweede lid, is niet van toepassing op de in het eerste lid bedoelde transacties.

Art. 42. § 1^{er}. Lorsque la sicafi publique contrôle de manière exclusive d'autres sociétés sans en détenir directement ou indirectement l'intégralité du capital, elle veille à ce que :

1° la valeur totale des intérêts minoritaires détenus dans l'ensemble de ces sociétés ne représente pas plus de 30 % de l'actif net consolidé de la sicafi publique. Les filiales contrôlées exclusivement par la sicafi publique, mais dont le reste du capital est détenu par un ou plusieurs États membres de l'Espace économique européen, ne sont cependant pas prises en compte aux fins du calcul du pourcentage précité; et

2° elle détienne directement ou indirectement par le biais de sociétés qu'elle contrôle de manière exclusive, au moins 50 % du capital de la société concernée.

Le 2° du présent paragraphe n'est pas applicable aux sociétés dont moins de 50 % du capital est aux mains de la sicafi publique depuis le 1^{er} janvier 2009 au moins.

§ 2. Lorsque la sicafi publique contrôle de manière conjointe d'autres sociétés, elle veille à ce que :

1° la valeur totale des participations mises en équivalence ou, selon le cas, le total des actifs intégrés proportionnellement, ne représente pas, pour l'ensemble des filiales contrôlées conjointement, plus de 20 % de l'actif consolidé de la sicafi publique. Les filiales contrôlées conjointement avec un ou plusieurs États membres de l'Espace économique européen ne sont cependant pas prises en compte aux fins du calcul du pourcentage précité;

2° si la filiale commune est détenue par la sicafi publique de manière indirecte, seule une filiale intermédiaire contrôlée exclusivement sépare la sicafi publique de cette filiale commune; et

3° elle détienne directement ou indirectement par le biais de sociétés qu'elle contrôle de manière exclusive, au moins 50 % du capital de la société concernée.

Dans le cas des sicafi publiques ne satisfaisant pas à l'alinéa 1^{er}, 1° du présent paragraphe depuis le 1^{er} janvier 2009 au moins, les filiales concernées ne sont prises en compte pour le calcul du seuil de 20 % qu'à compter du deuxième anniversaire de la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*. La sicafi publique bénéficiant de la présente disposition ne peut, durant cette période, augmenter la proportion représentée par la valeur totale des participations mises en équivalence ou, selon le cas, le total des actifs intégrés proportionnellement, par rapport à ses actifs consolidés.

L'alinéa 1^{er}, 2° du présent paragraphe n'est pas applicable aux sociétés détenues par la sicafi publique de manière indirecte et séparées de celle-ci par plus d'une filiale intermédiaire depuis le 1^{er} janvier 2009 au moins.

L'alinéa 1^{er}, 3° du présent paragraphe n'est pas applicable aux sociétés dont moins de 50 % du capital est aux mains de la sicafi publique depuis le 1^{er} janvier 2009 au moins.

§ 3. Au cas où, du fait de variations de la juste valeur des actifs de la sicafi publique ou de ses filiales, les seuils visés aux §§ 1^{er} et 2 ne seraient plus respectés, la sicafi publique dispose d'une période de deux ans pour se mettre en conformité avec les paragraphes 1^{er} et 2.

Art. 43. Lorsque la sicafi publique contrôle de manière conjointe une autre société, les statuts de cette société ou tout autre document pertinent contiennent toutes dispositions utiles à l'effet de garantir à la sicafi publique, au cas où le fonctionnement de la société contrôlée conjointement serait rendu impossible du fait d'un différend entre les actionnaires, le droit (a) d'acquiescer la participation du ou des autres actionnaires avec lesquels il existe un différend, ou (b) de vendre à celui-ci ou ceux-ci sa propre participation. Selon le cas, le prix d'acquisition ou le prix de vente est fixé par des experts désignés par les parties concernées. Au cas où les experts ainsi désignés ne parviennent pas à atteindre un accord sur le prix d'acquisition ou de vente, ils désignent un expert supplémentaire qui tranchera.

L'article 31, § 2, alinéa 2 n'est pas applicable aux transactions visées à l'alinéa 1^{er}.

Het eerste lid is niet van toepassing op de vennootschappen waarover de openbare vastgoedbevak ten minste sedert 1 januari 2009 een gezamenlijke controle uitoefent.

Art. 44. § 1. Wanneer de openbare vastgoedbevak een exclusieve controle uitoefent over een vennootschap waarvan de rest van het kapitaal in handen is van een of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte, ziet zij erop toe dat de totale waarde van de minderheidsbelangen die in al die vennootschappen samen worden gehouden, niet meer bedraagt dan 30% van het geconsolideerde nettoactief van de openbare vastgoedbevak.

Artikel 42, § 1 is niet van toepassing op die dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak.

§ 2. Wanneer de openbare vastgoedbevak samen met een of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte een gezamenlijke controle uitoefent over andere vennootschappen, ziet zij erop toe dat de totale waarde van de deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie of, naargelang het geval, het totaal van de proportioneel geconsolideerde activa, voor alle aldus gecontroleerde dochtervennootschappen samen, niet meer bedraagt dan 20 % van het geconsolideerde actief van de openbare vastgoedbevak.

Artikel 42, § 2 is niet van toepassing op de dochtervennootschappen van de openbare vastgoedbevak waarover een dergelijke controle wordt uitgeoefend.

§ 3. Voor de toepassing van artikel 42 en van de vorige paragrafen :

1° worden openbare instellingen of instellingen van openbaar belang die opgericht zijn of beheerd worden door één of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte, internationale publiekrechtelijke instellingen waarvan een dergelijke staat deel uitmaakt en regionale of lokale overheden van een lidstaat, gelijkgesteld met een lidstaat van de Europese Economische Ruimte; en

2° wordt ook een vennootschap waarover rechtstreeks of onrechtstreeks een exclusieve controle wordt uitgeoefend door een lidstaat van de Europese Economische Ruimte in de zin van 1°, gelijkgesteld met een dergelijke staat. Indien over de betrokken vennootschap geen exclusieve controle meer wordt uitgeoefend door een dergelijke staat, zijn de bepalingen van de artikelen 42, § 2 en 43 van toepassing op de vennootschap waarover een gezamenlijke controle wordt uitgeoefend met de openbare vastgoedbevak.

Art. 45. Indien de openbare vastgoedbevak de controle heeft over een of meer vastgoedbevaks, mag zij geen dochtervennootschap naar Belgisch recht hebben die een vastgoedvennootschap is.

Indien een openbare vastgoedbevak die de controle heeft over een of meer institutionele vastgoedbevaks, 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 vastgoedbevak tenminste sedert 1 januari 2009 aandelen houdt.

Art. 46. De volgende personen mogen geen deelneming bezitten in een dochtervennootschap van de openbare vastgoedbevak :

1° de promotor en de met hem verbonden personen;

2° de personen die een deelneming bezitten in de openbare vastgoedbevak

3° de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, evenals de personen, buiten de openbare vastgoedbevak, 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 vastgoedbevak.

Art. 47. De openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen en dat voor eigen rekening of voor rekening van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen wordt uitgeoefend, zoals het beheer of de financiering van het vastgoed van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen.

Het kapitaal van de in het eerste lid bedoelde vennootschappen moet volledig in handen zijn van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen.

L'alinéa 1^{er} n'est pas applicable aux sociétés contrôlées de manière conjointe par la sicafi publique depuis le 1^{er} janvier 2009 au moins.

Art. 44. § 1^{er}. Lorsque la sicafi publique contrôle de manière exclusive une société dont le reste du capital est détenu par un ou plusieurs Etats membres de l'Espace économique européen, elle veille à ce que la valeur totale des intérêts minoritaires détenus dans l'ensemble de ces sociétés ne représente pas plus de 30 % de l'actif net consolidé de la sicafi publique.

L'article 42, § 1^{er} n'est pas d'application à ces filiales de la sicafi publique.

§ 2. Lorsque la sicafi publique contrôle de manière conjointe d'autres sociétés avec un ou plusieurs Etats membres de l'Espace économique européen, elle veille à ce que la valeur totale des participations mises en équivalence ou, selon le cas, le total des actifs intégrés proportionnellement, ne représente pas, pour l'ensemble des filiales ainsi contrôlées, plus de 20 % de l'actif consolidé de la sicafi publique.

L'article 42, § 2 n'est pas d'application aux filiales de la sicafi publique ainsi contrôlées.

§ 3. Pour l'application de l'article 42 et des paragraphes précédents :

1° les organismes publics ou d'intérêt public constitués ou gérés par un ou plusieurs Etats membres de l'Espace économique européen, les organismes internationaux à caractère public dont fait partie un tel Etat et les autorités régionales ou locales d'un Etat membre, sont assimilés à un Etat membre de l'Espace économique européen; et

2° une société sur laquelle un contrôle exclusif est exercé, directement ou indirectement, par un Etat membre de l'Espace économique européen au sens du 1° est également assimilée à un tel Etat. Au cas où la société concernée n'est plus contrôlée de manière exclusive par un tel Etat, les dispositions des articles 42, § 2 et 43 sont d'application à la société contrôlée conjointement avec la sicafi publique.

Art. 45. Au cas où la sicafi publique contrôle une ou plusieurs sicafi, il lui est interdit d'avoir une filiale de droit belge ayant la qualité de société immobilière.

Au cas où une sicafi publique contrôlant une ou plusieurs sicafi institutionnelles 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^{er}.

Le présent article n'est pas applicable aux sociétés immobilières dans lesquelles une sicafi publique détient des actions ou parts depuis le 1^{er} janvier 2009 au moins.

Art. 46. Ne peuvent détenir de participation dans une filiale de la sicafi publique :

1° le promoteur et les personnes qui lui sont liées;

2° les personnes qui détiennent une participation dans la sicafi publique;

3° le gérant personne morale de la sicafi publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ainsi que les personnes, autres que la sicafi publique, 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 sicafi publique.

Art. 47. La sicafi publique 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 sicafi publique ou ses filiales, tel que la gestion ou le financement des biens immobiliers de la sicafi publique ou de ses filiales.

L'entièreté du capital des sociétés visées à l'alinéa 1^{er} doit être aux mains de la sicafi publique ou de ses filiales.

Die deelnemingen zijn niet onderworpen aan de bepalingen van dit hoofdstuk.

HOOFDSTUK VII - *Verplichtingen en verbodsbepalingen*

Art. 48. De artikelen 53, 54, 55 en 57, tweede lid zijn op geconsolideerde basis van toepassing op de openbare vastgoedbevak en op de vennootschappen die zij consolideert met toepassing van de IFRS-normen. Artikel 33, §§ 2 en 3 is van toepassing.

Art. 49. De openbare vastgoedbevak duidt een persoon belast met de financiële dienst aan.

Deze persoon is een kredietinstelling die ingeschreven is op de lijst bedoeld in artikel 13 van de wet van 22 maart 1993, een bijkantoor van een kredietinstelling die onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte ressorteert en die geregistreerd is conform artikel 65 van de wet van 22 maart 1993, een beursvennootschap naar Belgisch recht die ingeschreven is op de lijst bedoeld in artikel 53, tweede lid, a., van de wet van 6 april 1995, of een bijkantoor van een beheervenootschap van instellingen voor collectieve belegging die ressorteert onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte en die geregistreerd is conform artikel 203 van de wet van 20 juli 2004, voor zover dat bijkantoor die activiteit mag uitoefenen volgens het recht dat op hem van toepassing is.

Art. 50. De bepalingen van artikel 67, § 1 en 2 van de wet zijn niet van toepassing op de openbare vastgoedbevak.

Art. 51. Noch de openbare vastgoedbevak, 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. 52. Het is de openbare vastgoedbevak 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 procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

Art. 53. § 1. Tenzij dit het gevolg is van een variatie van de reële waarde van de activa, mag de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen en de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak niet meer bedragen dan 65 % van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

Indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen of de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak om welke reden ook gedurende meer dan twee jaar na de vaststelling van de overschrijding hoger blijft dan 65 %, moet de algemene vergadering, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van de wet en aan de andere bepalingen van het besluit, bijeenkomen, binnen drie maanden volgend op het einde van die periode van twee jaar, om te beraadslagen en te besluiten, op de voor de wijziging van de statuten voorgeschreven wijze, over de eventuele ontbinding van de openbare vastgoedbevak en eventueel over andere in de agenda aangekondigde maatregelen.

§ 2. Onder "schuldenlast" wordt de in artikel 27, § 1, tweede, derde en vierde lid bedoelde rubrieken verstaan.

§ 3. Voor de toepassing van dit artikel is artikel 27, § 2, vijfde lid van toepassing op het bepalen van de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak.

Art. 54. Indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen meer bedraagt dan 50 % van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten financiële afdekkingsinstrumenten, stelt de openbare vastgoedbevak een financieel plan op met een uitvoeringsschema, waarin zij een beschrijving geeft van de maatregelen die zullen worden genomen om

Ces participations ne sont pas soumises aux dispositions du présent Chapitre.

CHAPITRE VII - *Obligations et interdictions*

Art. 48. Les articles 53, 54, 55 et 57, alinéa 2 s'appliquent sur une base consolidée à la sicafi publique et aux sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS. L'article 33, §§ 2 et 3 est applicable.

Art. 49. La sicafi publique désigne une personne chargée du service financier.

Cette personne est un établissement de crédit inscrit à la liste visée à l'article 13 de la loi du 22 mars 1993, une succursale d'un établissement de crédit relevant du droit d'un autre Etat-membre de l'Espace économique européen et enregistrée conformément à l'article 65 de la loi du 22 mars 1993, une société de bourse de droit belge qui est inscrite à la liste visée à l'article 53, alinéa 2, a., de la loi du 6 avril 1995, ou une succursale d'une société de gestion d'organismes de placement collectif relevant du droit d'un autre Etat-membre de l'Espace économique européen et qui est enregistrée conformément à l'article 203 de la loi du 20 juillet 2004, dans la mesure où cette succursale peut exercer cette activité selon le droit qui lui est applicable.

Art. 50. Les dispositions de l'article 67, § 1^{er} et 2 de la loi ne s'appliquent pas à la sicafi publique.

Art. 51. Ni la sicafi 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. 52. Sont interdits à la sicafi 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. 53. § 1^{er}. Le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique et de ses filiales et le taux d'endettement statutaire de la sicafi publique ne peut dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés.

Sans préjudice de l'application des dispositions de la loi et des autres dispositions de l'arrêté, si le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique et de ses filiales ou le taux d'endettement statutaire de la sicafi publique reste, quelle qu'en soit la cause, au-dessus de 65 % durant plus de deux ans à compter de la constatation du dépassement, l'assemblée générale doit être réunie, dans les trois mois de la fin de cette période de deux ans, afin de délibérer, dans les formes prescrites pour la modification des statuts, de la dissolution éventuelle de la sicafi publique et éventuellement d'autres mesures annoncées dans l'ordre du jour.

§ 2. Par endettement, il faut entendre les rubriques visées à l'article 27, § 1^{er}, alinéas 2, 3 et 4.

§ 3. L'article 27, § 2, alinéa 5 est applicable à la détermination du taux d'endettement statutaire de la sicafi publique aux fins du présent article.

Art. 54. Au cas où le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique et de ses filiales dépasse 50 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, la sicafi publique élabore un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés.

te verhinderen dat de geconsolideerde schuldratio meer bedraagt dan 65 % van de geconsolideerde activa.

Over het financieel plan wordt een bijzonder verslag opgesteld door de commissaris, waarin bevestigd wordt dat deze laatste de wijze van opstelling van het plan geveerd heeft, met name wat betreft de economische grondslagen ervan, en dat de cijfers die dit plan bevat, overeenstemmen met die van de boekhouding van de openbare vastgoedbevak.

Het financieel plan en het bijzonder verslag van de commissaris worden ter informatie aan de CBFA overgemaakt.

De algemene richtlijnen van het financieel plan zijn gedetailleerd opgenomen in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen. In de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen wordt beschreven en verantwoord (a) hoe het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en (b) hoe de openbare vastgoedbevak het plan in de toekomst zal uitvoeren.

Art. 55. De jaarlijkse financiële kosten die aan de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen zijn verbonden, mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80 % van de bedragen die opgenomen zijn in de posten I tot en met XV (inbegrepen) en de post XX van het schema van de resultatenrekening, zoals omschreven in Afdeling 2 van Deel I van Hoofdstuk II van Bijlage C.

Onder financiële kosten wordt verstaan de bedragen die worden opgenomen onder de rubriek "XXI. Netto-interestkosten" van het schema van de resultatenrekening zoals omschreven in Afdeling 2 van Deel I van Hoofdstuk II van Bijlage C.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen verschuldigd zijn voor de verwerving van vastgoed, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen betaald worden.

Art. 56. Onverminderd artikel 37 en met uitzondering van (a) het verstrekken van kredieten door de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van de openbare vastgoedbevak of van een andere dochtervennootschap van haar, mogen de openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van vastgoed, niet in aanmerking genomen, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

Art. 57. Een openbare vastgoedbevak of een dochtervennootschap van die openbare vastgoedbevak 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 hypotheek, 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 vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen.

De door de openbare vastgoedbevak 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. 58. Een openbare vastgoedbevak 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.

TITEL III - Institutionele vastgoedbevak

HOOFDSTUK I - Algemene bepalingen

Art. 59. Deze titel regelt het statuut van de institutionele vastgoedbevaks.

Art. 60. § 1. Onverminderd de eventuele toepassing ervan, op geconsolideerde basis, op de openbare vastgoedbevak en op de vennootschappen die zij consolideert, zijn de artikelen 3, 4, § 1, tweede lid, 3°, 10°, 11°, 12°, 13° en 14°, 6, 9, § 1, eerste lid, tweede zin, en tweede lid, 13, § 1, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 27, § 2, 29, 30, 31, 32, 33, 35, § 1, tweede lid, 36, tweede lid, 37, tweede en derde lid, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 55, 56 en 57 van Titel II niet van toepassing op de institutionele vastgoedbevak.

Le plan financier fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la sicafi publique.

Le plan financier et le rapport spécial du commissaire sont transmis pour information à la CBFA.

Les orientations générales du plan financier sont détaillées dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les rapports financiers annuels et semestriels décrivent et justifient la manière (a) dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et (b) la manière dont la sicafi publique envisage l'exécution future du plan financier.

Art. 55. Les charges financières annuelles liées à l'endettement de la sicafi publique et de ses filiales ne peuvent dépasser à aucun moment 80% des montants repris sous les postes I à XV (inclus) et le poste XX du schéma du compte de résultats, tels que décrits à la Section 2 de la Partie I^e du Chapitre II de l'Annexe C.

L'on entend par charges financières les montants repris sous la rubrique "XXI. Charges d'intérêts nettes" du schéma du compte de résultats tel que décrit à la Section 2 de la Partie I^e du Chapitre II de l'Annexe C.

Pour l'application de l'alinéa 1^{er}, ne sont pas pris en compte les montants dus par la sicafi publique et ses filiales du chef de l'acquisition de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

Art. 56. Sans préjudice de l'article 37, et à l'exception (a) de l'octroi par la sicafi 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 sicafi publique de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice de la sicafi publique ou d'une autre filiale de celle-ci, la sicafi 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^{er}, ne sont pas pris en compte les montants dus à la sicafi publique du chef de la cession de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

Art. 57. Une sicafi 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^{er} ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la sicafi publique et ses filiales.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la sicafi publique ou une filiale de celle-ci ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré.

Art. 58. Une sicafi 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.

TITRE III - Sicafi institutionnelle

CHAPITRE I^{er} - Dispositions générales

Art. 59. Le présent titre règle le régime applicable aux sicafi institutionnelles.

Art. 60. § 1^{er}. Sans préjudice de leur application éventuelle sur une base consolidée à la sicafi publique et aux sociétés qu'elle consolide, les articles 3, 4, § 1^{er}, alinéa 2, 3°, 10°, 11°, 12°, 13° et 14°, 6, 9, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, deuxième phrase et alinéa 2, 13, § 1^{er}, 14, 20, 21, 22, 23, 24, 27, § 2, 29, 30, 31, 32, 33, 35, § 1^{er}, alinéa 2, 36, alinéa 2, 37, alinéa 2 et 3, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 55, 56 et 57 du Titre II ne sont pas applicables à la sicafi institutionnelle.

§ 2. Onverminderd de bepalingen van deze titel zijn de bepalingen van Titel II die van toepassing zijn op de openbare vastgoedbevak en die niet vermeld zijn in het eerste lid van § 1, mutatis mutandis van toepassing op de institutionele vastgoedbevak.

Art. 61. De artikelen 1 tot 9, 29, 30, 33, 37 tot 40, 41, § 1, 1° tot 3°, 5°, tweede lid en 6° tot 11°, § 2 tot § 4, 42 tot 45, 64, 67, § 5, 68, 69, 71, 77 en 80 tot 96 van de wet zijn van toepassing op de institutionele vastgoedbevak.

HOOFDSTUK II - *Inschrijving*

Art. 62. Elke institutionele vastgoedbevak dient zich te laten inschrijven bij de CBFA alvorens zij haar werkzaamheden aanvat.

Art. 63. Onverminderd de toepassing van artikel 4, § 1, moet bij de inschrijvingsaanvraag de volgende informatie worden gevoegd :

1° de opgave van de identiteit van de openbare vastgoedbevak die de controle heeft over de institutionele vastgoedbevak; en

2° de opgave van de identiteit van de aandeelhouders van de institutionele vastgoedbevak, en de aandeelhoudersovereenkomsten die die aandeelhouders in voorkomend geval hebben gesloten.

Art. 64. De CBFA stelt elk jaar een lijst op van de krachtens dit besluit ingeschreven institutionele vastgoedbevaks. Die lijst wordt elk jaar bekendgemaakt op haar website. De wijzigingen die tussen twee jaarlijkse bekendmakingen worden aangebracht in de lijst, worden geregeld bekendgemaakt op de website van de CBFA.

HOOFDSTUK III - *Werking*

Art. 65. De statuten van de institutionele vastgoedbevak worden bekendgemaakt op de website van de openbare vastgoedbevak die over haar de controle heeft.

Art. 66. Artikel 13, §§ 2 en 3 is van toepassing, met dien verstande dat indien de institutionele vastgoedbevak niet genoteerd is, de minimale uitgifteprijs bedoeld in artikel 13, § 2, eerste lid, 2° 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 vastgoedbevak bekendgemaakt vóór de kapitaalverhoging plaatsvindt, op de wijze bepaald in de artikelen 35 en volgende van het koninklijk besluit van 14 november 2007.

De statuten van de institutionele vastgoedbevak kunnen evenwel bepalen dat artikel 13, §§ 2 en 3 niet van toepassing is (a) op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare vastgoedbevak 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 vastgoedbevak en/of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare vastgoedbevak, partij bij zijn.

Art. 67. De statuten van de institutionele vastgoedbevak bepalen dat indien de stemrechtverlenende effecten van de institutionele vastgoedbevak niet rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in het bezit zijn van een openbare vastgoedbevak, de raad van bestuur van de institutionele vastgoedbevak of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de institutionele vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, voor minstens een kwart samengesteld moet zijn uit niet-uitvoerende leden die in de raad van bestuur van de openbare vastgoedbevak of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van die openbare vastgoedbevak, een mandaat van onafhankelijk bestuurder, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van vennootschappen hebben.

HOOFDSTUK IV - *Aandeelhoudersstructuur*

Art. 68. De institutionele vastgoedbevak moet gezamenlijk of exclusief gecontroleerd worden door een openbare vastgoedbevak.

Art. 69. § 1. Onder voorbehoud van de toepassing van artikel 100, eerste lid, 2° van de wet, wordt de institutionele vastgoedbevak, voor de toepassing van artikel 100, derde lid van de wet, geacht passende maatregelen te hebben genomen om te garanderen dat de houders van haar effecten de hoedanigheid van institutioneel of professioneel belegger hebben, wanneer zij aan de volgende voorwaarden voldoet :

1° in de voorwaarden voor de uitgifte van effecten van de institutionele vastgoedbevak, in haar statuten, alsook in elk stuk dat betrekking heeft op de uitgifte van, de inschrijving op of de verwerving van effecten uitgegeven door een institutionele vastgoedbevak, is vermeld

§ 2. Sans préjudice des dispositions du présent titre, les dispositions du Titre II applicables à la sicafi publique qui ne sont pas visées à l'alinéa 1^{er} du § 1^{er} sont, mutatis mutandis, applicables à la sicafi institutionnelle.

Art. 61. Les articles 1^{er} à 9, 29, 30, 33, 37 à 40, 41, § 1^{er}, 1° à 3°, 5°, alinéa 2 et 6° à 11°, § 2 à § 4, 42 à 45, 64, 67, § 5, 68, 69, 71, 77 et 80 à 96 de la loi sont applicables aux sicafi institutionnelles.

CHAPITRE II - *Inscription*

Art. 62. Toute sicafi institutionnelle est tenue, avant de commencer son activité, de se faire inscrire auprès de la CBFA.

Art. 63. Sans préjudice de l'application de l'article 4, § 1^{er}, les informations suivantes sont jointes à la demande d'inscription :

1° l'identification de la sicafi publique qui contrôle la sicafi institutionnelle; et

1° l'identification des actionnaires de la sicafi institutionnelle, et les conventions d'actionnaires conclues, le cas échéant, entre ces actionnaires.

Art. 64. La CBFA établit tous les ans une liste des sicafi institutionnelles inscrites en vertu du présent arrêté. 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 CBFA.

CHAPITRE III - *Fonctionnement*

Art. 65. Les statuts de la sicafi institutionnelle sont publiés sur le site internet de la sicafi publique qui la contrôle.

Art. 66. L'article 13, §§ 2 et 3 est d'application, étant entendu qu'au cas où la sicafi institutionnelle n'est pas cotée, le prix d'émission minimal visé à l'article 13, § 2, alinéa 1^{er}, 2° 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 sicafi 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 statuts de la sicafi institutionnelle peuvent cependant préciser que les dispositions de l'article 13, §§ 2 et 3 ne sont pas d'application (a) aux augmentations de capital intégralement souscrites par la sicafi publique ou des filiales de celle-ci dont l'entièreté du capital est détenu, directement ou indirectement, par ladite sicafi 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 sicafi publique et/ou des filiales de celle-ci dont elle détient directement ou indirectement l'entièreté du capital sont parties.

Art. 67. Les statuts de la sicafi institutionnelle précisent qu'au cas où l'intégralité des titres conférant le droit de vote de la sicafi institutionnelle n'est pas détenue directement ou indirectement par une sicafi publique, le conseil d'administration de la sicafi institutionnelle, ou, selon le cas, du gérant personne morale de la sicafi 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 sicafi publique, ou, selon le cas, du gérant personne morale de celle-ci.

CHAPITRE IV - *Actionariat*

Art. 68. Une sicafi institutionnelle doit faire l'objet d'un contrôle conjoint ou exclusif par une sicafi publique.

Art. 69. § 1^{er}. Sous réserve de l'application de l'article 100, alinéa 1^{er}, 2° de la loi, une sicafi institutionnelle est présumée, pour l'application de l'article 100, alinéa 3, de la loi, avoir pris des mesures adéquates pour garantir la qualité d'investisseurs institutionnels ou professionnels des détenteurs de ses titres lorsqu'elle satisfait aux conditions suivantes :

1° les conditions d'émission des titres de la sicafi institutionnelle, les statuts de la sicafi institutionnelle, ainsi que tout acte relatif à l'émission, la souscription ou l'acquisition de titres émis par une sicafi institutionnelle, stipulent que les titres émis par la sicafi institutionnelle

dat de door de institutionele vastgoedbevak uitgegeven effecten op naam zijn en dat enkel institutionele of professionele beleggers in de zin van artikel 5, § 3 van de wet mogen inschrijven op die effecten of ze mogen verwerven of houden;

2° onder voorbehoud van de toepassing van de artikelen 463, 465 en 466 van het Wetboek van vennootschappen is in het register van de effecten op naam en op het certificaat betreffende de inschrijving van de effecten op naam in het register van de effecten op naam, vermeld dat die effecten enkel mogen worden verworven of gehouden door institutionele of professionele beleggers in de zin van artikel 5, § 3 van de wet;

3° in elk bericht, in elke mededeling of in elk ander stuk met betrekking tot een verrichting met effecten van een institutionele vastgoedbevak of met betrekking tot de toelating van dergelijke effecten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, of waarin een dergelijke verrichting of toelating wordt aangekondigd of aanbevolen, en die of dat uitgaat van de institutionele vastgoedbevak of van een persoon die in haar naam of voor haar rekening handelt, moet zijn gepreciseerd dat enkel institutionele of professionele beleggers in de zin van artikel 5, § 3 van de wet mogen inschrijven op die effecten of ze mogen verwerven of houden;

4° indien er ingevolge de wet van 16 juni 2006 een prospectus vereist is voor de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt van effecten uitgegeven door een institutionele vastgoedbevak, moet erin vermeld zijn dat die effecten enkel mogen worden verworven of gehouden door institutionele of professionele beleggers in de zin van artikel 5, § 3 van de wet;

5° de institutionele vastgoedbevak weigert om in het register van de effecten op naam een overdracht van effecten aan een overnemer in te schrijven wanneer zij vaststelt dat deze overnemer geen institutionele of professionele belegger is in de zin van artikel 5, § 3, van de wet;

6° de institutionele vastgoedbevak schorst de uitkering van de dividenden of interesten gekoppeld aan effecten waarvan zij vaststelt dat zij in het bezit zijn van beleggers die geen institutionele of professionele beleggers zijn in de zin van artikel 5, § 3, van de wet; en

7° de in de punten 5° en 6° van dit artikel vastgestelde regeling wordt opgenomen in de uitgiftevoorwaarden, in de statuten, in voorkomend geval in het prospectus voor de toelating tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, alsook in elk stuk met betrekking tot een verrichting met effecten van een institutionele vastgoedbevak of met betrekking tot de toelating van dergelijke effecten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, of waarin een dergelijke verrichting of toelating wordt aangekondigd of aanbevolen.

HOOFDSTUK V - Resultaatverwerking

Art. 70. Een uitkering aan de aandeelhouders die tot gevolg zou hebben dat de enkelvoudige of geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak boven 65 % van haar, naargelang het geval, enkelvoudige of geconsolideerde activa zou uitstijgen of een uitkering waartoe beslist is terwijl de enkelvoudige of geconsolideerde schuldratio reeds boven 65 % zou liggen, is maar mogelijk indien het deel van de aan de openbare vastgoedbevak toegekende uitkering door deze laatste gereserveerd wordt. De betrokken reserve mag enkel worden aangewend voor de terugbetalingen die nodig zijn om de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak of, in voorkomend geval, de enkelvoudige schuldratio van de openbare vastgoedbevak, onder 65% van de, naargelang het geval, geconsolideerde of enkelvoudige activa te doen dalen.

Het eventuele saldo van de reserve mag enkel aan een andere post worden toegewezen indien de geconsolideerde en enkelvoudige schuldratio opnieuw onder 65 % van de geconsolideerde en enkelvoudige activa is gedaald, naargelang het geval.

Onder "geconsolideerde schuldenlast" wordt de in artikel 27, § 1, tweede, derde en vierde lid bedoelde rubrieken verstaan.

Dit artikel is niet van toepassing op de uitkering van dividenden door institutionele vastgoedbevaks waarvan het kapitaal rechtsreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van dezelfde openbare vastgoedbevak.

HOOFDSTUK VI - Toezicht

Art. 71. De institutionele vastgoedbevak is onderworpen aan het toezicht van de CBFA.

Voor de toepassing van dit besluit zijn de rekeningen van de institutionele vastgoedbevak enkel aan het toezicht van de CBFA onderworpen voor zover dit nodig is voor het toezicht op de geconsolideerde jaarrekening van de openbare vastgoedbevak.

Art. 72. De relaties tussen een institutionele vastgoedbevak en een aandeelhouder van die institutionele vastgoedbevak die geen openbare vastgoedbevak of één van haar dochtervennootschappen is, behoren

sont nominatifs et ne peuvent être souscrits, acquis et détenus que par des investisseurs institutionnels ou professionnels au sens de l'article 5, § 3 de la loi;

1° sous réserve de l'application des articles 463, 465 et 466 du Code des sociétés, le registre des titres nominatifs et les certificats constatant l'inscription des titres nominatifs dans les registres des titres nominatifs indiquent que ces titres ne peuvent être acquis et détenus que par des investisseurs institutionnels ou professionnels au sens de l'article 5, § 3 de la loi;

2° tout avis, communication ou autre document qui se rapporte à, annonce ou recommande une opération portant sur des titres d'une sicafi institutionnelle ou l'admission de tels titres aux négociations sur un marché réglementé, et qui émane de la sicafi institutionnelle ou de toute personne agissant en son nom ou pour son compte, doit préciser que ces titres ne peuvent être souscrits, acquis et détenus que par des investisseurs institutionnels ou professionnels au sens de l'article 5, § 3 de la loi;

3° le cas échéant, le prospectus d'admission aux négociations sur un marché réglementé de titres émis par une sicafi institutionnelle, requis en application de la loi du 16 juin 2006, doit mentionner que ces titres ne peuvent être acquis et détenus que par des investisseurs institutionnels ou professionnels au sens de l'article 5, § 3 de la loi;

5° la sicafi institutionnelle refuse d'inscrire dans le registre des titres nominatifs un transfert de titres à un cessionnaire dont elle constate qu'il n'est pas un investisseur institutionnel ou professionnel, au sens de l'article 5, § 3, de la loi;

6° la sicafi institutionnelle suspend le paiement des dividendes ou intérêts afférents aux titres dont elle constate qu'ils sont détenus par des investisseurs, autres que des investisseurs institutionnels ou professionnels, au sens de l'article 5, § 3, de la loi; et

7° le dispositif prévu aux 5° et 6° du présent article est mentionné dans les conditions d'émission, les statuts, le cas échéant dans le prospectus d'admission aux négociations sur un marché réglementé ainsi que dans tous documents qui se rapportent à, annoncent ou recommandent une opération portant sur des titres d'une sicafi institutionnelle ou l'admission de tels titres sur un marché réglementé.

CHAPITRE V - Affectation du résultat

Art. 70. Une distribution aux actionnaires qui aurait pour effet d'augmenter le taux d'endettement statutaire ou consolidé de la sicafi publique au-delà de 65 % de ses actifs statutaires ou consolidés, selon le cas, ou une distribution décidée alors que le taux d'endettement statutaire ou consolidé se trouve déjà au dessus de 65 %, n'est possible que si la portion de la distribution attribuée à la sicafi publique est mise en réserve par celle-ci. Ladite réserve ne peut être affectée qu'aux remboursements nécessaires pour diminuer le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique, ou, le cas échéant, le taux d'endettement statutaire de la sicafi publique, en dessous de 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas.

L'éventuel solde de la réserve ne peut être affecté à un autre poste que lorsque le taux d'endettement consolidé et statutaire est à nouveau en dessous de 65 % des actifs consolidés et statutaires, selon le cas.

Par endettement statutaire et consolidé, il faut entendre les rubriques visées à l'article 27, § 1^{er}, alinéas 2, 3 et 4.

Le présent article n'est pas applicable aux distributions de dividende par les sicafi institutionnelles dont l'entière du capital est détenue, directement ou indirectement, par la même sicafi publique.

CHAPITRE VI - Contrôle

Art. 71. La sicafi institutionnelle est soumise au contrôle de la CBFA.

Aux fins du présent arrêté, les comptes de la sicafi institutionnelle ne sont soumis au contrôle de la CBFA que dans la mesure requise pour le contrôle des comptes consolidés de la sicafi publique.

Art. 72. La CBFA ne connaît des relations entre une sicafi institutionnelle et un actionnaire de celle-ci autre qu'une sicafi publique ou une de ses filiales, que dans la mesure requise pour le contrôle de la

niet tot de bevoegdheid van de CBFA, tenzij het toezicht op de openbare vastgoedbevak en de naleving van de voorwaarden voor de toelating en de uitoefening van de werkzaamheden van die openbare vastgoedbevak dit vergen.

TITEL IV - Inwerkingtreding en diverse bepalingen

Art. 73. Onverminderd het tweede lid van dit artikel, worden het koninklijk besluit van 10 april 1995, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 20 juli 2000, 10 juni 2001 en 21 juni 2006, en het koninklijk besluit van 21 juni 2006 opgeheven.

Voor de openbare vastgoedbevaks die, op de datum van bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad*, zijn ingeschreven op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst, worden de artikelen 37 en 38 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 en de artikelen 2 tot 5 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 echter pas opgeheven op de eerste dag van het eerste volledige boekjaar dat volgt op de inwerkingtreding van dit besluit.

Art. 74. § 1. Voor de openbare vastgoedbevaks die, op de datum van bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad*, zijn ingeschreven op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst, treden de artikelen 23, 25 en 26 pas in werking op de eerste dag van het eerste volledige boekjaar dat volgt op de inwerkingtreding van dit besluit.

De openbare vastgoedbevaks die, op de datum van bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad*, zijn ingeschreven op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst, kunnen de in het vorige lid bedoelde bepalingen evenwel toepassen voor de jaar- en halfjaarrekeningen die op de dag van de inwerkingtreding van dit besluit nog niet werden opgesteld door de raad van bestuur of, naargelang het geval, de zaakvoerder van de openbare vastgoedbevak. De artikelen 37 en 38 van het koninklijk besluit van 10 april 1995 en artikelen 2 tot 5 van het koninklijk besluit van 21 juni 2006 zijn niet van toepassing op die openbare vastgoedbevaks.

Voor wat de boekhouding betreft, zijn de institutionele vastgoedbevaks aan dezelfde overgangsregeling onderworpen als de openbare vastgoedbevak die hen controleert.

§ 2. Behalve voor de openbare vastgoedbevaks die na de datum van bekendmaking van dit besluit in het *Belgisch Staatsblad* zijn ingeschreven op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst, is artikel 6, § 1, vierde lid van toepassing vanaf de hernieuwing van het mandaat van de deskundige in geval van een mandaat voor bepaalde duur en twaalf maanden te rekenen vanaf de inwerkingtreding van dit besluit in geval van een mandaat voor onbepaalde duur.

Voor de berekening van de termijnen bedoeld in artikel 6, § 2, eindigt de eerste termijn van drie jaar die in deze bepaling wordt bedoeld, uiterlijk op 31 december 2011.

§ 3. In afwijking van de artikelen 9, § 1, en 67, kunnen de bestuurders die benoemd zijn vóór 8 januari 2009 en die voldoen aan de criteria bepaald in artikel 524, § 4, tweede lid van het Wetboek van vennootschappen, zoals vervangen bij artikel 32 van de wet van 2 augustus 2002 houdende wijziging van het Wetboek van vennootschappen alsook van de wet van 2 maart 1989 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen in ter beurze genoteerde vennootschappen en tot reglementering van de openbare overnameaanbiedingen, en niet aan de criteria bepaald in artikel 526ter van hetzelfde Wetboek, zitting blijven hebben als onafhankelijke leden tot 1 juli 2011.

§ 4. De in artikel 53, § 1 bepaalde limiet van 65 % voor de enkelvoudige schuldratio geldt maar na het verstrijken van een termijn van twaalf maanden na de inwerkingtreding van dit besluit.

Tijdens de in het vorige lid bedoelde termijn zijn de artikelen 27, § 2 en 70 enkel van toepassing op de uitkeringen aan aandeelhouders die respectievelijk verricht worden door een openbare vastgoedbevak of door een institutionele vastgoedbevak terwijl de geconsolideerde schuldratio van de openbare vastgoedbevak door die uitkering boven 65 % van de geconsolideerde activa zou uitstijgen of terwijl die limiet reeds overschreden zou zijn.

sicafi publique et du respect des conditions d'agrément et d'exercice de l'activité de celle-ci.

TITRE IV - Entrée en vigueur et dispositions diverses

Art. 73. Sans préjudice de l'alinéa 2 du présent article, l'arrêté royal du 10 avril 1995, modifié par les arrêtés royaux des 20 juillet 2000, 10 juin 2001 et 21 juin 2006, et l'arrêté royal du 21 juin 2006 sont abrogés.

Cependant, en ce qui concerne les sicafi publiques inscrites à la liste visée à l'article 31 de la loi à la date de la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*, les articles 37 et 38 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 et les articles 2 à 5 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 sont seulement abrogés au premier jour du premier exercice comptable complet qui suit l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 74. § 1^{er}. Pour les sicafi publiques inscrites à la liste visée à l'article 31 de la loi à la date de la publication du présent arrêté au *Moniteur belge*, les articles 23, 25 et 26 entrent seulement en vigueur le premier jour du premier exercice comptable complet qui suit l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Les sicafi publiques inscrites à la liste visée à l'article 31 de la loi à la date de la publication du présent arrêté au *Moniteur belge* peuvent cependant appliquer les dispositions visées à l'alinéa précédent pour les comptes annuels et semestriels qui n'ont pas encore été établis par le conseil d'administration ou, selon le cas, le gérant de la sicafi publique, à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté. Les articles 37 et 38 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 et les articles 2 à 5 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 sont inapplicables à ces sicafi publiques.

Les sicafis institutionnelles sont soumises au même régime transitoire en ce qui concerne la comptabilité que la sicafi publique qui les contrôle.

§ 2. Sauf en ce qui concerne les sicafi publiques inscrites à la liste visée à l'article 31 de la loi après la date de publication au *Moniteur belge* du présent arrêté, l'article 6, § 1^{er}, alinéa 4 sera d'application à partir du renouvellement du mandat de l'expert en cas de mandat à durée déterminée et douze mois à dater de l'entrée en vigueur du présent arrêté en cas de mandat à durée indéterminée.

Pour le calcul des délais visés à l'article 6, § 2, le premier terme de trois ans visé par cette disposition se termine au plus tard le 31 décembre 2011.

§ 3. Par dérogation aux articles 9, § 1^{er}, et 67, les administrateurs nommés avant le 8 janvier 2009, qui satisfont aux critères définis par l'article 524, § 4, alinéa 2 du Code des sociétés, tel que remplacé par l'article 32 de la loi du 2 août 2002 modifiant le Code des sociétés et la loi du 2 mars 1989 relative à la publicité des participations importantes dans les sociétés cotées en bourse et réglementant les offres publiques d'acquisition, et non aux critères de l'article 526ter du même Code, peuvent continuer à siéger en qualité de membres indépendants jusqu'au 1^{er} juillet 2011.

§ 4. La limite de 65 % du taux d'endettement statutaire prévue à l'article 53, § 1^{er} n'entre en vigueur que douze mois après l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Durant la période visée à l'alinéa précédent, les articles 27, § 2 et 70 sont uniquement applicables aux distributions aux actionnaires respectivement effectuées par une sicafi publique ou par une sicafi institutionnelle alors que le taux d'endettement consolidé de la sicafi publique dépasserait 65 % des actifs consolidés du fait de la distribution ou alors que cette limite aurait déjà été dépassée.

Art. 75. De openbare vastgoedbevaks die op de datum van inwerkingtreding van dit besluit zijn ingeschreven op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst, alsmede de zaakvoerders-rechtspersonen van openbare vastgoedbevaks die op de datum van inwerkingtreding van dit besluit zijn ingeschreven op de in artikel 31 van de wet bedoelde lijst en die de vorm hebben van commanditaire vennootschappen op aandelen, passen hun statuten binnen achttien maanden na de inwerkingtreding van dit besluit aan aan de bepalingen van dit besluit.

Art. 76. De Minister bevoegd voor Financiën is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 7 december 2010.

ALBERT

Van Koningswege :
De Minister van Financiën,
D. REYNDERS

Bijlage A

In de statuten op te nemen minimale gegevens

- Naam en rechtsvorm van de vastgoedbevak
- Maatschappelijke zetel van de vastgoedbevak
- In voorkomend geval, naam van de beheervenootschap die de vastgoedbevak conform artikel 43, § 1 van de wet heeft aangesteld
- In voorkomend geval, maatschappelijke zetel van de beheervenootschap
- In voorkomend geval, wijze van aanstelling en ontslag van de beheervenootschap die conform artikel 43, § 1 van de wet is aangesteld, en de maatregelen om de aanstelling of het ontslag bekend te maken
- Voor de openbare vastgoedbevaks, wijze van aanstelling en ontslag van de persoon belast met de financiële dienst, en de maatregelen om de aanstelling of het ontslag bekend te maken
- Vermelding dat de vastgoedbevak geopteerd heeft voor de categorie van beleggingen als bedoeld in artikel 1 van dit besluit
- Mogelijkheid om de effecten uit te geven bedoeld in artikel 460 van het Wetboek van vennootschappen, met uitzondering van de winstbewijzen
- Bijzondere regels voor de kapitaalverhogingen conform de artikelen 13 en 14
- Indien zij bestaan, vermelding van de categorieën van aandelen
- In voorkomend geval, voor de institutionele vastgoedbevaks, het verbod om in het register van de effecten op naam, een overdracht in te schrijven van effecten aan een overnemer die geen institutioneel of professioneel belegger is in de zin van artikel 5, § 3 van de wet
- In voorkomend geval, voor de institutionele vastgoedbevaks, de schorsing van de uitkering van de dividenden of interesten op de effecten van beleggers die geen institutionele of professionele belegger zijn in de zin van artikel 5, § 3, van de wet
- Gedetailleerde beschrijving van het beleggingsbeleid
- Criteria voor de spreiding van de activa van de vastgoedbevak, met name per type vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder
- In voorkomend geval, mogelijkheid voor de vastgoedbevak om leasingactiviteiten te verrichten
- In voorkomend geval, mogelijkheid voor de vastgoedbevak om toegelaten afdekkingsinstrumenten te kopen of te verkopen
- Werking van de raad van bestuur
- Samenstelling van de raad van bestuur en beschrijving van de regels voor de vertegenwoordiging ten aanzien van derden, conform artikel 9
- Regels voor een statutenwijziging
- Wijze waarop de openbare vastgoedbevak haar jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag alsook haar jaar- en halfjaarrekening en het verslag van de commissaris ter beschikking stelt van de aandeelhouders
- Oproeping tot, alsook plaats, datum en uur van de algemene vergadering, wijze van uitoefening van het stemrecht, wijze van goedkeuring van de jaarrekening en van het verlenen van kwijting aan de bestuurders en commissarissen door de algemene vergadering

Art. 75. Les sicafi publiques inscrites à la liste visée à l'article 31 de la loi à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté ainsi que les gérants personnes morales de sicafi publiques inscrites à la liste visée à l'article 31 de la loi à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté et ayant la forme de sociétés en commandite par actions adaptent leurs statuts aux dispositions du présent arrêté dans les dix-huit mois de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 76. Le Ministre qui a les Finances dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 7 décembre 2010.

ALBERT

Par le Roi :
Le Ministre des Finances,
D. REYNDERS

Annexe A

Informations minimales à insérer dans les statuts

- Dénomination et forme juridique de la sicafi
- Siège social de la sicafi
- Le cas échéant, dénomination de la société de gestion désignée par la sicafi conformément à l'article 43, § 1^{er} de la loi
- Le cas échéant, siège social de la société de gestion
- Le cas échéant, mode de désignation et de révocation de la société de gestion désignée conformément à l'article 43, § 1^{er} de la loi, et indication des mesures de publicité dont ces actes font l'objet
- Pour les sicafi publiques, mode de désignation et de révocation de la personne chargée du service financier, et indication des mesures de publicité dont ces actes font l'objet
- Mention du fait que la sicafi a opté pour la catégorie de placements visée à l'article 1^{er} du présent arrêté
- Possibilité d'émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires
- Règles particulières applicables aux augmentations de capital, conformément aux articles 13 et 14
- Existence éventuelle de catégories d'actions
- Le cas échéant, pour les sicafi institutionnelles, l'interdiction d'inscrire dans le registre des titres nominatifs un transfert de titres à un cessionnaire n'ayant pas la qualité d'investisseur institutionnel ou professionnel, au sens de l'article 5, § 3 de la loi
- Le cas échéant, pour les sicafi institutionnelles, la suspension du paiement des dividendes ou intérêts afférents aux titres détenus par des investisseurs n'ayant pas la qualité d'investisseurs institutionnels ou professionnels, au sens de l'article 5, § 3 de la loi
- Description détaillée de la politique de placement
- Critères de répartition des actifs de la sicafi, notamment par type d'investissement immobilier, région géographique prépondérante et catégorie d'utilisateur ou de locataire
- Le cas échéant, faculté de la sicafi de se livrer à l'activité de location-financement
- Le cas échéant, faculté de la sicafi d'acheter ou vendre des instruments de couverture autorisés
- Modalités de fonctionnement du conseil d'administration
- Composition du conseil d'administration et description des règles relatives à la représentation à l'égard des tiers, conformément à l'article 9
- Modalités de modification des statuts
- Mode de mise à disposition aux actionnaires du rapport financier annuel et semestriel ainsi que des comptes annuels et semestriels de la sicafi publique et du rapport du commissaire
- Convocation, lieu, jour et heure de l'assemblée générale, mode d'exercice du droit de vote, d'approbation des comptes annuels et d'octroi de la décharge aux administrateurs et aux commissaires par l'assemblée générale

- Eventuele einddatum en wijze van vereffening, van aanstelling van een of meer vereffenaars en van afronding van de vereffening van de vastgoedbevak

- Begin- en einddatum van het boekjaar

Bijlage B

HOOFDSTUK I - In het jaarlijks en halfjaarlijks financieel verslag op te nemen gegevens

Afdeling I

- Inventariswaarde van de aandelen van de openbare vastgoedbevak
- Informatie over de situatie van de markten waarin de vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen hebben belegd

Afdeling II

- Samenstelling van de vastgoedportefeuille van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen, op individuele en geconsolideerde basis, op grond van geografische en sectorale criteria en per categorie van gebruiker of huurder

- In voorkomend geval, gedetailleerde informatie over de afwijking die door de CBFA is toegestaan krachtens artikel 39, § 3

- De conclusies van de deskundige ingevolge de actualisering als bedoeld in artikel 29, § 2 van dit besluit

- Algemene bezettingsgraad van de portefeuille

Afdeling III

- Informatie over de transacties die door de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen zijn uitgevoerd in de loop van het voorbije boek- of halfjaar, inzonderheid met vermelding van een lijst van de verrichtingen die werden uitgevoerd in de loop van het betrokken boek- of halfjaar en informatie over de voornaamste kenmerken van deze verrichtingen

- Verantwoording van de verwervingen of overdrachten van vastgoed als bedoeld in artikel 31, § 1, tweede lid

Afdeling IV

- In voorkomend geval, algemene oriëntatie van het financieel plan dat is opgesteld conform artikel 54, alsook beschrijving en verantwoording van (a) de wijze waarop het financieel plan in de loop van de relevante periode werd uitgevoerd en (b) de wijze waarop de openbare vastgoedbevak voornemens is het plan in de toekomst uit te voeren

- Beschrijving van het door de openbare vastgoedbevak uitgestippelde beleid voor de dekking van financiële risico's en verantwoording van de verkoop, tijdens de betrokken periode, van afdekkingsinstrumenten vóór de vervaldatum

HOOFDSTUK II - Enkel in het jaarlijks financieel verslag op te nemen gegevens

Afdeling I

- Financiële kalender van de openbare vastgoedbevak

- Evolutie van de beurskoers ten opzichte van de inventariswaarde van de aandelen

- Relevante gegevens van het (geconsolideerde) resultaat voor de verschillende deelportefeuilles van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen

- Berekening van het bedrag dat mag worden uitgekeerd krachtens artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen

- Informations relatives à la stratégie d'investissement que la sicafi publique et ses filiales ont appliqué pendant l'exercice et entendent appliquer pour les exercices suivants

- Conform artikel 18, § 2, toelichting bij de verrichtingen die respectievelijk zijn uitgevoerd door de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen met personen als bedoeld in artikel 18, § 1

- In geval van kapitaalverhoging door inbreng in natura met toepassing van de artikelen 13, § 2, eerste lid, 2°, tweede zin, en 14, tweede lid, opgave van de financiële voorwaarden van de verrichting

Afdeling II

- Gehanteerde waarderingscriteria

- Samenvatting van de in artikel 29, § 1 bedoelde waardering met opgave, voor elke vastgoeddeelpartefeuille afzonderlijk, van de reële waarde van de gewaardeerde goederen

- Beschrijving van de beginselen voor de consolidatie van de openbare vastgoedbevak met haar dochtervennootschappen

- Mention de l'échéance éventuelle ainsi que du mode de liquidation, de la désignation d'un ou de plusieurs liquidateurs et du mode de clôture de la liquidation de la sicafi

- Dates de début et de fin de l'exercice comptable

Annexe B

CHAPITRE I^{er} - Informations à insérer

dans le rapport financier annuel et le rapport financier semestriel

Section I^{er}

- Valeur d'inventaire des actions de la sicafi publique

- Commentaire sur la situation des marchés dans lesquels la sicafi publique et ses filiales ont investi

Section II

- Composition du portefeuille de biens immobiliers de la sicafi publique et de ses filiales, sur une base individuelle et consolidée, en fonction de critères géographiques et sectoriels et par catégorie d'utilisateur ou de locataire

- Le cas échéant, détail de la dérogation accordée par la CBFA en vertu de l'article 39, § 3

- Les conclusions de l'expert à la suite de l'actualisation visée par l'article 29, § 2 du présent arrêté

- Taux d'occupation global du portefeuille

Section III

- Précisions quant aux transactions effectuées par la sicafi publique et ses filiales pendant l'exercice ou le semestre écoulé, comprenant notamment une liste des opérations réalisées au cours de l'exercice ou du semestre considéré et des informations sur les principales modalités de ces opérations

- Justification des acquisitions ou cessions de biens immobiliers visées à l'article 31, § 1^{er}, alinéa 2

Section IV

- Le cas échéant, orientations générales du plan financier élaboré en vertu de l'article 54 et description et justification de la manière (a) dont le plan financier a été exécuté au cours de la période pertinente et (b) la manière dont la sicafi publique envisage l'exécution future du plan financier

- Description de la politique de couverture de risques financiers élaborée par la sicafi publique et justification des ventes d'instruments de couverture avant échéance intervenues durant la période considérée

CHAPITRE II - Informations à insérer

dans le rapport financier annuel uniquement

Section I^{er}

- Calendrier financier de la sicafi publique

- Evolution du cours de bourse par rapport à la valeur d'inventaire des actions

- Eléments significatifs du résultat (consolidé) pour les différents sous-portefeuilles de la sicafi publique et de ses filiales

- Calcul du montant dont la distribution est permise en vertu de l'article 617 du Code des sociétés

- Informatie over de beleggingsstrategie die de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen tijdens het boekjaar hebben gevolgd en voornemens zijn aan te houden tijdens de volgende boekjaren

- Conformément à l'article 18, § 2, commentaire des opérations respectivement effectuées par la sicafi publique et ses filiales avec les personnes visées à l'article 18, § 1^{er}

- En cas d'augmentation de capital par apport en nature avec application des articles 13, § 2, alinéa 1^{er}, 2°, deuxième phrase et 14, alinéa 2, exposé des conditions financières de l'opération

Section II

- Critères d'évaluation retenus

- Synthèse de l'évaluation prévue à l'article 29, § 1^{er}, en indiquant individuellement, pour chaque sous-portefeuille de biens immobiliers, la juste valeur des biens évalués

- Description des principes appliqués pour la consolidation de la sicafi publique avec ses filiales

Afdeling III

- Totale waarde van de minderheidsbelangen in de vennootschappen die onder de exclusieve controle van de openbare vastgoedbevak staan

- Totale waarde van de minderheidsbelangen in de vennootschappen die onder de exclusieve controle van de openbare vastgoedbevak staan, met uitsluiting van de dochtervennootschappen waarvan de rest van het kapitaal in handen is van één of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte

- Totale waarde van de minderheidsbelangen in de vennootschappen die onder de exclusieve controle van de openbare vastgoedbevak staan, waarvan de rest van het kapitaal in handen is van een of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte

- Totale waarde van de deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie of, naargelang het geval, totaal van de proportioneel geconsolideerde activa, voor alle gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen samen

- Totale waarde van de deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie of, naargelang het geval, totaal van de proportioneel geconsolideerde activa, voor alle gezamenlijk gecontroleerde dochtervennootschappen samen, met uitsluiting van de dochtervennootschappen waarover gezamenlijk controle wordt uitgeoefend met een of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte

- Totale waarde van de deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie of, naargelang het geval, totaal van de proportioneel geconsolideerde activa, voor alle dochtervennootschappen samen waarover gezamenlijk controle wordt uitgeoefend met een of meer lidstaten van de Europese Economische Ruimte

- Inventaris van het vastgoed van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen, met opgave, voor elke vastgoeddeelteportefeuille afzonderlijk, van de aanschaffingswaarde, de verzekerde waarde, de reële waarde en de huuropbrengst. Indien een segment slechts één onroerend goed bevat, kan de openbare vastgoedbevak ervoor opteren om de aanschaffingswaarde niet te vermelden

- Informatie over de lopende projecten en de renovaties, waaronder een raming van de daartoe vereiste budgetten

- Informatie over de sectoren waarin de huurders van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen actief zijn, inzonderheid aangegeven, rekening houdend met de ontvangen huuropbrengsten

- Specifieke informatie over het vastgoed en de vastgoedgehelen alsook over de projecten die meer dan 5 % vertegenwoordigen van de geconsolideerde activa van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen, inzonderheid met vermelding, voor elk afzonderlijk project, van het percentage dat erdoor op geconsolideerd niveau vertegenwoordigd wordt in de portefeuille van de vastgoedbevak

- Specifieke informatie over het vastgoed en de vastgoedgehelen alsook over de projecten die meer dan 20 % vertegenwoordigen van de geconsolideerde activa van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen, inzonderheid met vermelding, voor elk afzonderlijk project, van (a) de reële waarde, (b) de aanschaffingswaarde en -datum, (c) de huuropbrengst en (d) het percentage dat erdoor op geconsolideerd niveau vertegenwoordigd wordt in de portefeuille van de vastgoedbevak

- Voor elk onroerend goed of vastgoedgeheel in de portefeuille van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen : beschrijving (adres, huuropervlakte, bouwjaar of jaartal van de meest recente renovatie en bestemming), bedrag van de ontvangen huurgelden en bezettingsgraad met vermelding van de berekeningswijze en van een raming van de huurwaarde, alsook van de hypothesen waarvan werd uitgegaan voor de raming van de huurwaarde. Voor de onroerende goederen of de vastgoedgehelen die individueel beschouwd minder dan 1 % vertegenwoordigen van de geconsolideerde activa van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen : in voorkomend geval, opgave van de gegevens op algemene basis

- Het bouwjaar of, in voorkomend geval, het jaartal van de meest recente renovatie van de onroerende goederen van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen. Voor het verstrekken van deze informatie : onderverdeling van de portefeuille naar ouderdomscategorie en opgave, per categorie, van het aandeel van de portefeuille dat zij vertegenwoordigt. Tevens vermelding of de volledig vernieuwde gebouwen als nieuw worden beschouwd op het ogenblik dat hun renovatie voltooid wordt

Section III

- Valeur totale des intérêts minoritaires dans les sociétés contrôlées de manière exclusive par la sicafi publique

- Valeur totale des intérêts minoritaires dans les sociétés contrôlées de manière exclusive par la sicafi publique, les filiales dans lesquelles le reste du capital est détenu par un ou plusieurs Etats membres de l'Espace économique européen étant exclues

- Valeur totale des intérêts minoritaires dans les sociétés contrôlées de manière exclusive par la sicafi publique, pour l'ensemble des filiales dans lesquelles le reste du capital est détenu par un ou plusieurs Etats membres de l'Espace économique européen

- Valeur totale des participations mises en équivalence ou, selon le cas, le total des actifs intégrés proportionnellement, pour l'ensemble des filiales contrôlées conjointement

- Valeur totale des participations mises en équivalence ou, selon le cas, le total des actifs intégrés proportionnellement, pour l'ensemble des filiales contrôlées conjointement, les filiales contrôlées conjointement avec un ou plusieurs Etats membres de l'Espace économique européen étant exclues

- Valeur totale des participations mises en équivalence ou, selon le cas, le total des actifs intégrés proportionnellement, pour l'ensemble des filiales contrôlées conjointement avec un ou plusieurs Etats membres de l'espace économique européen

- Inventaire des biens immobiliers détenus par la sicafi publique et ses filiales, indiquant individuellement pour chaque sous-portefeuille de biens immobiliers, le prix d'acquisition, la valeur assurée, la juste valeur et le rendement locatif. La sicafi publique a la faculté de ne pas mentionner le prix d'acquisition pour un segment qui ne contient qu'un seul bien immobilier

- Information concernant les projets en développement et les rénovations, en ce compris une estimation des budgets nécessaires à cette fin

- Information concernant les secteurs dans lesquels les locataires de la sicafi publique et de ses filiales sont actifs, exprimés notamment au regard des revenus locatifs perçus

- Informations spécifiques concernant les biens et ensembles immobiliers et les projets qui représentent plus de 5 % des actifs consolidés de la sicafi publique et de ses filiales, incluant notamment pour chacun de ces projets le pourcentage au niveau consolidé représenté dans le portefeuille de la sicafi

- Informations spécifiques concernant les biens et ensembles immobiliers et les projets qui représentent plus de 20 % des actifs consolidés de la sicafi publique et de ses filiales, incluant notamment pour chacun de ces projets (a) la juste valeur, (b) le prix et la date d'acquisition, (c) le rendement locatif et (d) le pourcentage au niveau consolidé représenté dans le portefeuille de la sicafi

- Pour chaque immeuble ou ensemble immobilier compris dans le portefeuille de la sicafi publique ou de ses filiales, description (adresse, surface locative, année de construction ou de dernière rénovation et destination), montant des loyers perçus et taux d'occupation en mentionnant la méthode de calcul et une estimation de la valeur locative, ainsi que les hypothèses sur la base desquelles l'estimation de la valeur locative est établie. Pour les immeubles ou ensembles immobiliers représentant individuellement moins d'1 % des actifs consolidés de la sicafi publique et de ses filiales, l'information est, le cas échéant, donnée sur une base globale

- Information concernant l'année de construction ou, le cas échéant, de la dernière rénovation des immeubles détenus par la sicafi publique et ses filiales. Cette information est donnée en subdivisant le portefeuille en classes d'âge et en mentionnant pour chaque classe quelle proportion du portefeuille lui appartient. Il est également indiqué si les immeubles entièrement rénovés sont considérés comme neufs au moment de l'achèvement de leur rénovation

- Wat de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen betreft : informatie over de resterende looptijd van de huurcontracten en de overige overeenkomsten waarmee het genot van een onroerend goed aan een derde wordt toegekend (berekend tot de eerst mogelijke opzegging), met vermelding van de betrokken huurgelden

Verstrekking van deze informatie :

a) (i) hetzij aan de hand van een grafiek waarin, per jaar, de huurgelden zijn opgenomen die volgens de huurcontracten zullen worden ontvangen tot de datum van de eerst mogelijke opzegging door de huurder, (ii) hetzij door de huurcontracten naar resterende looptijd onder te verdelen in verschillende categorieën en, per categorie het relevante aandeel huurcontracten ten aanzien van de desbetreffende huuropbrengsten aan te geven, en

b) met bijkomende vermelding van de gemiddelde resterende looptijd van de huurcontracten als geheel beschouwd

- Ingeval de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen beleggen in rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed : vermelding van het risicoprofiel van de betrokken instelling en van de invloed van deze belegging op de spreiding van de beleggingsrisico's, rekening houdend met de regels waaraan de betrokken beleggingsinstelling is onderworpen, inzonderheid op het vlak van risicospreiding, beleggingsbeleid en maximale schuldratio

- Organisatie van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen wat het operationele beheer van het vastgoed in portefeuille betreft

- Bedrag van de betaalde premies en percentage van de reële waarde van de portefeuille dat gedekt is door de verzekering

- Jaarlijkse financiële kosten gekoppeld aan de schuldenlast van de openbare vastgoedbevak en haar dochtervennootschappen

Afdeling IV

- Identiteit van de persoon belast met de financiële dienst van de openbare vastgoedbevak

- Identiteit van de deskundige van de openbare vastgoedbevak, alsook, in voorkomend geval, van de natuurlijke personen die de deskundige vertegenwoordigen

- Identiteit van de commissaris van de openbare vastgoedbevak en van elke institutionele vastgoedbevak die zij controleert, alsook, in voorkomend geval, van de natuurlijke personen die de commissaris vertegenwoordigen

- Identiteit van de bestuurders, zaakvoerders, leden van het directiecomité, personen belast met het dagelijks bestuur en effectieve leiders van de vastgoedbevak en van de zaakvoerder-rechtspersoon van de vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen

- In voorkomend geval, samenstelling van de comités die zijn opgericht in de raad van bestuur of in het bestuurscollege van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen, en van de zaakvoerder-rechtspersoon van de vastgoedbevak die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen

- Opsomming, conform de bepalingen van artikel 16, van de vergoeding voor de persoon belast met de financiële dienst en voor de deskundigen en de commissarissen, ten laste van de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen, alsook de grondslag en de berekeningsbasis van deze vergoeding

Afdeling V

- Informatie over de aandeelhoudersstructuur van de vastgoedbevak, waaronder (a) de rechtstreekse en onrechtstreekse deelnemingen van, respectievelijk, de promotor en de personen die met hem een deelnemingsverhouding hebben of in onderling overleg handelen, alsook de volledige controleketen van de gecontroleerde vennootschappen via welke deze deelnemingen, in voorkomend geval, daadwerkelijk gehouden worden, met opgave van de naam en de statutaire zetel van elke gecontroleerde vennootschap en (b) het aandeel van het kapitaal dat in het publiek is verspreid

- Vermelding van de volgende informatie :

a) het houden van effecten, door andere personen dan de openbare vastgoedbevak, die zijn uitgegeven door een vennootschap die gecontroleerd wordt door de openbare vastgoedbevak, met opgave van de respectieve deelnemingen van de verschillende personen, en, in voorkomend geval, vermelding of zij en naargelang het geval met wie in onderling overleg optreden

b) elke betaling of elk voordeel, inzonderheid als uitkering, rente of terugbetaling van de hoofdsom, toegekend uit hoofde van de effecten die zijn uitgegeven door een vennootschap die gecontroleerd wordt door de openbare vastgoedbevak, voor zover het niet de betalingen of

- En ce qui concerne la sicafi publique et ses filiales, information concernant la durée résiduaire des contrats de bail et des autres conventions visant à accorder la jouissance d'un immeuble à un tiers (calculée jusqu'à la première possibilité de résiliation), accompagnée de précisions sur les revenus locatifs concernés.

Cette information est fournie :

a) (i) soit au moyen d'un graphique dans lequel, par an, les revenus locatifs à percevoir en vertu des contrats de bail sont repris jusqu'à la date de la première possibilité de résiliation par le preneur, (ii) soit en répartissant les contrats de bail en différentes classes en fonction de leurs durées résiduaire respectives et, pour chaque tranche, en indiquant la proportion pertinente des contrats de bail au regard des revenus locatifs qui y sont afférents, et

b) en reprenant également la durée résiduaire moyenne des contrats de bail pris dans leur totalité

- Au cas où la sicafi publique ou ses filiales investissent dans des parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers, mention du profil de risque de l'organisme considéré et de l'impact de ce placement sur la répartition des risques d'investissement, en tenant compte des règles applicables à l'organisme de placement considéré, notamment en matière de répartition des risques, politique de placement, taux d'endettement maximum

- Organisation de la sicafi publique et de ses filiales en ce qui concerne la gestion opérationnelle des biens immobiliers en portefeuille

- Montant des primes payées et pourcentage de la juste valeur du portefeuille couvert par la couverture d'assurance

- Charges financières annuelles liées à l'endettement de la sicafi publique et de ses filiales

Section IV

- Identité de la personne chargée du service financier de la sicafi publique

- Identité de l'expert de la sicafi publique, ainsi que, le cas échéant, des personnes physiques représentant l'expert

- Identité du commissaire de la sicafi publique et de toute sicafi institutionnelle qu'elle contrôle, ainsi que, le cas échéant, des personnes physiques représentant le commissaire

- Identité des administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière et dirigeants effectifs de la sicafi et du gérant personne morale de la sicafi ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions

- Le cas échéant, composition des comités créés au sein du conseil d'administration ou du collège de gestion de la sicafi publique ou de ses filiales, et du gérant personne morale de la sicafi ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions

- Énumération, conformément aux dispositions de l'article 16, des rémunérations de la personne chargée du service financier et des experts et commissaires, mises à charge de la sicafi publique ou de ses filiales, ainsi que leurs bases et leurs modes de calcul

Section V

- Information relative à l'actionariat de la sicafi, en mentionnant (a) les participations respectives, directes et indirectes, du promoteur et des personnes qui ont un lien de participation ou agissent de concert avec lui ainsi que la chaîne de contrôle complète des sociétés contrôlées par l'intermédiaire desquelles ces participations sont le cas échéant effectivement détenues, en mentionnant le nom et le siège statutaire de chaque société contrôlée, et (b) la proportion du capital qui est répandue dans le public

- Mention des informations suivantes :

a) la détention, par des personnes autres que la sicafi publique, de valeurs mobilières émises par une société contrôlée par celle-ci, en mentionnant les participations respectives des différentes personnes, en indiquant le cas échéant si et le cas échéant avec qui ils agissent de concert

b) tous paiements ou avantages, notamment à titre de distribution, intérêt et remboursement du principal, accordés du chef de titres émis par une société contrôlée par la sicafi publique, dans la mesure où ils diffèrent de ceux accordés à la sicafi publique pour les mêmes titres, ou

voordelen zijn die uit hoofde van dezelfde effecten aan de openbare vastgoedbevak zijn toegekend, of voor zover de openbare vastgoedbevak geen effecten bezit van de betrokken categorie

- Specificatie en voorwaarden van de leningen of voorschotten die de openbare vastgoedbevak of haar dochtervennootschappen hebben ontvangen of verstrekt, alsook van de door hen verleende hypotheek en van de verkregen en verleende waarborgen en zekerheden

Bijlage C

Enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

Hoofdstuk 1. — Schema's van de enkelvoudige jaarrekening, onderverdeling en omschrijving van de rubrieken

Deel 1. Schema's van de enkelvoudige jaarrekening

Afdeling 1. Balansschema

ACTIVA

I. Vaste Activa

A. Goodwill

B. Immateriële vaste activa

C. Vastgoedbeleggingen

D. Andere materiële vaste activa

E. Financiële vaste activa

F. Vorderingen financiële leasing

G. Handelsvorderingen en andere vaste activa

H. Uitgestelde belastingen - activa

II. Vlottende activa

A. Activa bestemd voor verkoop

B. Financiële vlottende activa

C. Vorderingen financiële leasing

D. Handelsvorderingen

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

F. Kas en kasequivalenten

G. Overlopende rekeningen

TOTAAL ACTIVA

EIGEN VERMOGEN

A. Kapitaal

B. Uitgiftepremies

C. Reserves

D. Nettoresultaat van het boekjaar

VERPLICHTINGEN

I. Langlopende verplichtingen

A. Voorzieningen

B. Langlopende financiële schulden

a. Kredietinstellingen

b. Financiële leasing

c. Andere

C. Andere langlopende financiële verplichtingen

D. Handelsschulden en andere langlopende schulden

E. Andere langlopende verplichtingen

F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

a. Exit taks

b. Andere

II. Kortlopende verplichtingen

A. Voorzieningen

B. Kortlopende financiële schulden

b. Kredietinstellingen

b. Financiële leasing

c. Andere

C. Andere kortlopende financiële verplichtingen

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

b. Exit taks

c. Andere

E. Andere kortlopende verplichtingen

F. Overlopende rekeningen

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

Afdeling 2. Schema van de resultatenrekening

dans la mesure où la sicafi publique ne détient pas de titres de la catégorie considérée

- Détail et conditions des prêts ou avances reçus ou octroyés par la sicafi publique ou ses filiales et des hypothèques octroyées ainsi que des garanties et sûretés obtenues et accordées par la sicafi publique et ses filiales.

Annexe C

Comptes statutaires et consolidés

Chapitre 1^{er}. Schémas des comptes statutaires, subdivision et définition des rubriques

Partie 1^{re}. Schémas des comptes statutaires

Section 1^{re}. Schéma du bilan

ACTIF

I. Actifs non courants

A. Goodwill

B. Immobilisations incorporelles

C. Immeubles de placement

D. Autres immobilisations corporelles

E. Actifs financiers non courants

F. Créances de location-financement

G. Créances commerciales et autres actifs non courants

H. Actifs d'impôts différés

II. Actifs courants

A. Actifs détenus en vue de la vente

B. Actifs financiers courants

C. Créances de location-financement

D. Créances commerciales

E. Créances fiscales et autres actifs courants

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

G. Comptes de régularisation

TOTAL DE L'ACTIF

CAPITAUX PROPRES

A. Capital

B. Primes d'émission

C. Réserves

D. Résultat net de l'exercice

PASSIF

I. Passifs non courants

A. Provisions

B. Dettes financières non courantes

a. Etablissements de crédit

b. Location-financement

c. Autres

C. Autres passifs financiers non courants

D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes

E. Autres passifs non courants

F. Passifs d'impôts différés

a. Exit tax

b. Autres

II. Passifs courants

A. Provisions

B. Dettes financières courantes

a. Etablissements de crédit

b. Location-financement

c. Autres

C. Autres passifs financiers courants

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes

a. Exit tax

a. Autres

E. Autres passifs courants

F. Comptes de régularisation

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF

Section 2. Schéma du compte de résultats

I. Huurinkomsten (+)
 II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)
 III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)
 NETTO HUURRESULTAAT (= I + II + III)
 IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)
 V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)
 VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)
 VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)
 VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)
 VASTGOEDRESULTAAT (= I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)
 IX. Technische kosten (-)
 X. Commerciële kosten (-)
 XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)
 XII. Beheerkosten vastgoed (-)
 XIII. Andere vastgoedkosten (-)
 VASTGOEDKOSTEN (= IX + X + XI + XII + XIII)
 OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)
 XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)
 XV. Operationele opbrengsten en kosten (+/-)
 OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)
 XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)
 XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa (+/-)
 XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)
 XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)
 OPERATIONEEL RESULTAAT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)
 XX. Financiële inkomsten (+)
 XXI. Netto interestkosten (-)
 XXII. Andere financiële kosten (-)
 XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)
 FINANCIEEL RESULTAAT (XX + XXI + XXII + XXIII)
 RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII)
 XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)
 XXV. Exit taks (-/+)
 BELASTINGEN (XXIV + XXV)
 NETTO RESULTAAT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV + XXV)
 Afdeling 3. Staat van het globaal resultaat
 I. Nettoresultaat
 II. Andere elementen van het globaal resultaat :
 A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen
 B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS
 C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop
 D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit
 E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen
 F. Belasting op het resultaat met betrekking tot de "andere elementen van het globaal resultaat"
 G. Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting
 GLOBAAL RESULTAAT (I + II)
 Afdeling 4 : Resultaatverwerking
 A. Nettoresultaat
 B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)

I. Revenus locatifs (+)
 II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)
 III. Charges relatives à la location (+/-)
 RESULTAT LOCATIF NET (= I + II + III)
 IV. Récupération de charges immobilières (+)
 V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)
 VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)
 VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)
 VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)
 RESULTAT IMMOBILIER (= I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)
 IX. Frais techniques (-)
 X. Frais commerciaux (-)
 XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)
 XII. Frais de gestion immobilière (-)
 XIII. Autres charges immobilières (-)
 CHARGES IMMOBILIERES (= IX + X + XI + XII + XIII)
 RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)
 XIV. Frais généraux de la société (-)
 XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)
 RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)
 XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)
 XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)
 XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)
 XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)
 RESULTAT D'EXPLOITATION (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)
 XX. Revenus financiers (+)
 XXI. Charges d'intérêts nettes(-)
 XXII. Autres charges financières (-)
 XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)
 RESULTAT FINANCIER (XX + XXI + XXII + XXIII)
 RESULTAT AVANT IMPOT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII)
 XXIV. Impôts des sociétés (-)
 XXV. Exit tax (-)
 IMPOT (XXIV + XXV)
 RESULTAT NET (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV + XXV)
 « Section 3. Etat du résultat global
 I. Résultat net
 II. Autres éléments du résultat global :
 A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement
 B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS
 C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente
 D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger
 E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies
 F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments de résultat global"
 G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt
 RESULTAT GLOBAL (I + II)
 Section 4. Affectations et prélèvements
 A. Résultat net
 B. Transfert aux/des réserves (-/+)

1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)
- boekjaar
- vorige boekjaren
- realisatie vastgoed
 2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)
 3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)
- boekjaar
- vorige boekjaren
 4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+)
- boekjaar
- vorige boekjaren
 5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (-)
- boekjaar
- vorige boekjaren
 6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+)
- boekjaar
- vorige boekjaren
 7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)
 8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)
 9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)
 10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)
 11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)
- C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1
D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C
- Deel 2. Verdere onderverdeling en omschrijving van bepaalde rubrieken van de balans, de resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat en de resultaatverwerking
- In dit deel worden bepaalde rubrieken van de schema's opgenomen in deel 1 verder onderverdeeld en omschreven.
- Naar keuze van de vennootschap worden de hieronder vermelde posten en subposten ofwel opgenomen in, naargelang het geval, het balansschema of het schema van de resultatenrekening ofwel in een verklarende toelichting.
- Afdeling 1. Balansschema
ACTIVA
I. Vaste Activa
A. Goodwill
Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IFRS 3.
B. Immateriële vaste activa
Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 38.
C. Vastgoedbeleggingen
Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 40.
Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Vastgoed beschikbaar voor verkoop", "Projectontwikkelingen", "Materiële vaste activa voor eigen gebruik" en "Andere"
D. Andere materiële vaste activa
Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 16.
Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Materiële vaste activa voor eigen gebruik » en « Andere ».

1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)
- exercice comptable
- exercices antérieurs
- réalisation de biens immobiliers
 2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)
 3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)
- exercice comptable
- exercices antérieurs
 4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)
- exercice comptable
- exercices antérieurs
 5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)
- exercice comptable
- exercices antérieurs
 6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)
- exercice comptable
- exercices antérieurs
 7. Transfers à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)
 8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)
 9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)
 10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)
 11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)
- C. Rémunération du capital prévue à l'article 27, § 1^{er}, al. 1^{er}
D. Rémunération du capital - autre que C
- Partie 2. Subdivision et définition de certaines rubriques du bilan, du compte de résultats, de l'état du résultat global et des affectations et prélèvements
- Dans cette partie, certaines rubriques des schémas figurant dans la partie 1^{re} sont subdivisées et définies.
- Selon le choix de la société, les postes et sous-postes mentionnés ci-dessous sont repris soit dans, selon le cas, le schéma du bilan ou, le schéma du compte de résultats, soit dans une note explicative.
- Section 1^{re}. Schéma du bilan
ACTIF
I. Actifs non courants
A. Goodwill
Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IFRS 3.
B. Immobilisations incorporelles
Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 38.
C. Immeubles de placement
Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 40.
Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Immeubles disponible à la location", "Projet de développement", « Immobilisations à usage propre » et « Autres ».
D. Autres immobilisations corporelles
Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 16.
Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Immobilisations à usage propre » et « Autres ».

E. Financiële vaste activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vaste activa opgenomen onder de rubriek « H. Handelsvorderingen en andere vaste activa ».

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten « Activa aangehouden tot einde looptijd », « Activa beschikbaar voor verkoop », « Activa aan reële waarde via resultaat », « Leningen en vorderingen » en « Andere ».

De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten « Vastgoedcertificaten », « Afdekkingsinstrumenten », « Deelnemingen in andere vastgoedbevaks », « Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding » en « Andere ».

F. Vorderingen financiële leasing

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de vorderingen financiële leasing zoals bedoeld in IAS 17.

H. Uitgestelde belastingen – Activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de uitgestelde belastingen zoals bedoeld in IAS 12.

II. Vlottende activa

A. Activa bestemd voor verkoop

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa die overeenkomstig IFRS 5 bestemd zijn voor verkoop.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Vastgoedbeleggingen », « Vastgoedcertificaten » en « Andere activa ».

B. Financiële vlottende activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vlottende activa opgenomen onder de rubrieken « D. Handelsvorderingen », « E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa » en « F. Kas en kasequivalenten ».

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten « Activa aangehouden tot einde looptijd », « Activa beschikbaar voor verkoop », « Activa aan reële waarde via resultaat », « Leningen en vorderingen » en « Andere ».

De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten « Vastgoedcertificaten », « Toegelaten afdekkingsinstrumenten », « deelnemingen in andere vastgoedbevaks », « Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding » en « Andere ».

C. Vorderingen financiële leasing

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de vorderingen financiële leasing zoals bedoeld in IAS 17.

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « belastingen », « Bezoldigingen en sociale lasten » en « Andere ».

F. Kas en kasequivalenten

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 7, § 6 tot 9.

G. Overlopende Rekeningen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten », « Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen », « Voorafbetaalde vastgoedkosten », « Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten » en « Andere ».

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

A. Kapitaal

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Geplaatst kapitaal » en « Kosten kapitaalverhoging ».

C. Reserves

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de volgende posten :

a. Wettelijke reserve (+)

b. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+/-)

c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)

E. Actifs financiers non courants

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers non courants portés sous la rubrique « H. Créances commerciales et autres actifs non courants ».

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir « Actifs détenus jusqu'à leur échéance », « Actifs disponibles à la vente », « Actifs à la juste valeur via le résultat », « Prêts et créances » et « Autres ».

Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir « Certificats immobiliers », « Instruments de couverture », « Participations dans d'autres sicafi », « Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation » et « Autres ».

F. Créances de location-financement

Cette rubrique mentionne les montants des créances de location-financement telles que visées dans la norme IAS 17.

H. Actifs d'impôts différés

Cette rubrique mentionne les montants des impôts différés tels que visés dans la norme IAS 12.

II. Actifs courants

A. Actifs détenus en vue de la vente

Cette rubrique mentionne les montants des actifs qui sont détenus en vue de la vente conformément à la norme IFRS 5.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Immeubles de placement », « Certificats immobiliers » et « Autres actifs ».

B. Actifs financiers courants

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers courants portés sous les rubriques « D. Créances commerciales », « E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « F. Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir « Actifs détenus jusqu'à leur échéance », « Actifs disponibles à la vente », « Actifs à la juste valeur via le résultat », « Prêts et créances » et « Autres ».

Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir « Certificats immobiliers », « Instruments de couverture autorisés », « Participations dans d'autres sicafi », « Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation » et « Autres ».

C. Créances de location-financement

Cette rubrique mentionne les montants des créances de location-financement telles que visées dans la norme IAS 17.

E. Créances fiscales et autres actifs courants

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Impôts », « Rémunérations et charges sociales » et « Autres ».

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 7, §§ 6 à 9.

G. Comptes de régularisation

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Revenus immobiliers courus non échus », « Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir », « Charges immobilières payées d'avance », « Intérêts et autres charges financières payés d'avance » et « Autres ».

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES

A. Capital

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Capital souscrit » et « Frais d'augmentation de capital ».

C. Réserves

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir :

a. Réserve légale (+)

b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers (+/-)

c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)

d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)

g. Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)

h. Reserve voor eigen aandelen (-)

i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)

j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen (+/-)

k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)

l. Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)

m. Andere reserves (+/-)

n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)

D. Nettoresultaat van het boekjaar

Het bedrag opgenomen in de rubriek "Nettoresultaat van het boekjaar" stemt overeen met het "Nettoresultaat" zoals bedoeld in het schema van de resultatenrekening.

VERPLICHTINGEN

I. Langlopende verplichtingen

A. Voorzieningen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de voorzieningen zoals bedoeld in IAS 37.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Pensioenen » en « Andere ».

B. Langlopende financiële schulden

De post « Andere » van deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Andere Leningen », « Ontvangen huurwaarborgen », « Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar », « Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar » en « Andere ».

C. Andere langlopende financiële verplichtingen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Toegelaten afdekkingsinstrumenten » en « Andere ».

D. Handelsschulden en andere langlopende schulden

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Handelsschulden » en « Andere ».

F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de uitgestelde belastingen zoals bedoeld in IAS 12.

II. Kortlopende verplichtingen

A. Voorzieningen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de voorzieningen zoals bedoeld in IAS 37.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Pensioenen » en « Andere ».

B. Kortlopende financiële schulden

De post « Andere » van deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Andere Leningen », « Ontvangen huurwaarborgen », « Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op ten hoogste één jaar », « Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op ten hoogste één jaar » en « Andere ».

C. Andere kortlopende financiële verplichtingen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Toegelaten afdekkingsinstrumenten » en « Andere ».

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

De post « Andere » van deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Leveranciers », « Huurders » en « Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten ».

F. Overlopende rekeningen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten », « Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten » en « Andere ».

Afdeling 2. Schema van de resultatenrekening

d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)

e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)

f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)

g. Réserve pour différenciels de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)

h. Réserve pour actions propres (-)

i. Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)

j. Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+/-)

k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)

l. Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+/-)

m. Autres réserves (+/-)

n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)

D. Résultat net de l'exercice

Le montant repris sous la rubrique "Résultat net de l'exercice" doit correspondre au montant de "Résultat net" repris dans le schéma du compte de résultats.

PASSIF

I. Passifs non courants

A. Provisions

Cette rubrique mentionne les montants des provisions telles que visées dans la norme IAS 37.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Pensions » et « Autres ».

B. Dettes financières non courantes

Le poste « Autres » de cette rubrique doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Autres emprunts », « Garanties locatives reçues », « Revenus immobiliers perçus d'avance avec recours à plus d'un an », « Revenus immobiliers cédés avec recours à plus d'un an » et « Autres ».

C. Autres passifs financiers non courants

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Instruments de couverture autorisés » et « Autres ».

D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Dettes commerciales » et « Autres ».

F. Passifs d'impôts différés

Cette rubrique mentionne les montants des impôts différés tels que visés dans la norme IAS 12.

II. Passifs courants

A. Provisions

Cette rubrique mentionne les montants des provisions telles que visées dans la norme IAS 37.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Pensions » et « Autres ».

B. Dettes financières courantes

Le poste « Autres » de cette rubrique doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Autres emprunts », « Garanties locatives reçues », « Revenus immobiliers perçus d'avance avec recours à un an au plus », « Revenus immobiliers cédés avec recours à un an au plus » et « Autres ».

C. Autres passifs financiers courants

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Instruments de couverture autorisés » et « Autres ».

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes

Le poste « Autres » de cette rubrique doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Fournisseurs », « Locataires » et « Impôts, rémunérations et charges sociales ».

F. Comptes de régularisation

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Revenus immobiliers perçus d'avance », « Intérêts et autres charges courus non échus » et « Autres ».

Section 2. Schéma du compte de résultats

I. Huurinkomsten

Onder huurinkomst wordt elke inkomst uit vastgoed verstaan.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Huur », « Gegarandeerde inkomsten », « Huurkortingen », « Huurvoordelen (incentives) », « Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten » en « Vergoeding financiële leasing en soortgelijken ».

De vergoedingen uit financiële leasing en soortgelijken zoals bedoeld in IAS 17, wordt onder de post « Vergoeding financiële leasing en soortgelijken » van de rubriek « I. Huurinkomsten » opgenomen indien activiteiten van financiële leasing en soortgelijken de hoofdactiviteit van de bevak uitmaken.

Onder soortgelijken wordt onder andere erfpacht, opstal en vruchtgebruik verstaan.

II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

In de gevallen waarbij de vastgoedbevak overgaat tot de overdracht van het recht op inning van toekomstige huurinkomsten op vastgoed aan een derde en waarbij deze overdracht volkomen is en de vastgoedbevak bevrijdt van enigerlei verplichting ten aanzien van deze derde met betrekking tot het overgedragen recht, zal de derde in ruil voor deze overdracht een bedrag betalen aan de vastgoedbevak die overeenstemt met de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten zonder dat de vastgoedbevak een verplichting tot teruggave van dit bedrag aan die derde heeft.

Dit bedrag wordt in de gevallen en onder de voorwaarden zoals gesteld in het vorige lid, in mindering gebracht van de waarde van het vastgoed. De waarde van het vastgoed zal jaarlijks verhoogd worden met het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten van het vorige boekjaar en de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten van het boekjaar. Dit verschil wordt jaarlijks in deze rubriek opgenomen.

III. Met verhuur verbonden kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Te betalen huur op gehuurde activa », « Waardeverminderingen op handelsvorderingen » en « Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen ».

IV. Recuperatie van vastgoedkosten

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de kosten zoals bedoeld in de rubrieken « VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur », « IX. Technische kosten », « X. Commerciële kosten », « XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen », « XII. Beheerkosten vastgoed », « XIII. Andere vastgoedkosten » die de eigenaar dient te dragen volgens het Burgerlijk wetboek of de gebruiken, maar die overeenkomstig de huurovereenkomst worden gerecupereerd van een huurder.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Verkregen vergoedingen op huurschade » en « Recuperatie van wederinstaatstellingskosten op het einde van de huur ».

V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de huurlasten en belastingen zoals bedoeld in de rubriek « VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen » die worden doorgerekend aan de huurder.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar » en « Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen ».

VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur

Deze rubriek vermeldt de bedragen van kosten m.b.t. huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur die volgens het Burgerlijk wetboek of de gebruiken dienen te worden gedragen door de huurder, maar die overeenkomstig de huurovereenkomst worden gedragen door de eigenaar. De bedoelde kosten die kunnen worden gerecupereerd van een huurder, worden opgenomen in de rubriek « IV. Recuperatie van vastgoedkosten. »

VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die volgens het Burgerlijk wetboek of de gebruiken dienen te worden gedragen door de huurder maar die door derden worden gefactureerd aan de eigenaar. De bedoelde huurlasten

I. Revenus locatifs

Par revenu locatif, on entend tout revenu provenant de biens immobiliers.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Loyers », « Revenus garantis », « Gratuités locatives » « Concessions accordées aux locataires (incentives) », « Indemnités de rupture anticipée de bail » et « Redevances de location-financement et similaires ».

Les redevances provenant d'activités de location-financement et similaires telles que visées dans la norme IAS 17, sont portées sous le poste « Redevances de location-financement et similaires » de la rubrique « I. Revenus locatifs » si les activités de location-financement et similaires constituent l'activité principale de la sicaf.

Par similaires, on entend notamment l'emphytéose, la superficie et l'usufruit.

II. Reprises de loyers cédés et escomptés

Dans les cas où la sicaf cède à un tiers le droit de percevoir les revenus locatifs futurs sur des biens immobiliers et où cette cession est complète et exonère la sicaf de toute obligation à l'égard de ce tiers en ce qui concerne le droit cédé, le tiers en question versera à la sicaf, en échange de cette cession, un montant qui correspond à la valeur au comptant des revenus locatifs futurs sans que la sicaf ait une obligation de restitution de ce montant à ce tiers.

Ce montant est, dans les cas et aux conditions prévus à l'alinéa précédent, porté en déduction de la valeur des biens immobiliers. La valeur des biens immobiliers sera chaque année majorée de la différence entre la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice précédent et la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice. Cette différence est portée chaque année sous cette rubrique.

III. Charges relatives à la location

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Loyers à payer sur locaux pris en location », « Réductions de valeur sur créances commerciales » et « Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales ».

IV. Récupération de charges immobilières

Cette rubrique mentionne les montants des charges visées dans les rubriques « VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail », « IX. Frais techniques », « X. Frais commerciaux », « XI. Charges et taxes sur immeubles non loués », « XII. Frais de gestion immobilière », « XIII. Autres charges immobilières » qui, selon le Code civil ou les usages, doivent être assumées par le propriétaire, mais qui, en vertu du bail, sont récupérées auprès d'un locataire.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs » et « Récupération sur remises en état au terme du bail ».

V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

Cette rubrique mentionne les montants des charges locatives et taxes visées dans la rubrique « VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués » qui sont refacturées au locataire.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire » et « Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués ».

VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail

Cette rubrique mentionne les montants des frais liés aux dégâts locatifs et aux remises en état au terme du bail qui, selon le Code civil ou les usages, doivent être assumés par le locataire, mais qui, en vertu du bail, sont pris en charge par le propriétaire. Les frais visés qui peuvent être récupérés auprès d'un locataire, sont portés sous la rubrique « IV. Récupération de charges immobilières. »

VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

Cette rubrique mentionne les montants des charges locatives et taxes sur immeubles loués qui, selon le Code civil ou les usages, doivent être assumées par le locataire, mais qui sont facturées par des tiers au propriétaire. Les charges locatives et taxes visées qui peuvent être

en belastingen die kunnen worden doorgerekend aan de huurder, worden opgenomen in de rubriek « V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen. »

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Huurlasten gedragen door de eigenaar » en « Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen ».

IX. Technische kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Recurrente technische kosten » en « Niet-recurrente technische kosten ».

De post « Recurrente technische kosten » dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Herstellingen », « Vergoedingen voor totale waarborgen » en « Verzekeringspremies ».

De post « Niet recurrente technische kosten » dient verder onderverdeeld te worden in de subposten « Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...) » en « Schadegevallen ».

X. Commerciële kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Makelaarscommissies », « Publiciteit » en « Erelonen van advocaten en juridische kosten ».

XII. Beheerkosten vastgoed

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Externe beheervergoedingen » en « (Interne) beheerkosten van het patrimonium ».

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

Deze rubriek vermeldt het resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen zoals bedoeld in IAS 40.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten) » en « Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen ».

XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Deze rubriek vermeldt het resultaat van de verkopen van activa, andere dan vastgoedbeleggingen en financiële activa.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten) » en « Boekwaarde van de verkochte andere niet financiële activa ».

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Deze rubriek vermeldt de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zoals bedoeld in IAS 40.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen » en « Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen » en, naargelang de keuze van de vennootschap, in de bijkomende posten "Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" en "Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)

Deze rubriek vermeldt de bedragen die voortvloeien uit de toepassing van de consolidatieprincipes en uit fusieverrichtingen.

XX. Financiële inkomsten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Geïnde interesten en dividenden », « Vergoeding financiële leasing en soortgelijken », « Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa » en « Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken ».

De vergoedingen uit financiële leasing en soortgelijken zoals bedoeld in IAS 17, wordt onder de post « Vergoeding financiële leasing en soortgelijken » van de rubriek « XIX. Financiële inkomsten » opgenomen indien activiteiten van financiële leasing en soortgelijken niet behoren tot de normale bedrijfsactiviteit van de vastgoedbelegging.

Onder soortgelijken wordt onder andere erfpacht, opstal en vruchtgebruik verstaan.

XXI. Netto interestkosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Nominale interestlasten op leningen », « Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden », « Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten », « Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten » en « Andere interestkosten ».

refacturées au locataire, sont portées sous la rubrique « V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués. »

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Charges locatives exposées par le propriétaire » et « Précomptes et taxes sur immeubles loués ».

IX. Frais techniques

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Frais techniques récurrents » et « Frais techniques non récurrents ».

Le poste « Frais techniques récurrents » doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Réparations », « Redevances de garantie totale » et « Primes d'assurances ».

Le poste « Frais techniques non récurrents » doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir « Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude,...) » et « Sinistres ».

X. Frais commerciaux

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Commissions d'agence », « Publicité » et « Honoraires d'avocats et frais juridiques ».

XII. Frais de gestion immobilière

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Honoraires versés aux gérants (externes) » et « Charges (internes) de gestion d'immeubles ».

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement

Cette rubrique mentionne le résultat de la vente d'immeubles de placement tels que visés dans la norme IAS 40.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction) » et « Valeur comptable des immeubles vendus ».

XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers

Cette rubrique mentionne le résultat des ventes d'actifs autres que des immeubles de placement et des actifs financiers.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction) » et « Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus ».

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

Cette rubrique mentionne les variations de la juste valeur des immeubles de placement tels que visés dans la norme IAS 40.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement » et « Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement » et, au cas où la société le choisit, les postes supplémentaires "Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" et "Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement".

XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)

Cette rubrique mentionne les montants résultant de l'application des principes de consolidation et les montants résultant d'opérations de fusion.

XX. Revenus financiers

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Intérêts et dividendes perçus », « Redevances de location-financement et similaires », « Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers » et « Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires ».

Les redevances provenant d'activités de location-financement et similaires telles que visées dans la norme IAS 17, sont portées sous le poste « Redevances de location-financement et similaires » de la rubrique « XIX. Revenus financiers » si les activités de location-financement et similaires ne font pas partie de l'activité courante de la société.

Par similaires, on entend notamment l'emphytéose, la superficie et l'usufruit.

XXI. Charges d'intérêts nettes

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Intérêts nominaux sur emprunts », « Reconstitution du nominal des dettes financières », « Charges résultant d'instruments de couverture autorisés », "produits résultant d'instruments de couverture autorisés" et « Autres charges d'intérêts ».

De posten "Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten" dienen verder onderverdeeld te worden in de subposten "Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS".

XXII. Andere financiële kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten « Bankkosten en andere commissies », « Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa » en « Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken » en "Andere".

XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "Andere".

De post "Toegelaten afdekkingsinstrumenten" dient verder onderverdeeld te worden in de subposten "toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS".

Afdeling 3. Staat van het globaal resultaat

Deze afdeling omvat de staat van het globaal resultaat ("Statement of comprehensive income") zoals bedoeld in IAS 1, § 81 en verder.

I. Nettoresultaat

Het bedrag opgenomen onder deze rubriek stemt overeen met het "Nettoresultaat" zoals bedoeld in het schema van de resultatenrekening

II. Andere elementen van het globaal resultaat ("Other comprehensive income")

Deze rubriek omvat baten en lasten (met inbegrip van herclassificatieaanpassingen) die niet in het schema van de resultatenrekening worden opgenomen zoals door andere IFRSs vereist of toegestaan.

Afdeling 4. Resultaatverwerking

A. Nettoresultaat

Het bedrag opgenomen onder deze rubriek stemt overeen met het "Nettoresultaat" zoals bedoeld in het schema van de resultatenrekening

C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1

Indien het bedrag bekomen uit de som van "A. Nettoresultaat" en "B. toevoeging/onttrekking reserves" kleiner is dan het bedrag bekomen uit de berekening overeenkomstig artikel 27, § 1, lid 1 kan enkel het eerstberekende bedrag worden uitgekeerd.

Hoofdstuk 2. Schema's van de geconsolideerde jaarrekening

Deel 1. Schema's van de geconsolideerde jaarrekening

Afdeling 1. Balansschema

ACTIVA

I. Vaste Activa

A. Goodwill

B. Immateriële vaste activa

C. Vastgoedbeleggingen

D. Andere materiële vaste activa

E. Financiële vaste activa

F. Vorderingen financiële leasing

G. Handelsvorderingen en andere vaste activa

H. Uitgestelde belastingen - activa

I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie

II. Vlottende activa

A. Activa bestemd voor verkoop

B. Financiële vlottende activa

C. Vorderingen financiële leasing

D. Handelsvorderingen

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

F. Kas en kasequivalenten

G. Overlopende rekeningen

TOTAAL ACTIVA

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moederverenootschap

Les postes "Charges résultant d'instruments de couverture autorisés", et "produits résultant d'instruments de couverture autorisés" doivent être subdivisées en différents subpostes, à savoir "Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée" et "Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée".

XXII. Autres charges financières

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir « Frais bancaires et autres commissions », « Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers » et « Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires » et "Autres".

XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Instruments de couverture autorisés" et "Autres"

Le poste "Instruments de couverture autorisés" doit être subdivisé en différents subpostes, à savoir "Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée" et "Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée".

Section 3. Etat du résultat global

Cette section comprend l'état du résultat global ("Statement of comprehensive income") prévu en IAS 1, § 81 et suivants.

I. Résultat net

Le montant repris sous cette rubrique doit correspondre au montant de "Résultat net" repris dans le schéma du compte de résultats.

II. Autres éléments dus résultat global ("Other comprehensive income")

Cette rubrique comprend les éléments de produits et de charges (y compris des ajustements de reclassement) qui ne sont pas comptabilisés dans le schéma du compte de résultats comme l'imposent ou l'autorisent d'autres IFRS.

Section 4. Affectations et prélèvements

A. Résultat net

Le montant repris sous cette rubrique doit correspondre au montant de "Résultat net" repris dans le schéma du compte de résultats.

C. Rémunération du capital prévue à l'article 27, § 1^{er}, al. 1^{er}

Si la somme des postes A. Résultat net" et "B. Transfert aux/ des réserves" est inférieure au montant résultant du calcul prévu à l'article 27, § 1^{er}, al. 1^{er} seul le montant correspondant à la somme précitée peut être distribué. »

Chapitre 2. Schémas des comptes consolidés

Partie 1^{re}. Schémas des comptes consolidés

Section 1^{re}. Schéma du bilan

ACTIF

I. Actifs non courants

A. Goodwill

B. Immobilisations incorporelles

C. Immeubles de placement

D. Autres immobilisations corporelles

E. Actifs financiers non courants

F. Créances de location-financement

G. Créances commerciales et autres actifs non courants

H. Actifs d'impôts différés

I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

II. Actifs courants

A. Actifs détenus en vue de la vente

B. Actifs financiers courants

C. Créances de location-financement

D. Créances commerciales

E. Créances fiscales et autres actifs courants

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

G. Comptes de régularisation

TOTAL DE L'ACTIF

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES

I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère

A. Kapitaal	A. Capital
B. Uitgiftepremies	B. Primes d'émission
C. Reserves	C. Réserves
D. Nettoresultaat van het boekjaar	D. Résultat net de l'exercice
II. Minderheidsbelangen	II. Intérêts minoritaires
VERPLICHTINGEN	PASSIF
I. Langlopende verplichtingen	I. Passifs non courants
A. Voorzieningen	A. Provisions
B. Langlopende financiële schulden	B. Dettes financières non courantes
a. Kredietinstellingen	a. Etablissements de crédit
b. Financiële leasing	b. Location-financement
c. Andere	c. Autres
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	C. Autres passifs financiers non courants
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes
E. Andere langlopende verplichtingen	E. Autres passifs non courants
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	F. Passifs d'impôts différés
a. Exit taks	a. Exit tax
b. Andere	b. Autres
II. Kortlopende verplichtingen	II. Passifs courants
A. Voorzieningen	A. Provisions
B. Kortlopende financiële schulden	B. Dettes financières courantes
a. Kredietinstellingen	a. Etablissements de crédit
b. Financiële leasing	b. Location-financement
c. Andere	c. Autres
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	C. Autres passifs financiers courants
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes
a. Exit taks	a. Exit tax
b. Andere	b. Autres
E. Andere kortlopende verplichtingen	E. Autres passifs courants
F. Overlopende rekeningen	F. Comptes de régularisation
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF
Afdeling 2. Schema van de resultatenrekening	Section 2. Schéma du compte de résultats
I. Huurinkomsten (+)	I. Revenus locatifs (+)
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	III. Charges relatives à la location (+/-)
NETTO HUURRESULTAAT (= I + II + III)	RESULTAT LOCATIF NET (= I + II + III)
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	IV. Récupération de charges immobilières (+)
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstaatstelling op het einde van de huur (-)	VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)
VASTGOEDRESULTAAT (= I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)	RESULTAT IMMOBILIER (= I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)
IX. Technische kosten (-)	IX. Frais techniques (-)
X. Commerciële kosten (-)	X. Frais commerciaux (-)
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)	XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)
XII. Beheerkosten vastgoed (-)	XII. Frais de gestion immobilière (-)
XIII. Andere vastgoedkosten (-)	XIII. Autres charges immobilières (-)
VASTGOEDKOSTEN (= IX + X + XI + XII + XIII)	CHARGES IMMOBILIERES (= IX + X + XI + XII + XIII)
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)	RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)
XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)	XIV. Frais généraux de la société (-)
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)	XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)	RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV)
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)	XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)
XVII. Resultaat verkoop andere niet- financiële activa (+/-)	XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)
XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)	XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)
XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)	XVIII. Autre résultat sur portefeuille (+/-)
OPERATIONEEL RESULTAAT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)	RESULTAT D'EXPLOITATION (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)
XX. Financiële inkomsten (+)	XX. Revenus financiers (+)
XXI. netto interestkosten (-)	XXI. Charges d'intérêts nettes (-)
XXII. Andere financiële kosten (-)	XXII. Autres charges financières (-)

XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)

FINANCIEEL RESULTAAT (XX + XXI + XXII + XXIII)

XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV)

XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)

XXVI. Exit taks (-/+)

BELASTINGEN (XXV + XXVI)

NETTO RESULTAAT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV + XXV + XXVI)

Afdeling 3. Staat van het globaal resultaat ("Statement of comprehensive income")

I. Nettoresultaat

II. Andere elementen van het globaal resultaat ("Other comprehensive income")

A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS

C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop

D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit

E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen

F. Belasting op het resultaat met betrekking tot de "Andere elementen van het globaal resultaat"

G. Deelname in de andere elementen van het globaal resultaat van de geassocieerde vennootschappen en joint ventures

H. Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting

GLOBAAL RESULTAAT (I + II)

Toerekenbaar aan :

Minderheidsbelangen

Aandeelhouders van de groep

Deel 2. Verdere onderverdeling en omschrijving van bepaalde rubrieken van de balans, de resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat en de resultaatverwerking

Tenzij hieronder anders vermeld, wordt voor de verdere onderverdeling en de omschrijving van bepaalde rubrieken van de balans en de resultatenrekening verwezen naar deel 2 van hoofdstuk 1 van de bijlage bij dit besluit.

Afdeling 1. Balansschema

ACTIVA

I. Vaste Activa

E. Financiële vaste activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vaste activa opgenomen onder de rubrieken « H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie » en « I. Handelsvorderingen en andere vaste activa ».

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten « Activa aangehouden tot einde looptijd », « Activa beschikbaar voor verkoop », « Activa aan reële waarde via resultaat », « Leningen en vorderingen » en « Andere »

De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten « Vastgoedcertificaten », « Toegelaten afdekkingsinstrumenten », « Deelnemingen in andere vastgoedbevaks » en « Andere ».

I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 28.

II. Vlottende activa

B. Financiële vlottende activa

XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)

RESULTAT FINANCIER (+ XX + XXI + XXII + XXIII)

XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises (+)

RESULTAT AVANT IMPOT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV)

XXV. Impôts des sociétés (-)

XXVI. Exit tax (-)

IMPOT (XXV + XXVI)

RESULTAT NET (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII + XIV + XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV + XXV + XXVI)

« Section 3. Etat du résultat global ("statement of comprehensive income")

I. Résultat net

II. Autres éléments du résultat global (other comprehensive income)

A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tel que défini en IFRS

C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponible à la vente

D. Différences de change sur la conversion d'activités à l'étranger

E. Ecart actuariels des plan de pension à prestations définies

F. Impôt sur le résultat lié aux "Autres éléments de résultat global"

G. Quote-part dans les autres éléments de résultat global des entreprises associées/co-entreprises

H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt

RESULTAT GLOBAL (I + II)

Attribuable à :

Intérêts minoritaires

Part du groupe

Partie 2. Subdivision et définition de certaines rubriques du bilan, du compte de résultats, de l'état du résultat global et des affectations et prélèvements

Sauf mention contraire précisée ci-dessous, l'on se reportera, pour la subdivision et la définition de certaines rubriques du bilan et du compte de résultats, à la partie 2 du chapitre 1^{er} de l'annexe au présent arrêté.

Section 1^{re}. Schéma du bilan

ACTIF

I. Actifs non courants

E. Actifs financiers non courants

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers non courants portés sous les rubriques « H. Participations mises en équivalence » et « I. Créances commerciales et autres actifs non courants ».

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir « Actifs détenus jusqu'à leur échéance », « Actifs disponibles à la vente », « Actifs à la juste valeur via le résultat », « Prêts et créances » et « Autres ».

Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir « Certificats immobiliers », « Instruments de couverture autorisés », « Participations dans d'autres sicafi » et « Autres ».

I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 28.

II. Actifs courants

B. Actifs financiers courants

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vlottende activa opgenomen onder de rubrieken « D. Handelsvorderingen », « E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa » en « F. Kas en kasequivalenten ».

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten « Activa aangehouden tot einde looptijd », « Activa beschikbaar voor verkoop », « Activa aan reële waarde via resultaat », « Leningen en vorderingen » en « Andere ».

De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten « Vastgoedcertificaten », « Toegelaten afdekkingsinstrumenten », « deelnemingen in andere vastgoedbevals » en « Andere ».

Hoofdstuk 3. Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 27, § 1, lid 1

Deel 1. Schema van de berekening

Het bedrag bedoeld in artikel 27, § 1, lid 1 is gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat (A) en van de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B). (A) en (B) worden volgens het onderstaande schema berekend.

Gecorrigeerd resultaat (A)

Nettoresultaat

+ Afschrijvingen

+ Waardeverminderingen

- Terugnemingen van waardeverminderingen

- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- Andere niet-monetaire bestanddelen

+/- Resultaat verkoop vastgoed

+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed

= Gecorrigeerd resultaat (A)

Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer-en minderwaarden op vastgoed

(meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar

(meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar

(meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

= Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)

Deel 2. Toelichting bij het schema van de berekening

In dit deel wordt verduidelijkt in welke rubrieken of posten van de resultatenrekening zoals opgenomen in de Hoofdstuk 1 van de bijlage bij dit besluit, de bedragen van de bestanddelen van het gecorrigeerd resultaat zijn opgenomen.

De bedragen van de « Afschrijvingen » zijn opgenomen in de rubrieken « XII. Beheerkosten vastgoed » en « XIV. Algemene kosten van de vennootschap ».

De bedragen van de « Waardeverminderingen » en de « Terugnemingen van de waardeverminderingen » zijn opgenomen in respectievelijk de posten « Waardeverminderingen op handelsvorderingen » en « Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen » van de rubriek « III. Met verhuur verbonden kosten ».

De bedragen van de « Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren » zijn opgenomen in de rubriek « II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren »

De bedragen van de « Andere niet-monetaire bestanddelen » zijn onder meer opgenomen in de post « Huurvoordelen (incentives) » van de rubriek « I. Huurinkomsten », de post « Toegelaten afdekkingsinstrumenten » van de rubriek XXIII « Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva » en de post « Wedersamenstelling nominaal bedrag financiële schulden » van de rubriek « XXI. Interestkosten ».

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers courants portés sous les rubriques « D. Créances commerciales », « E. Créances fiscales et autres actifs courants » et « F. Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir « Actifs détenus jusqu'à leur échéance », « Actifs disponibles à la vente », « Actifs à la juste valeur via le résultat », « Prêts et créances » et « Autres ».

Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir « Certificats immobiliers », « Instruments de couverture autorisés », « Participations dans d'autres sicafi » et « Autres ».

Chapitre 3. Schéma de calcul du montant visé à l'article 27, § 1^{er}, al. 1^{er}

Partie 1^{re}. Schéma de calcul

Le montant visé à l'article 27, § 1^{er}, al. 1^{er} est égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant.

Résultat corrigé (A)

Résultat net

+ Amortissements

+ Réductions de valeur

- Reprises de réductions de valeur

- Reprises de loyers cédés et escomptés

+/- Autres éléments non monétaires

+/- Résultat sur vente de biens immobiliers

+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers

= Résultat corrigé (A)

Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)

+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice

(plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans

(plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans

(plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)

Partie 2. Commentaire du schéma de calcul

Cette partie précise sous quelles rubriques ou sous quels postes du compte de résultats, tels que prévus au chapitre 1^{er} de l'annexe au présent arrêté, sont repris les montants des éléments du résultat corrigé.

Les montants des « Amortissements » sont repris sous les rubriques « XII. Frais de gestion immobilière » et « XIV. Frais généraux de la société ».

Les montants des « Réductions de valeur » et des « Reprises de réductions de valeur » sont repris respectivement sous les postes « Réductions de valeur sur créances commerciales » et « Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales » de la rubrique « III. Charges relatives à la location ».

Les montants des « Reprises de loyers cédés et escomptés » sont repris sous la rubrique « II. Reprises de loyers cédés et escomptés ».

Les montants des « Autres éléments non monétaires » sont repris notamment sous le poste « Concessions accordées aux locataires (incentives) » de la rubrique « I. Revenus locatifs », sous le poste « Instruments de couverture autorisés » de la rubrique XXIII « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers » et sous le poste « Reconstitution du nominal des dettes financières » de la rubrique « XXI. Charges d'intérêts ».

De bedragen van het « Resultaat verkoop vastgoed » zijn opgenomen in de rubriek « XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen », de post « Nettogerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa » van de rubriek « XX. Financiële opbrengsten » en de post « Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa » van de rubriek « XXII. Andere financiële kosten ».

De bedragen van de « Variaties in de reële waarde van vastgoed » zijn opgenomen in de rubriek « XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen » en de post « Andere » van de rubriek XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva.

Hoofdstuk 4. Schema voor de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 27 § 1, lid 6

Deel 1. Berekeningsschema

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van vennootschappen, van het gestort kapitaal of, als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, moet berekend worden als de rekenkundige som van de bedragen vermeld in de volgende rubrieken :

Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)

Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)

Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)

Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)

Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)

Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen (+)

Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)

Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)

Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)

Wettelijke reserve (+)

Totaal :

Deel 2. Toelichting bij het schema van de berekening

In het kader van het bovenvermelde berekeningsschema kunnen de rubrieken gevuld door (+/-) zowel een positief als een negatief saldo vertonen. De rubrieken gevolgd door (+) kunnen alleen een positief saldo vertonen en die gevuld door (-) alleen een negatief saldo.

Wat de rubrieken «Reserve voor het positieve saldo van variaties in de reële waarde van vastgoed», «Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire en op monetaire activa en passiva », « Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen » en « Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland » betreft : als het saldo negatief is, dient het cijfer nul in het schema ingevuld te worden.

Les montants du « Résultat sur vente de biens immobiliers » sont repris sous la rubrique « XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement », sous le poste « Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers » de la rubrique « XX. Revenus financiers » et sous le poste « Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers » de la rubrique « XXII. Autres charges financières ».

Les montants des « Variations de la juste valeur des biens immobiliers » sont repris sous la rubrique « XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement » et sous le poste « Autres » de la rubrique XXIII. « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ».

Chapitre 4. Schéma de calcul du montant visé à l'article 27 § 1^{er} al. 6

Partie 1^{re}. Schéma de calcul

Le montant défini à l'article 617 du Code des sociétés, du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer, doit être calculé comme la somme arithmétique des montants repris dans les rubriques suivantes :

Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)

Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)

Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)

Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)

Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)

Réserve pour différenciels de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)

Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)

Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)

Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)

Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)

Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)

Réserve légale (+)

Total :

Partie 2. Commentaire du schéma de calcul

Dans le cadre du présent schéma de calcul, les rubriques du schéma ci-dessus suivies de (+/-) peuvent reprendre un solde soit positif soit négatif. Les rubriques suivies de (+) ne peuvent reprendre qu'un solde positif et celles suivies de (-) qu'un solde négatif.

Pour les rubriques «Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers», «Reserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires », « Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies » et « Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger », dans le cas où leur solde est négatif le chiffre à inscrire dans le schéma de calcul est zéro.