

Federale Overheidsdienst Financiën

Service Public Fédéral Finances

Wetsontwerp tot wijziging van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen

Projet de loi modifiant la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées

FILIP, KONING DER BELGEN,

PHILIPPE, ROI DES BELGES,

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

A tous, présents et à venir, Salut.

Op de voordracht van de minister van Economie en Consumenten en de minister van Financiën,

Sur la proposition du ministre de l'Economie et des Consommateurs et du ministre des Finances,

**HEBBEN WIJ BESLOTEN EN BESLUITEN
WIJ :**

NOUS AVONS ARRETE ET ARRETONS :

De minister van Economie en Consumenten en de minister van Financiën zijn ermee belast het ontwerp van wet, waarvan de tekst hierna volgt, in Onze naam bij de Kamer van Volksvertegenwoordigers in te dienen :

Le ministre de l'Economie et des Consommateurs et le ministre des Finances sont chargés de présenter, en Notre nom, à la Chambre des Représentants, le projet de loi dont la teneur suit :

HOOFDSTUK 1 – ALGEMENE BEPALING

CHAPITRE 1^{ER} — DISPOSITION GENERALE

Artikel 1. Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Article 1^{er}. La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

HOOFDSTUK 2 - BEPALINGEN TOT WIJZIGING VAN DE WET VAN 12 MEI 2014 BETREFFENDE DE GEREGLEMENTEERDE VASTGOED- VENNOOTSCHAPPEN

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS MODIFICATIVES DE LA LOI DU 12 MAI 2014 RELATIVE AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES RÉGLEMENTÉES

Art. 2. In artikel 2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen worden de volgende wijzigingen aangebracht:

Art. 2. A l'article 2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées les modifications suivantes sont apportées :

1° de bepaling onder 1°, ii, wordt vervangen als volgt:

1° le 1°, ii, est remplacé par ce qui suit :

"ii. die één of meer van de activiteiten uitoefent als bedoeld in artikel 4 of 76/5; en".

2° de bepaling onder 3° wordt vervangen als volgt :

"3° "institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap" (afgekort, "institutionele GVV"): een gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan meer dan 25 pct. van het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, waarvan de financiële instrumenten enkel door volgende personen aangehouden mogen worden:

- i. in aanmerking komende beleggers, of
- ii. natuurlijke personen, op voorwaarde dat het minimale bedrag van de inschrijving of van de prijs of tegenprestatie in hoofde van de verkrijger door de Koning is bepaald bij besluit genomen op advies van de FSMA, en voor zover de inschrijving of de overdracht overeenkomstig voornoemde regels gebeurt, die in beide gevallen voor eigen rekening handelen, en waarvan de effecten enkel door dergelijke beleggers mogen worden verworven;"

3° er wordt een bepaling onder 3°/1 ingevoegd, luidende:

"3°/1 "sociale gereguleerde vastgoedvennootschap" (verkort, "sociale GVV"):

- i. een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die is opgericht in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk;
- ii. die de in artikel 76/5 bedoelde activiteit uitoefent;"

4° de bepaling onder 4° wordt vervangen als volgt :

"4° vastgoedvennootschap: de vennootschap naar Belgisch of buitenlands recht met als statutair hoofddoel (i) de oprichting, de verwerving, het beheer, de verbouwing of de

« ii. qui exerce une ou plusieurs des activités visées, selon le cas, aux articles 4 ou 76/5; et ».

2° le 3° est remplacé par ce qui suit :

« 3° par « société immobilière réglementée institutionnelle » (en abrégé, « SIRI »): une société immobilière réglementée, dont plus de 25 p.c. du capital social est détenu directement ou indirectement par une société immobilière réglementée publique, et dont les instruments financiers sont exclusivement détenus par

- i. des investisseurs éligibles, ou
- ii. des personnes physiques, à condition que le montant minimal de la souscription ou du prix payé ou de la contrepartie dans le chef de l'acquéreur ait été déterminé par le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, et pour autant que la souscription ou le transfert soit effectué conformément auxdites règles, agissant dans les deux cas pour leur propre compte, et dont les titres ne peuvent être acquis que par de tels investisseurs; » ;

3° un 3°/1 est inséré, rédigé comme suit :

« 3°/1 par « société immobilière réglementée à but social » (en abrégé, « SIR sociale ») :

- i. une société immobilière réglementée publique constituée sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée à but social ;
- ii. qui exerce l'activité visée à l'article 76/5 ; » ;

4° le 4° est remplacé par ce qui suit :

"4° société immobilière: la société de droit belge ou de droit étranger dont l'objet social principal est (i) la construction, l'acquisition, la gestion, l'aménagement ou la vente, ainsi que

verkoop, alsook de verhuur van vastgoed voor eigen rekening, (ii) het uitoefenen van activiteiten zoals bedoeld in artikel 4, § 1, c) en/of artikel 4, § 1, d) of het bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijk doel; ";

5° in de bepaling onder 5° worden de volgende wijzigingen aangebracht:

a) de bepaling onder ii wordt vervangen als volgt:

"ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, waarvan de betrokken openbare gereguleerde vastgoedvennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal aanhoudt; ";

b) de bepaling onder iv wordt vervangen als volgt:

"iv. aandelen van openbare of institutionele gereguleerde vennootschappen, op voorwaarde, in laatstgenoemd geval, dat meer dan 25 pct. van het kapitaal daarvan rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden door de betrokken openbare gereguleerde vastgoedvennootschap; ";

c) de bepaling onder vi wordt vervangen als volgt:

"vi. rechten van deelneming in openbare vastgoedbevak en institutionele vastgoedbevak; ";

d) de bepaling onder ix wordt vervangen als volgt:

"ix. aandelen of rechten van deelneming uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of

la location de biens immobiliers pour compte propre, (ii) l'exercice de l'une ou plusieurs des activités visées à l'article 4, § 1^{er}, c) et/ou l'article 4, § 1^{er}, d) ou la détention de participations dans des sociétés ayant un objet similaire; " ;

5° au 5°, les modifications suivantes sont apportées :

a) le ii est remplacé par ce qui suit :

"ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital social est détenu directement ou indirectement à hauteur de plus de 25 % par la société immobilière réglementée publique concernée; " ;

b) le iv est remplacé par ce qui suit :

"iv. les actions de société immobilière réglementée publique ou de société immobilière réglementée institutionnelle, à condition que, dans le dernier cas, plus de 25 p.c. du capital social soit détenu directement ou indirectement par la société immobilière réglementée publique concernée; " ;

c) le vi est remplacé par ce qui suit :

"vi. les parts de sicafi publiques et de sicafi institutionnelles; " ;

d) le ix est remplacé par ce qui suit :

"ix. les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les

onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd); "

e) de bepaling onder 5° wordt aangevuld door een bepaling onder xi, luidende:

"xi. Rechten van deelneming in een GVBF. ";

f) de bepaling onder 5° wordt aangevuld door een tweede lid, luidende:

"Het vastgoed bedoeld in art. 2, 5°, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi) dat rechten van deelneming betreft in een alternatieve beleggingsinstelling zoals bedoeld in Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van de Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 van het Europees Parlement en de Raad van 16 september 2009 inzake ratingbureaus en (EU) nr. 1095/2010 van het Europees Parlement en de Raad van 24 november 2010 tot oprichting van een Europees toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor effecten en markten), tot wijziging van Besluit nr. 716/2009/EG en tot intrekking van Besluit 2009/77/EG van de Commissie, kan niet kwalificeren als aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, ongeacht het bedrag van de deelneming die door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks wordt aangehouden. ";

6° in de bepaling onder 6° wordt het woord "dochter" vervangen door het woord "perimetervennootschap";

7° de bepaling onder 9° wordt vervangen als volgt:

bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (ci-après les "Real Estate Investment Trusts", en abrégé "REIT's");" ;

e) le 5° est complété par un xi, rédigé comme suit :

"xi. les parts de FIIS. " ;

f) le 5° est complété par un alinéa 2, rédigé comme suit :

"Les biens immobiliers visés à l'article 2, 5°, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société immobilière réglementée publique. " ;

6° au 6°, le mot "filiale" est remplacé par le mot "société du périmètre";

7° le 9° est remplacé par ce qui suit :

"9° toegelaten afdekkingsinstrumenten: de financiële instrumenten bedoeld in artikel 2, 1°, d), van de wet van 2 augustus 2002, die er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de activiteiten bedoeld in artikel 4; ";

8° een 11°/1 wordt ingevoegd, luidend als volgt:

"11°/1 GVBV: de alternatieve instelling voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming bedoeld in artikel 286, §1 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders die als uitsluitend doel de collectieve belegging hebben in de in artikel 183, eerste lid, 3° van diezelfde wet bedoelde categorie van toegelaten beleggingen; ";

9° in de bepaling onder 12° wordt het woord "vastgoeddeskundige(n)" vervangen met het woord "waarderingsdeskundige(n)";

10° de bepaling onder 18° wordt vervangen als volgt:

"18° perimetrovennootschap: de vennootschap waarin de gereglementeerde vastgoedvennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25 pct. van de aandelen aanhoudt, hieronder inbegrepen haar dochtervennootschappen zoals gedefinieerd in artikel 6, 2°, van het Wetboek van vennootschappen; ";

11° de bepaling onder 19° wordt opgeheven.

Art. 3. Het opschrift van hoofdstuk I, titel II wordt vervangen als volgt:

"Hoofdstuk I – toegelaten activiteiten"

Art. 4. In artikel 4 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° paragraaf 1 wordt vervangen als volgt:

"§ 1. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap oefent uitsluitend één of meer activiteiten uit die erin bestaan

"9° instruments de couverture autorisés: instruments financiers visés à l'article 2, 1°, d) de la loi du 2 août 2002, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités visées à l'article 4; ";

8° un 11°/1 est inséré, rédigé comme suit :

"11°/1 FIIS : l'organisme de placement collectif alternatif à nombre fixe de parts visé à l'article 286, § 1^{er} de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, qui a pour objet exclusif le placement dans une des catégories de placements autorisés visées à l'article 183, alinéa 1^{er}, 3° de cette même loi ; ";

9° au 12°, le mot "immobiliers" est remplacé par le mot "évaluateurs" ;

10° le 18° est remplacé par ce qui suit :

"18° société du périmètre: la société dont plus de 25 p.c. du capital social est détenu directement ou indirectement par la société immobilière réglementée, en ce compris ses filiales, au sens de l'article 6, 2° du Code des sociétés; ";

11° le 19° est abrogé.

Art. 3. L'intitulé du chapitre I^{er}, titre II de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Chapitre I^{er} – Activités autorisées"

Art. 4. A l'article 4 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 1^{er} est remplacé par ce qui suit :

"§ 1^{er}. La société immobilière réglementée publique exerce de manière exclusive une ou plusieurs activités consistant à

a) rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers;

b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, §1, b), vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot xi;

c) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, met een publieke opdrachtgever afsluiten van of toetreden tot één of meerdere:

(i) DBF-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance" overeenkomsten, behoudens indien uitsluitend te kwalificeren als een promotieopdracht van werken in de zin van artikel 115, 4° van het koninklijk besluit plaatsing van 15 juli 2011;

(ii) DB(F)M-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, (Finance) and Maintain" overeenkomsten;

(iii) DBF(M)O-overeenkomsten, de zogenaamde "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate" overeenkomsten; en/of

(iv) overeenkomsten voor concessie van openbare werken

met betrekking tot gebouwen en/of andere infrastructuur van onroerende aard en daarop betrekking hebbende diensten, en op basis waarvan:

(i) zij instaat voor de terbeschikkingstelling, het onderhoud en/of de exploitatie ten behoeve van een publieke entiteit en/of de burger als eindgebruiker, ten einde invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of de voorziening van een openbare dienst te faciliteren; en

(ii) het daarmee gepaard gaande financierings-, beschikbaarheids-, vraag-

a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, des immeubles à la disposition d'utilisateurs;

b) le cas échéant et dans les limites de l'article 7, § 1^{er}, b), détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à xi;

c) conclure sur le long terme, le cas échéant aux côtés de tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs:

(i) contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance", sauf s'ils qualifient exclusivement comme marché de promotion de travaux dans le sens de l'article 115, 4° de l'arrêté royal relatif à la passation des marchés publics du 15 juillet 2011;

(ii) contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain";

(iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate"; et / ou

(iv) contrats pour les concessions de travaux publics

relatifs aux bâtiments et / ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels:

(i) la société immobilière réglementée est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et

(ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits

en/of exploitatierisico, bovenop het eventuele bouwrisico, geheel of gedeeltelijk door haar kan worden gedragen, zonder daarbij noodzakelijkerwijze over zakelijke rechten te beschikken; en

d) het op lange termijn rechtstreeks, of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, desgevallend in samenwerking met derden, ontwikkelen, laten ontwikkelen, oprichten, laten oprichten, beheren, laten beheren, uitbaten, laten uitbaten of ter beschikking stellen van:

(i) nutsvoorzieningen en opslagplaatsen voor vervoer, verdeling of opslag van elektriciteit, gas, fossiele of niet-fossiele brandstof en energie in het algemeen en de daarmee verband houdende goederen;

(ii) nutsvoorzieningen voor vervoer, verdeling, opslag of zuivering van water en de daarmee verband houdende goederen;

(iii) installaties voor opwekking, opslag en het transport van al dan niet hernieuwbare energie en de daarmee verband houdende goederen; of

(iv) afval- en verbrandingsinstallaties en de daarmee verband houdende goederen.

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.";

2°. paragraaf 2, tweede lid wordt vervangen als volgt:

"De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de aansturing van haar activiteiten en de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende

reëls, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; et

d) assurer à long terme, le cas échéant aux côtés de tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités:

(i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non-fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;

(ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;

(iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou

(iv) d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société immobilière réglementée publique peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles. " ;

2°. le paragraphe 2, alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

"La société immobilière réglementée publique exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à diriger elle-même ses activités et à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d'immeubles de même que toutes les autres activités qu'elle exerce dans le

goederen, en dat alle andere activiteiten die zij in het kader van artikel 4, § 1, a) uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen. ".

Art. 5. In artikel 6 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "de dochters van de openbare GVV worden vervangen door de woorden "Perimetervennootschappen";

2° de bepaling onder 1° wordt vervangen als volgt:

"1° de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap bezit een deelneming in de perimetervennootschap conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;" ;

3° zonder afbreuk te doen aan de bepaling onder 1° worden de woorden "dochters" en "dochter" respectievelijk telkens vervangen door de woorden "perimetervennootschappen" en "perimetervennootschap".

Art. 6. In artikel 7 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° het woord "dochtervennootschap" wordt vervangen door het woord "perimetervennootschap";

2° in de bepaling onder b) wordt het woord "x" vervangen door het woord "xi";

3° artikel 7 wordt aangevuld met een bepaling onder c), luidend als volgt

"c) initieel minder dan 25 pct. aanhouden in het kapitaal van een vennootschap waarin de activiteiten bedoeld in art. 4, § 1, (c) worden uitgeoefend voor zover die binnen twee jaar, of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist, na afloop van de bouwfase van het PPS-project, als gevolg van een overname van aandelen wordt omgezet in een

cadre de l'article 4, § 1^{er}, a), qui apportent de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs, telle que l'offre de services complémentaires à la mise à disposition des immeubles concernés. ".

Art. 5. A l'article 6 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots "les filiales de la société immobilière règlement publique" sont remplacés par les mots "les sociétés du périmètre";

2° le 1° est remplacé par ce qui suit :

"1° la société immobilière réglementée publique détient une participation dans la société du périmètre, conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution; " ;

3° sans préjudice du 1°, les mots "filiales" et "filiale" sont respectivement remplacés par les mots "sociétés du périmètre" et "société du périmètre".

Art. 6. A l'article 7 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° le mot "filiales" est remplacé par le mot "sociétés du périmètre" ;

2° dans le b), le mot « x » est remplacé par le mot « xi » ;

3° l'article 7 est complété par un c), rédigé comme suit :

"c) détenir initialement moins de 25 p.c. dans le capital d'une société par l'entremise de laquelle les activités visées à l'article 4, § 1^{er}, c) sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, et après la fin de la phase de construction, en une

deelneming conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. ";

4° artikel 7, waarvan de bestaande tekst paragraaf 1 zal vormen, wordt aangevuld met een paragraaf 2, luidende:

"§ 2. De reële waarde van de deelnemingen die de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap bezit in perimetrovennootschappen waarover zij geen exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent of waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks geen 50 pct. van het kapitaal aanhoudt, mag 50 pct. van de reële waarde van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet overschrijden. ".

Art. 7. In artikel 8 van dezelfde wet wordt het woord "dochtervennootschappen" vervangen door het woord "perimetrovennootschappen".

Art. 8. Artikel 17 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

"Art. 17. § 1. In het vooruitzicht van de uitoefening van de in artikel 4 bedoelde activiteiten beschikt de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap over een eigen beheerstructuur en een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen conform artikel 4. Deze eigen beheerstructuur en administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie kan tevens betrekking hebben op de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap waarin de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

§ 2. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap dient een passende interne controle te organiseren, waarvan de werking minstens jaarlijks dient te worden beoordeeld. Deze interne controle heeft tevens betrekking op de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap

participation conforme aux dispositions de cette loi et par des arrêtés et règlements pris pour son exécution. " ;

4° l'article 7, dont le texte actuel formera le paragraphe 1^{er}, est complété par un paragraphe 2 rédigé comme suit :

"§ 2. La juste valeur des participations que la société immobilière réglementée publique détient dans des sociétés du périmètre, sur lesquelles elle n'exerce pas de contrôle exclusif ou conjoint, ou dont elle ne détient pas directement ou indirectement 50 p.c. du capital, ne peut dépasser 50 p.c. de la juste valeur des actifs consolidés dans la société immobilière réglementée publique. ".

Art. 7. A l'article 8 de la même loi, le mot "filiales" est remplacé par le mot "sociétés du périmètre"

Art. 8. L'article 17 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

"Art. 17. § 1^{er}. En vue de l'exercice des activités visées à l'article 4, la société immobilière réglementée publique dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités conformément à l'article 4. Cette structure de gestion propre et cette organisation administrative, comptable, financière et technique peuvent également porter sur les sociétés immobilières réglementées institutionnelles dans lesquelles la société immobilière réglementée publique détient une participation conformément à cette loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution.

§ 2. La société immobilière réglementée publique doit organiser un contrôle interne adéquat, dont le fonctionnement est évalué au moins une fois par an. Ce contrôle interne porte également sur la société immobilière réglementée institutionnelle, dans laquelle la société immobilière réglementée publique

waarin de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen voor zover deze niet onder de interne controle vallen van een andere openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap die tevens een deelneming heeft in de desbetreffende institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Wat haar administratieve en boekhoudkundige organisatie betreft, dient de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap een intern controlesysteem te organiseren dat een redelijke mate van zekerheid verschaft over de betrouwbaarheid van het financiële verslaggevingproces, zodat inzonderheid de jaarrekening en de halfjaarlijkse rekening, alsook het jaarverslag en halfjaarlijks verslag in overeenstemming zijn met de geldende boekhoudreglementering.

De Koning kan, bij besluit genomen na advies van de FSMA, bepalen wat moet verstaan worden onder een passende interne controle.

§ 3. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap neemt de nodige maatregelen om blijvend over een passende onafhankelijke interneauditfunctie te kunnen beschikken. Deze onafhankelijke interneauditfunctie heeft tevens betrekking op de institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap waarin de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen voor zover deze niet onder de onafhankelijke interneauditfunctie vallen van een andere openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap die tevens een deelneming heeft in de desbetreffende institutionele geregelementeerde vastgoedvennootschap.

De FSMA kan afwijkingen toestaan van de bepalingen van het eerste lid indien de betrokken openbare gereglementeerde

détient une participation conformément à cette loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, à moins que celle-ci ne tombe sous le contrôle interne d'une autre société immobilière réglementée publique qui détient également une participation dans la société immobilière réglementée institutionnelle concernée.

En ce qui concerne son organisation administrative et comptable, la société immobilière réglementée publique doit organiser un système de contrôle interne qui procure un degré de certitude raisonnable quant à la fiabilité du processus de reporting financier, de manière à ce que, notamment, les comptes annuels et les comptes semestriels, ainsi que le rapport annuel et le rapport semestriel, soient conformes à la réglementation comptable en vigueur.

Le Roi précise, par arrêté pris sur avis de la FSMA, ce qu'il y a lieu d'entendre par contrôle interne adéquat.

§ 3. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate. Cette fonction d'audit interne indépendante porte également sur la société immobilière réglementée institutionnelle, dans laquelle la société immobilière réglementée publique détient une participation conformément à cette loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, à moins que celle-ci ne tombe sous la fonction d'audit interne indépendante d'une autre société immobilière réglementée publique qui détient également une participation dans la société immobilière réglementée institutionnelle concernée.

La FSMA peut octroyer des dérogations aux dispositions de l'alinéa premier, lorsque la société immobilière réglementée publique

vastgoedvennootschap aantoon dat deze vereiste niet evenredig en gepast is gezien de aard, de omvang en de complexiteit van haar bedrijf, zonder echter te mogen afwijken van de eigenlijke verplichting om over een interne auditfunctie te beschikken. De FSMA kan specifieke voorwaarden vastleggen voor het verlenen van deze afwijkingen.

§ 4. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap neemt de nodige maatregelen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. Deze onafhankelijke compliancefunctie heeft tevens betrekking op de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap waarin de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen voor zover deze niet onder de onafhankelijke compliancefunctie vallen van een andere openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die tevens een deelneming heeft in de desbetreffende institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap.

De Koning bepaalt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, wat verstaan moet worden onder een passende onafhankelijke compliancefunctie. Hij kan de gevallen bepalen waarin de FSMA afwijkingen kan toestaan van de bepalingen van deze paragraaf.

§ 5. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid beschikken. Deze risicobeheerfunctie en dit risicobeheerbeleid hebben tevens betrekking op de institutionele gereguleerde

concernée établit que cette exigence n'est pas proportionnée et appropriée compte tenu de la nature, de l'échelle et de la complexité de son activité, sans toutefois pouvoir déroger à l'obligation même de disposer d'une fonction d'audit interne. La FSMA peut fixer des conditions spécifiques à l'octroi de ces dérogations.

§ 4. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate, destinée à assurer le respect, par la société immobilière réglementée publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de société immobilière réglementée publique. Cette fonction de compliance indépendante porte également sur la société immobilière réglementée institutionnelle, dans laquelle la société immobilière réglementée publique détient une participation conformément à cette loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, à moins que celle-ci ne tombe sous la fonction de compliance indépendante d'une autre société immobilière réglementée publique qui détient également une participation dans la société immobilière réglementée institutionnelle concernée.

Le Roi précise, par arrêté pris sur avis de la FSMA, ce qu'il y a lieu d'entendre par fonction de compliance indépendante adéquate. Il peut déterminer les cas dans lesquels la FSMA peut octroyer des dérogations aux dispositions prises en vertu du présent paragraphe.

§ 5. La société immobilière réglementée publique doit disposer d'une fonction de gestion des risques adéquate et d'une politique de gestion des risques appropriée. Cette fonction de gestion des risques et la politique de gestion des risques appropriée portent également sur la société immobilière

vastgoedvennootschap waarin de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen voor zover deze niet onder de risicobeheerfunctie en het risicobeheerbeleid vallen van een andere openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap die tevens een deelneming heeft in de desbetreffende institutionele geregelementeerde vastgoedvennootschap.

§ 6. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap werkt een passend integriteitsbeleid uit dat geregeld wordt geactualiseerd. Dit integriteitsbeleid heeft tevens betrekking op de institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap waarin de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap een deelneming bezit conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen voor zover deze niet onder het integriteitsbeleid vallen van een andere openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap die tevens een deelneming heeft in de desbetreffende institutionele geregelementeerde vastgoedvennootschap.

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap moet zodanig gestructureerd en georganiseerd zijn dat het risico dat belangenconflicten afbreuk doen aan de belangen van haar aandeelhouders, tot een minimum wordt beperkt.

§ 7. De personen belast met de effectieve leiding van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap nemen onder toezicht van de raad van bestuur de nodige maatregelen voor de naleving van het bepaalde bij de paragrafen 1 tot en met 5.

Onverminderd de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen, dient de raad van bestuur minstens jaarlijks te controleren of de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap beantwoordt aan het bepaalde bij de paragrafen 1 tot en met 5 en het eerste lid en

réglementée institutionnelle, dans laquelle la société immobilière réglementée publique détient une participation conformément à cette loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, à moins que celle-ci ne tombe sous la fonction de gestion des risques adéquate et la politique de gestion des risques appropriée d'une autre société immobilière réglementée publique qui détient également une participation dans la société immobilière réglementée institutionnelle concernée.

§ 6. La société immobilière réglementée publique élabore une politique d'intégrité adéquate, qui est actualisée régulièrement. Cette politique d'intégrité adéquate porte également sur la société immobilière réglementée institutionnelle, dans laquelle la société immobilière réglementée publique détient une participation conformément à cette loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, à moins que celle-ci ne tombe sous la politique d'intégrité adéquate d'une autre société immobilière réglementée publique qui détient également une participation dans la société immobilière réglementée institutionnelle concernée.

La société immobilière réglementée publique doit être structurée et organisée de façon à restreindre au minimum le risque que des conflits d'intérêts ne nuisent aux intérêts de ses actionnaires.

§ 7. Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée publique prennent, sous la surveillance du conseil d'administration, les mesures nécessaires pour assurer le respect des dispositions des paragraphes 1^{er} à 5.

Sans préjudice des dispositions du Code des sociétés, le conseil d'administration doit contrôler au moins une fois par an si la société immobilière réglementée publique se conforme aux dispositions des paragraphes 1^{er} à 5 et de l'alinéa 1^{er}, et il prend

neemt het kennis van de genomen passende maatregelen.

De personen belast met de effectieve leiding lichten minstens jaarlijks de raad van bestuur, de FSMA en de erkende commissaris in over de naleving van het bepaalde in het eerste lid van deze paragraaf en over de genomen passende maatregelen.

De informatieverstrekking aan de FSMA en de erkende commissaris gebeurt volgens de modaliteiten die de FSMA bepaalt.

§ 8. De erkende commissaris brengt bij de raad van bestuur tijdig verslag uit over de belangrijke kwesties die aan het licht zijn gekomen bij de wettelijke controleopdracht, in het bijzonder over ernstige tekortkomingen in het financieel verslaggevingsproces.

§ 9. De institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap, waarvan een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap het kapitaal niet volledig in handen heeft, moet de kosten dragen van de prestaties die de betrokken openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap met betrekking tot die institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap heeft verricht met toepassing van dit artikel."

Art. 9. Artikel 19 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

"Art. 19. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en haar perimetervennootschappen kunnen het beheer van hun portefeuille toevertrouwen aan een perimetervennootschap die is gespecialiseerd in het beheer van de desbetreffende activa. Deze vennootschap moet over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie beschikken die passend is voor het beheer van het vastgoed en de overige activa bestemd voor de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4, § 1 (c) en artikel 4, § 1 (d) van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en haar perimetervennootschappen, en voor

connaissance des mesures adéquates prises.

Les personnes chargées de la direction effective font rapport au moins une fois par an au conseil d'administration, à la FSMA et au commissaire agréé sur le respect des dispositions de l'alinéa 1^{er} du présent paragraphe et sur les mesures adéquates prises.

Ces informations sont transmises à la FSMA et au commissaire agréé selon les modalités que la FSMA détermine.

§ 8. Le commissaire agréé adresse en temps utile au conseil d'administration un rapport sur les questions importantes apparues dans l'exercice de sa mission légale, et en particulier sur les lacunes graves constatées dans le processus de reporting financier.

§ 9. La société immobilière réglementée institutionnelle dont une société immobilière réglementée publique ne détient pas l'intégralité du capital supporte le coût des prestations effectuées en ce qui la concerne par la société immobilière réglementée publique en application du présent article."

Art. 9. L'article 19 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Art. 19. La société immobilière réglementée publique et ses sociétés du périmètre peuvent confier la gestion de leur portefeuille à une société du périmètre spécialisée dans la gestion des actifs concernés. Celle-ci doit disposer d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée à la gestion des biens immobiliers et autres actifs destinés à l'exercice des activités de la société immobilière réglementée publique et de ses sociétés du périmètre, visées à l'article 4, § 1^{er}, (c) et 4, § 1^{er}, (d), et au placement en biens immobiliers. Les administrateurs et les personnes qui assurent en fait la direction effective doivent posséder l'honorabilité professionnelle

vastgoedbeleggingen. De bestuurders en de personen die de facto de effectieve leiding waarnemen, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van die taken passende ervaring bezitten.

Indien een perimetervennootschap van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan deze het kapitaal niet volledig in handen heeft het beheer van de desbetreffende activa aldus aan een in het eerste lid bedoelde derde toevertrouwd, moeten de beheerkosten door die perimetervennootschap worden gedragen. "

Art. 10. In artikel 23, § 2 van dezelfde wet wordt het woord "dochtervennootschappen" vervangen door het woord "perimetervennootschappen".

Art. 11. Artikel 24 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

"Art. 24. § 1. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap wijst één of meer onafhankelijke waarderingsdeskundigen aan, die instaan voor de waardering bedoeld in artikel 47.

De deskundige is niet verbonden of heeft geen deelnemingsverhouding met de promotor, oefent bij hem geen beheertaken uit en heeft met hem geen andere band of relatie die zijn onafhankelijkheid in het gedrang zou kunnen brengen.

De deskundige bezit de voor vastgoedwaardering of voor de waardering van de in artikel 4, § 1, eerste lid, c) en d) bedoelde activa 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 activa.

§ 2. Onverminderd het tweede en het derde lid wordt de deskundige aangeduid voor een hernieuwbare termijn van drie jaar.

nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

Au cas où une société du périmètre de la société immobilière réglementée publique dont celle-ci ne détient pas l'intégralité du capital confie ainsi la gestion des actifs concernés à un tiers visé à l'alinéa 1^{er}, les coûts afférents à la gestion doivent être supportés par ladite société du périmètre. "

Art. 10. A l'article 23, § 2 de la même loi, le mot "filiales" est remplacé par les mots "sociétés du périmètre".

Art. 11. L'article 24 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

"Art. 24. § 1^{er}. La société immobilière réglementée publique désigne un ou plusieurs experts évaluateurs indépendants, chargés de l'évaluation visée à l'article 47.

L'expert n'est pas lié ou n'a pas de lien de participation avec le promoteur, n'exerce pas de fonctions de gestion auprès de celui-ci et n'a pas d'autre lien ou relation avec lui de nature à affecter son indépendance.

L'expert possède l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour effectuer des évaluations immobilières, ou l'évaluations des actifs visés à l'article 4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, c) et d), 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 actifs expertisés.

§ 2. Sans préjudice des alinéas 2 et 3, l'expert est désigné pour un terme de trois ans renouvelable.

Een deskundige mag slechts gedurende maximaal drie jaar met de waardering van een bepaald actief worden belast.

Na afloop van die drie jaar mag dezelfde deskundige een bepaald actief 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 aantoonst dat tussen hen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat. "

Art. 12. De Nederlandse versie van artikel 26, § 2, laatste lid, van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

"Deze paragraaf is niet van toepassing 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. "

Art. 13. In artikel 27 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de Nederlandse versie van het eerste lid wordt het eerste zin vervangen als volgt:

"Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap tegen een uitgifteprijs die 10 pct. of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een nettowaarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, stelt de raad van bestuur van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of, naargelang het geval, de zaakvoerder een verslag op 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

Un expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un actif 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 actif 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. "

Art. 12. La version néerlandaise de l'article 26, § 2, dernier alinéa de la même loi est remplacée par ce qui suit :

"Deze paragraaf is niet van toepassing 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. "

Art. 13. A l'article 27 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans la version néerlandaise de l'alinéa 1^{er}, la première phrase est remplacée par ce qui suit :

"Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap tegen een uitgifteprijs die 10 p.c. of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, stelt de raad van bestuur van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of, naargelang het geval, de zaakvoerder een verslag op 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

gereguleerde vastgoedvennootschap en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. ".

2° in het vierde lid wordt het woord "dochtervennootschappen" vervangen met het woord "perimetervennootschappen"

Art. 14. Artikel 28 van dezelfde wet wordt als volgt vervangen:

"Art. 28. § 1. De artikelen 29 en 30 zijn van toepassing op het geconsolideerde geheel van: (i) de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, (ii) de vennootschappen die zij consolideert met toepassing van de IFRS-normen, en (iii) indien zij deze niet consolideert met toepassing van de IFRS-normen, geconsolideerd op de wijze bepaald in paragraaf 2, de perimetervennootschappen.

§ 2. Voor de toepassing van de bepalingen van dit punt op de perimetervennootschappen waarover de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap 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 gereguleerde vastgoedvennootschap, ongeacht het effectieve percentage van deelneming van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in die entiteiten.

Voor de toepassing van de bepalingen van dit punt op de perimetervennootschappen over wie de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een gezamenlijke controle dan wel geen controle uitoefent, worden de activa en passiva van de betrokken vennootschappen, niettegenstaande de vermogensmutatie, samengevoegd met de overeenstemmende activa en passiva van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, naar verhouding van het effectieve percentage van deelneming van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in

gereguleerde vastgoedvennootschap en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap. ".

2° à l'alinéa 4, le mot "filiales" est remplacé par les mots "sociétés du périmètre".

Art. 14. L'article 28 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Art. 28. § 1^{er}. Les articles 29 et 30 de la même loi s'appliquent à l'ensemble consolidé constitué par (i) la société immobilière réglementée publique, (ii) les sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS, et (iii) si elle ne les consolide pas en application des normes IFRS, les sociétés du périmètre, consolidées conformément au paragraphe 2.

§ 2. Pour l'application des dispositions du présent point aux sociétés du périmètre sur lesquelles la société immobilière réglementée 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 société immobilière réglementée publique, quel que soit le pourcentage réel de participation de celle-ci dans ces entités.

Pour l'application des dispositions du présent point aux sociétés du périmètre sur lesquelles la société immobilière réglementée publique exerce un contrôle conjoint, ou aucun contrôle, les actifs et passifs des sociétés concernées sont, nonobstant la mise en équivalence, confondus avec les actifs et passifs correspondants de la société immobilière réglementée publique en proportion du pourcentage réel de participation de la société immobilière réglementée publique dans ces sociétés.

die vennootschappen.

§ 3. De bepalingen van dit punt die betrekking hebben op de in artikel 47, § 1 bedoelde activa worden toegepast op basis van de laatste bepaling van hun reële waarde door de deskundige van de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap. ".

Art. 15. Artikel 29 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

"Art. 29. De openbare geregementeerde vastgoedvennootschap diversifieert haar activa zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid in termen van vastgoedbelegging, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder. ".

Art. 16. In artikel 30 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° paragrafen 1 en 2 worden vervangen als volgt:

"§ 1. Onverminderd artikel 29 mag geen enkele door de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat

1° meer dan 20 pct. van haar geconsolideerde activa in vastgoed of in activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 wordt belegd dat één enkel activageheel vormt; of

2° dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20 pct., 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 "activageheel" verstaan één of meer vaste goederen of activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 met een beleggingsrisico dat voor de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap als één risico dient te worden beschouwd.

§ 3. Les dispositions du présent point qui concernent les actifs visés à l'article 47, § 1^{er}, s'appliquent sur base de la dernière détermination de leur juste valeur par l'expert de la société immobilière réglementée publique. ".

Art. 15. L'article 29 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Art. 29. Les actifs de la société immobilière réglementée publique sont diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d'investissements immobiliers, par région géographique et par catégorie d'utilisateur ou locataire. ".

Art. 16. A l'article 30 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° les paragraphes 1^{er} et 2 sont remplacés par ce qui suit :

"§ 1^{er}. Sans préjudice de l'article 29, aucune opération effectuée par la société immobilière réglementée publique ne peut avoir pour effet

1° que plus de 20 p.c. de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers ou des actifs détenus dans le cadre des activités visées à l'article 4, qui forment un seul ensemble d'actifs; ou

2° d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 p.c., 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 d'actifs" un ou plusieurs immeubles ou actifs détenus dans le cadre de l'exercice des activités visées à l'article 4, et dont le risque d'investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la société immobilière réglementée publique.

Indien nodig kan de FSMA een of meer deskundigen aanduiden, die door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap worden vergoed, om te bepalen of het betrokken vastgoed of de activa aangehouden in het kader van de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 een activageheel vormen. Van het ontwerpverslag en het definitieve verslag van de deskundigen wordt tijdig een kopie overgemaakt aan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, opdat zij haar opmerkingen kenbaar kan maken.

§ 2. De vennootschappen die vastgoedbeleggingsactiviteiten beoefenden vóór hun vergunning of activa die kaderen in activiteiten bedoeld in artikel 4 aanhielden vóór hun vergunning, moeten aantonen dat hun geconsolideerde activa niet voor meer dan 20 pct. belegd zijn in vastgoed of activa die kaderen in de uitoefening van de activiteiten bedoeld in artikel 4 die één enkel activageheel vormen. "

2° in paragraaf 4 wordt het woord "dochtervennootschappen" telkens vervangen door het woord "perimetervennootschappen".

3° paragraaf 5 wordt vervangen als volgt:

"§ 5. De begrenzing bedoeld in paragraaf 1 is, voor wat betreft het beleggingsrisico dat slaat op de identiteit van de huurder of de gebruiker van het vastgoed in het kader van de activiteiten bedoeld in artikel 4, § 1, (a) of artikel 4, § 1, (b), of de afnemer in het kader van de activiteiten bedoeld in artikel 4, § 1, (c) of artikel 4, § 1, (d), niet van toepassing op vastgoed of activa die gedekt worden door een langetermijnverbintenis van een lidstaat van de Europese Economische Ruimte de hoedanigheid heeft van huurder of gebruiker van de betrokken goederen in het kader van de activiteiten bedoeld in artikel 4, § 1, (a) of artikel 4, § 1, (b), of afnemer in het kader van de activiteiten bedoeld in artikel 4, § 1, (c) of artikel 4, § 1, (d)."

En cas de besoin, la FSMA peut désigner un ou plusieurs experts, rémunérés par la société immobilière réglementée publique, chargés de déterminer si les biens immobiliers considérés ou les actifs détenus dans le cadre de l'exercice des activités visées à l'article 4 constituent un ensemble d'actifs. Une copie du projet de rapport et du rapport final des experts sera transmise à la société immobilière réglementée publique en temps utile pour que celle-ci puisse faire valoir ses observations.

§ 2. Les sociétés ayant exercé des activités immobilières avant leur agrément, ou qui détenaient des actifs dans le cadre des activités visées à l'article 4 avant leur agrément doivent établir que leurs actifs consolidés ne sont pas placés pour plus de 20 p.c. dans des biens immobiliers ou des actifs qui cadrent dans l'exercice des activités visées à l'article 4, qui constituent un seul ensemble d'actifs. "

2° au paragraphe 4, le mot "filiales" est chaque fois remplacé par les mots "sociétés du périmètre".

3° le paragraphe 5 est remplacé comme suit :

"§ 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 dans le cadre des activités visées à l'article 4, § 1^{er}, (a) ou l'article 4, § 1^{er}, (b), ou du bénéficiaire dans le cadre des activités visées à l'article 4, § 1^{er}, (c) ou l'article 4, § 1^{er}, (d), aux biens immobiliers ou actifs couverts par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace économique européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés dans le cadre des activités visées à l'article 4, § 1^{er}, (a) ou l'article 4, § 1^{er}, (b), ou bénéficiaire dans le cadre des activités visées à l'article 4, § 1^{er}, (c) ou l'article 4, § 1^{er}, (d). "

Art. 17. Artikel 31, §§ 1 en 2, van dezelfde wet wordt opgeheven.

Art. 18. Artikel 32 van dezelfde wet wordt opgeheven.

Art. 19. Artikel 33 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt:

"Art. 33. De volgende personen mogen geen deelneming bezitten in een perimetervennootschap van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap:

1° de promotor en de met hem verbonden personen;

2° de personen die de gezamenlijke of exclusieve controle uitoefenen over de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap;

3° de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, evenals de personen, buiten de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, 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 gereguleerde vastgoedvennootschap."

Art. 20. In artikel 34 van dezelfde wet worden de eerste en tweede lid vervangen als volgt :

"De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar perimetervennootschappen mogen deelnemingen bezitten in vennootschappen met rechtspersoonlijkheid en met beperkte aansprakelijkheid die een maatschappelijk doel hebben dat aansluit bij dat van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar perimetervennootschappen en dat voor eigen rekening of voor rekening van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of

Art. 17. L'article 31, §§ 1^{er} et 2, de la même loi est abrogé.

Art. 18. L'article 32 de la même loi est abrogé.

Art. 19. L'article 33 de la même loi est remplacé par ce qui suit:

"Art. 33. Ne peuvent détenir de participation dans une société du périmètre de la société immobilière réglementée publique :

1° le promoteur et les personnes qui lui sont liées ;

2° les personnes qui exercent le contrôle conjoint ou exclusif sur la société immobilière réglementée publique ;

3° le gérant personne morale de la société immobilière réglementée publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ainsi que les personnes, autres que la société immobilière réglementée 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 société immobilière réglementée publique. "

Art. 20. A l'article 34 de la même loi, les alinéas 1^{er} et 2 sont remplacés par ce qui suit :

"La société immobilière réglementée publique et ses sociétés du périmètre 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 société immobilière réglementée publique ou ses sociétés du périmètre, tel que la gestion ou le financement des actifs de la société immobilière réglementée publique ou de ses sociétés du périmètre.

haar perimetervennootschappen wordt uitgeoefend, zoals het beheer of de financiering van de activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar perimetervennootschappen.

Het kapitaal van de in het eerste lid bedoelde vennootschappen moet volledig in handen zijn van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar perimetervennootschappen. "

Art. 21. In de artikelen 35 en 36 van dezelfde wet wordt het woord " dochtervennootschappen " telkens vervangen door het woord " perimetervennootschappen ".

Art. 22. In artikel 37 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden "dochtervennootschap" en "dochtervennootschappen" worden telkens respectievelijk vervangen door de woorden "perimetervennootschap" en "perimetervennootschappen";

2° in de Nederlandse versie van paragraaf 2 worden de woorden "alsook dat die verrichting zich binnen het normaal koers van haar ondernemingstrategie situeert" vervangen door de woorden "alsook dat die verrichting zich binnen het kader van haar ondernemingsstrategie situeert".

Art. 23. In artikel 38 van dezelfde wet wordt het woord "dochtervennootschappen" telkens vervangen door het woord " perimetervennootschappen ".

Art. 24. In artikel 39 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° het woord "dochtervennootschappen" wordt vervangen door het woord "perimetervennootschappen";

2° artikel 39 wordt aangevuld met een bepaling onder 4°, luidende als volgt :

"4° contractuele afspraken te maken of statutaire bedingen te voorzien met betrekking tot perimetervennootschappen, die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet

L'entièrete du capital des sociétés visées à l'alinéa 1^{er} doit être aux mains de la société immobilière réglementée publique ou de ses sociétés du périmètre. "

Art. 21. Aux articles 35 et 36 de la même loi, le mot "filiales" est chaque fois remplacé par les mots "sociétés du périmètre".

Art. 22. A l'article 37 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots "filiale" et "filiales" sont chaque fois respectivement remplacés par les mots "société du périmètre" et "sociétés du périmètre" ;

2° dans la version néerlandaise du paragraphe 2, les mots "alsook dat die verrichting zich binnen het normaal koers van haar ondernemingstrategie situeert" sont remplacés par les mots « alsook dat die verrichting zich binnen het kader van haar ondernemingsstrategie situeert. ".

Art. 23. A l'article 38 de la même loi, le mot "filiales" est chaque fois remplacé par les mots "sociétés du périmètre".

Art. 24. A l'article 39 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° le mot "filiales" est remplacé par les mots "sociétés du périmètre" ;

2° l'article 39 est complété par un 4°, rédigé comme suit :

"4° le fait de prévoir des accords contractuels ou des clauses statutaires par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui leur reviennent selon la législation applicable, en

toekomt in functie van een deelneming van 25 pct. plus één aandeel."

Art. 25. In de artikelen 40 en 41 van dezelfde wet wordt het woord "dochtervennootschappen" telkens vervangen door het woord "perimetervennootschappen".

Art. 26. Artikel 42 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

"Art. 42. Onverminderd de door de Koning bepaalde regels inzake leasing en met uitzondering van de in het tweede lid bedoelde gevallen, mogen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar perimetervennootschappen (a) geen kredieten verstrekken of (b) geen zekerheden stellen of garanties geven voor rekening van derden.

Het in het eerste lid geformuleerde verbod geldt niet voor de kredieten, zekerheden en garanties die door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of één of meerdere van haar perimetervennootschappen worden verstrekt:

1° ten gunste van elkaar of ten gunste van een vennootschap als bedoeld in artikel 2, 5°, (vi), (vii), (viii), (ix) of (xi), waarin de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap meer dan 25% van de aandelen bezit;

2° in het kader van de in artikel 4, § 1, (c), en artikel 4, § 1, (d), bedoelde activiteiten en uitsluitend teneinde een *bid bond* of een gelijkaardig mechanisme te verlenen.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de bedragen die aan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap verschuldigd zijn ingevolge de vervreemding van activa, niet in aanmerking genomen, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald. "

Art. 27. Artikel 43 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

"Art. 43. § 1. Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of een perimetervennootschap van die openbare

fonction d'une participation de 25 p.c. plus une action, dans les sociétés du périmètre. "

Art. 25. Aux articles 40 et 41 de la même loi, le mot "filiales" est chaque fois remplacé par les mots "sociétés du périmètre".

Art. 26. L'article 42 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Art. 42. Sans préjudice des règles définies par le Roi en matière d'activité de location-financement, et à l'exception des cas visés à l'alinéa 2, la société immobilière réglementée publique et ses sociétés du périmètre ne peuvent (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Sont exemptés de l'interdiction formulée à l'alinéa 1^{er} les crédits, sûretés et garanties accordées par la société immobilière réglementée publique ou une ou plusieurs de ses sociétés de périmètre :

1° au bénéfice de la société immobilière réglementée publique ou d'une ou plusieurs de ses sociétés du périmètre, ou encore d'une société visée à l'article 2, 5°, (vi), (vii), (viii), (ix) ou (xi) dans laquelle la SIRP détient plus de 25% des actions ;

2° dans le cadre des activités visées à l'article 4, § 1^{er}, (c) et à l'article 4, § 1^{er}, (d) et aux fins de l'octroi d'une *bid bond* ou d'un mécanisme similaire uniquement.

Pour l'application de l'alinéa 1^{er}, ne sont pas pris en compte les montants dus à la société immobilière réglementée publique du chef de la cession d'actifs, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage. "

Art. 27. L'article 43 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Art. 43. § 1^{er}. Une société immobilière réglementée publique ou une société du périmètre de celle-ci ne peut consentir une

gereguleerde vastgoedvennootschap mag enkel een hypotheek verlenen of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van haar activiteiten of deze van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar perimetrovennootschappen.

§ 2. Het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheeken, zekerheden of garanties bedoeld in artikel 43, § 1, mag niet meer bedragen dan 50 pct. van de totale reële waarde van de activa van het geconsolideerde geheel van: (i) de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, (ii) de vennootschappen die zij consolideert met toepassing van de IFRS-normen, en (iii) indien zij deze niet consolideert met toepassing van de IFRS-normen, geconsolideerd op de wijze bepaald in artikel 28, § 2, de perimetrovennootschappen. Voor de berekening van dit percentage worden de hypotheeken, zekerheden of garanties toegestaan door perimetrovennootschappen waarvan niet alle aandelen rechtstreeks of onrechtstreeks in handen zijn van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, meegeteld voor het percentage van de rechtstreekse of onrechtstreekse deelneming van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in de desbetreffende perimetrovennootschap.

§ 3. De door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of een van haar perimetrovennootschappen verleende hypotheek, zekerheid of garantie die een bepaald actief bezwaart, slaat op maximum 75 pct. van de waarde van dat bezwaard actief.

§ 4. De beperking van paragraaf 3, is niet van toepassing op de perimetrovennootschappen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarin een activiteit bedoeld in artikel 4, § 1, (c) en in artikel 4, § 1, (d) wordt uitgeoefend, indien het totale contractuele risico waaraan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is blootgesteld met betrekking tot de

hypotheek of octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités ou de celles de la société immobilière réglementée publique et ses sociétés du périmètre.

§ 2. Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'article 43, § 1^{er}, ne peut dépasser 50 p.c. de la juste valeur globale des actifs de l'ensemble consolidé constitué par (i) la société immobilière réglementée publique, (ii) les sociétés qu'elle consolide en application des normes IFRS, et (iii) si elle ne les consolide pas en application des normes IFRS, les sociétés du périmètre, consolidées conformément à l'article 28, § 2. Pour le calcul de ce pourcentage, les hypothèques, sûretés ou garanties octroyées par des sociétés du périmètre dont la société immobilière réglementée publique ne détient pas directement ou indirectement toutes les actions sont prises en compte à concurrence du pourcentage de participation directe ou indirecte de la société immobilière réglementée publique dans la société du périmètre concernée.

§ 3. Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un actif donné, consentie par la société immobilière réglementée publique ou une société du périmètre de celle-ci ne peut porter sur plus de 75 p.c. de la valeur de l'actif grevé considéré.

§ 4. Les restrictions du paragraphe 3, ne sont pas d'application aux sociétés du périmètre de la société immobilière réglementée publique lorsqu'une activité telle que mentionnée à l'article 4, § 1^{er}, (c) et à l'article 4, § 1^{er}, (d) est exercée par la société concernée, à la condition que le risque contractuel total auquel la société immobilière réglementée publique est exposée, en ce qui

desbetreffende perimetervennootschap en de activiteit die door deze perimetervennootschap wordt uitgeoefend, beperkt is tot het bedrag van de verbintenis tot rechtstreekse of onrechtstreekse inbreng van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in het kapitaal van de perimetervennootschap en de verbintenis tot het verstrekken van leningen die de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks aan deze perimetervennootschap heeft toegezegd. Indien het voorgaande het geval is, worden de hypotheek, zekerheden of garanties, met als onderliggend voorwerp de activa van de perimetervennootschap of de aandelen in de perimetervennootschap, verstrekt met betrekking tot de verbintenissen van deze perimetervennootschappen alsook de waarde die de deelneming in de perimetervennootschap of, in het geval van consolidatie, de activa van de desbetreffende perimetervennootschap, vertegenwoordigen in de totale reële waarde van de activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, niet mee in aanmerking genomen bij het bepalen van de drempel bepaald in paragraaf 2. "

Art. 28. Artikel 44 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

"Art. 44. Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of een van haar perimetervennootschappen 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 en behoudens in het kader van de activiteiten bedoeld in artikel 4, § 1, (c) en artikel 4, § 1, (d). "

Art. 29. In artikel 45 van dezelfde wet wordt de bepaling onder 1° aangevuld met een derde lid, luidend als volgt:

"Voor de doeleinden van de beperkingen voorzien in en krachtens de eerste en tweede lid, worden de leningen van de perimetervennootschappen van de openbare

concerne la société du périmètre concernée et l'activité exercée par celle-ci, soit limité au montant de l'obligation d'apport direct ou indirect de la société immobilière réglementée publique dans le capital social de la société du périmètre, ainsi que des engagements d'octroyer des prêts consentis directement ou indirectement par cette société immobilière réglementée publique à sa société du périmètre. Dans un tel cas, les hypothèques, sûretés ou garanties accordées, qui ont pour assiette les actifs de la société du périmètre ou les actions de la société du périmètre, en lien avec les obligations de la société du périmètre, de même que la valeur que représentent la participation dans la société du périmètre, ou, en cas de consolidation, les actifs de la société du périmètre concernée, dans la juste valeur totale des actifs de la société immobilière réglementée publique, ne sont pas prises en compte pour déterminer si la limite stipulée au paragraphe 2 est atteinte. "

Art. 28. L'article 44 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Art. 44. Une société immobilière réglementée publique ou une de ses sociétés du périmètre 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, ou si les hypothèques et sûretés ont été accordées dans le cadre des activités visées à l'article 4, § 1^{er}, (c) et l'article 4, § 1^{er}, (d). "

Art. 29. A l'article 45 de la même loi, le 1° est complété par un alinéa 3, rédigé comme suit :

"Aux fins des limitations prévues par et en vertu des alinéas 1^{er} et 2, ne sont pas pris en compte les emprunts des sociétés du périmètre de la société immobilière

gereguleerde vastgoedvennootschap, waarover de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap geen exclusieve controle uitoefent en waarin een activiteit bedoeld in artikel 4, § 1, (c) en in artikel 4, § 1, (d) wordt uitgeoefend, niet in aanmerking genomen indien het totale contractuele risico waaraan de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap is blootgesteld met betrekking tot de desbetreffende perimervenootschap en de activiteit die door deze perimervenootschap wordt uitgeoefend, beperkt is tot het bedrag van de verbintenis tot rechtstreekse of onrechtstreekse inbreng van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap in het kapitaal van de perimervenootschap en de verbintenis tot het verstrekken van leningen die de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks aan deze perimervenootschap heeft toegezegd. Indien het voorgaande het geval is, worden de leningen van de desbetreffende perimervenootschap alsook de waarde die de deelneming in de perimervenootschap of, in het geval van consolidatie, de activa van de desbetreffende perimervenootschap, vertegenwoordigen in de totale reële waarde van de activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, niet mee in aanmerking genomen bij het bepalen van de drempel bepaald in of krachtens het tweede lid;"

Art. 30. Artikel 46 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

"Art. 46. Onverminderd de verplichting waarvan sprake in artikel III.89 van het Wetboek van economisch recht om tenminste eens per jaar een inventaris op te maken, maakt de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap bij elke aandelenuitgifte een inventaris op van het vastgoed, de activa aangewend met betrekking tot een activiteit bedoeld in artikel 4, § 1, (c) en artikel 4, § 1, (d) en van de rechten die voortvloeien uit contracten afgesloten met betrekking tot een activiteit

réglementée publique, sur lesquelles celle-ci n'exerce pas de contrôle exclusif et lorsqu'une activité telle que mentionnée à l'article 4, § 1^{er}, (c) et à l'article 4, § 1^{er}, (d) est exercée par la société concernée, à la condition que le risque contractuel total auquel la société immobilière réglementée publique est exposée, en ce qui concerne la société du périmètre concernée et l'activité exercée par celle-ci soit limité au montant de l'obligation d'apport direct ou indirect de la société immobilière réglementée publique dans le capital social de la société du périmètre ainsi que de l'engagement d'octroyer des prêts consentis directement ou indirectement par cette société immobilière réglementée publique à sa société du périmètre. Dans un tel cas, les emprunts de la société périmètre concernée, de même que la valeur que représentent la participation dans la société du périmètre, ou, en cas de consolidation, les actifs de la société du périmètre concernée dans la juste valeur totale des actifs de la société immobilière réglementée publique, ne sont pas pris en compte pour déterminer si la limite stipulée par ou en vertu de l'alinéa 2, est atteinte; "

Art. 30. L'article 46 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Art. 46. Sans préjudice de l'obligation prévue par l'article III.89 du Code de droit économique d'établir une fois l'an au moins un inventaire, la société immobilière réglementée publique établit, chaque fois qu'elle procède à l'émission d'actions, un inventaire, pour compte de la société immobilière réglementée publique et de ses sociétés du périmètre, de leurs biens immobiliers et de leurs actifs employés dans le cadre d'une activité visée à l'article 4, § 1^{er}, (c) et l'article 4, § 1^{er}, (d) et des droits issus de

bedoeld in artikel 4, § 1, (c) en artikel 4, § 1, (d) van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en haar perimetervennootschappen. Datzelfde doet zij ook wanneer zij anders dan op een gereglementeerde markt aandelen inkoopt."

Art. 31. Artikel 47 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

"Art. 47. § 1. Aan het einde van elk boekjaar waardeert de deskundige op precieze wijze de reële waarde van volgende activa:

1° de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, die door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of één van haar perimetervennootschappen 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap of één van haar perimetervennootschappen worden gehouden, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;

3° de rechten uit contracten waarbij aan de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of één van haar perimetervennootschappen één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook de onderliggende onroerende goederen;

4° de rechten uit contracten die de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of één van haar perimetervennootschappen heeft afgesloten met betrekking tot een activiteit bedoeld in artikel 4, § 1, (c) en in artikel 4, § 1, (d); en

5° de activa die door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of één van haar perimetervennootschappen worden gehouden in het kader van een activiteit bedoeld in artikel 4, § 1, (c) en artikel 4, § 1, (d).

contrats ayant trait à une activité visée à l'article 4, § 1^{er}, (c) et l'article 4, § 1^{er}, (d). Il en est de même en cas de rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé. "

Art. 31. L'article 47 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Art. 47. § 1^{er}. A la fin de chaque exercice, l'expert évalue la juste valeur des actifs suivants de façon détaillée:

1° les immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par la société immobilière réglementée publique ou par une de ses sociétés du périmètre, 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 société immobilière réglementée publique ou par une de ses sociétés du périmètre, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits;

3° les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la société immobilière réglementée publique ou à une de ses sociétés du périmètre, ainsi que les immeubles sous-jacents ;

4° les droits découlant des contrats conclus par la société immobilière réglementée publique ou l'une de ses sociétés du périmètre, en rapport avec une activité telle que reprise à l'article 4, § 1^{er}, (c) et à l'article 4, § 1^{er}, (d) ; et

5° les actifs détenus par la société immobilière réglementée publique ou l'une de ses sociétés du périmètre, dans le cadre d'une activité visée à l'article 4, § 1^{er}, (c) et l'article 4, § 1^{er}, (d).

Deze waarderingen zijn bindend voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap 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 en de andere in § 1 bedoelde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en haar perimetrovennootschappen, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken actief."

Art. 32. In artikel 48 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° het woord "vastgoed" wordt telkens vervangen door het woord "activa" ;

2° het woord "dochtervennootschappen" wordt vervangen door het woord "perimetrovennootschappen".

Art. 33. Artikel 49 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

"Art. 49. § 1. Onverminderd § 2 wordt de reële waarde van alle door de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar perimetrovennootschappen te verwerven of over te dragen activa die vermeld zijn in artikel 47, § 1, gewaardeerd door de deskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1 pct. van het geconsolideerd actief van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en anderzijds 2 500 000 EUR.

Wanneer er meer dan 5 pct. verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van de activa en de in het eerste lid bedoelde waardering, in het nadeel van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of van haar perimetrovennootschappen, wordt de betrokken verrichting alsmede de prijs ervan verantwoord in het jaarlijks financieel

Ces évaluations lient la société immobilière réglementée 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 des autres actifs mentionnés au § 1^{er}, détenus par la société immobilière réglementée publique et par ses sociétés du périmètre, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des actifs concernés. "

Art. 32. A l'article 48 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots "biens immobiliers" sont chaque fois remplacés par le mot "actifs" ;

2° le mot "filiales" est remplacé par les mots "sociétés du périmètre".

Art. 33. L'article 49 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

"Art. 49. § 1^{er}. Sans préjudice du § 2, la juste valeur de tout actif mentionné à l'article 47, § 1^{er}, à acquérir ou à céder par la société immobilière réglementée publique ou par ses sociétés du périmètre, 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 p.c. de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique ou 2 500 000 EUR.

Lorsque le prix d'acquisition ou de cession des actifs s'écarte de plus de 5 p.c. de l'évaluation visée à l'alinéa 1^{er}, au préjudice de la société immobilière réglementée publique ou de ses sociétés du périmètre, la transaction concernée ainsi que son prix sont justifiés dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier

verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

§ 2. Wanneer de tegenpartij één van de personen bedoeld in artikel 37, § 1, is of indien één van die personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt, wordt de reële waarde van het betrokken actief gewaardeerd, ongeacht de waarde van de verrichting.

Indien de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar perimetrovennootschappen in het eerste lid bedoelde geval activa overdragen, is de door de deskundige bepaalde reële waarde de minimumprijs waartegen het goed vervreemd kan worden. Indien de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of haar perimetrovennootschappen in het in het eerste lid bedoelde geval, activa verwerven, is de door de deskundige bepaalde reële waarde de maximumprijs waartegen het actief verworven kan worden. Deze paragraaf is niet van toepassing indien de modaliteiten van de verrichting voortvloeien uit overeenkomsten die werden afgesloten vooraleer deze personen de hoedanigheid bedoeld in artikel 37, § 1, hadden of indien de parameters die verband houden met de reële waarde van het betrokken actief voorafgaand aan het afsluiten van de desbetreffende overeenkomst door de deskundige werden gevalideerd.

Bij koninklijk Besluit genomen op advies van de FSMA, kan de Koning, op voorwaarde dat het vereiste inzake de bescherming van de aandeelhoudersbelangen dit rechtvaardigt, voorzien in specifieke afwijkingen van de vereisten van het vorige lid.

§ 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

semestriel de la société immobilière réglementée publique.

§ 2. Lorsque l'autre partie contractante est l'une des personnes visées à l'article 37, § 1^{er}, ou si l'une de ces personnes obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération, la juste valeur de l'actif concerné est évaluée, quelle que soit la valeur de la transaction.

En cas de cession par la société immobilière réglementée publique ou ses sociétés du périmètre d'un actif 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 société immobilière réglementée publique ou ses sociétés du périmètre d'un actif 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. Le présent paragraphe ne s'applique pas lorsque les modalités de la transaction découlent de contrats qui ont été conclus avant que ces personnes n'acquièrent la qualité mentionnée à l'article 37, § 1^{er}, ou lorsque les paramètres permettant d'évaluer la juste valeur de l'actif concerné ont été validés par l'expert préalablement à la conclusion du contrat concerné par l'expert.

Par arrêté royal pris sur avis de la FSMA, le Roi peut, à la condition que les règles s'appliquant à la protection des intérêts des actionnaires le justifient, prévoir des dérogations spécifiques aux conditions de l'alinéa précédent.

§ 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

waardering door de deskundige plaatsvindt en voor zover de deskundige bevestigt dat er, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken actief, geen nieuwe waardering vereist is."

Art. 34. In artikel 51 van dezelfde wet worden de woorden "van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen" vervangen door de woorden "van boek III van het Wetboek economisch recht".

Art. 35. In artikel 52 van dezelfde wet worden de paragrafen 2 en 3 vervangen als volgt :

"§ 2. De FSMA kan zich alle inlichtingen en stukken doen verstrekken over de organisatie, de werking, de positie en de verrichtingen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarop zij toezicht houdt, alsook over de waardering en de rendabiliteit van haar vermogen. De FSMA kan zich tevens alle inlichtingen en stukken doen verstrekken over de organisatie, de werking, de positie en de verrichtingen van de perimetervennootschappen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarop zij toezicht houdt, alsook over de waardering en de rendabiliteit van hun vermogen, voor zover dit nodig is voor het toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

§ 3. Zij kan ter plaatse inspecties verrichten bij de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en de perimetervennootschappen voor zover dit nodig is voor het toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en ter plaatse kennis nemen en een kopie maken van elk gegeven in hun bezit:

1° om na te gaan of de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, alsook de bepalingen van de statuten van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zijn nageleefd, en of de boekhouding en de

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 cet actif n'exige pas une nouvelle évaluation. "

Art. 34. A l'article 51 de la même loi, les mots "de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises" sont remplacés par les mots "du livre III du Code de droit économique ».

Art. 35. A l'article 52 de la même loi, les paragraphes 2 et 3 sont remplacés par ce qui suit :

"§ 2. La FSMA peut se faire communiquer toutes informations et documents relatifs à l'organisation, au fonctionnement, à la situation et aux opérations de la société immobilière réglementée publique qu'elle contrôle ainsi qu'à l'évaluation et la rentabilité de son patrimoine. La FSMA peut se faire communiquer toutes informations et documents relatifs à l'organisation, au fonctionnement, à la situation et aux opérations des sociétés du périmètre de la société immobilière réglementée publique qu'elle contrôle, ainsi qu'à l'évaluation et la rentabilité de leur patrimoine, dans la mesure où cela se justifie par le contrôle sur la société immobilière réglementée publique.

§ 3. Elle peut procéder à des inspections sur place auprès de la société immobilière réglementée publique, et les sociétés du périmètre dans la mesure où cela se justifie par le contrôle sur la société immobilière réglementée publique, et prendre connaissance et copie, sans déplacement, de toute information détenue par celle-ci, en vue :

1° de vérifier le respect des dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, et des dispositions des statuts de la société immobilière réglementée publique, ainsi que l'exactitude et la sincérité de la comptabilité et des comptes annuels de

jaarrekening van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap alsook de haar door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap overgelegde jaarverslagen, halfjaarlijkse verslagen, periodieke staten en andere inlichtingen juist en waarheidsgetrouw zijn;

2° om het passende karakter te toetsen van de beheerstructuren en de interne controle van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap;

3° om zich ervan te vergewissen dat het beheer van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap gezond en voorzichtig is en dat het de aan de effecten verbonden rechten niet in het gedrang kan brengen. ".

Art. 36. In artikel 54 van dezelfde wet worden de woorden "of een perimetervennootschap" ingevoegd tussen de woorden "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap" en de woorden "en een bepaalde aandeelhouder".

Art. 37. In artikel 60 van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° in de Nederlandse versie van paragraaf 1, eerste lid, 2°, a) worden de woorden "en de voormelde financiële staten" telkens opgeheven;

2° paragraaf 1, eerste lid, 2°, b), (ii) wordt vervangen als volgt:

"(ii) van de periodieke financiële staten die de FSMA worden verstrekt krachtens artikel 53, waarin wordt bevestigd dat de jaarverslagen en financiële staten in alle materieel belangrijke opzichten werden opgesteld volgens de geldende richtlijnen van de FSMA. Bovendien bevestigen zij dat de jaarverslagen, wat de boekhoudkundige gegevens betreft in alle materieel belangrijke opzichten in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen, in die zin (a) dat zij volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de jaarverslagen en de financiële staten worden

la société immobilière réglementée publique, ainsi que des rapports annuels et semestriels, des états périodiques et autres informations qui lui sont transmis par la société immobilière réglementée publique ;

2° de vérifier le caractère adéquat des structures de gestion et du contrôle interne de la société immobilière réglementée publique ;

3° de s'assurer que la gestion de la société immobilière réglementée publique est saine et prudente et n'est pas de nature à compromettre les droits attachés aux titres. ".

Art. 36. A l'article 54 de la même loi, les mots "ou une société du périmètre" sont insérés entre les mots "société immobilière réglementée publique" et les mots "et un actionnaire".

Art. 37. A l'article 60 de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans la version néerlandaise du paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, a), les mots "en de voormelde financiële staten" sont chaque fois abrogés ;

2° le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, b), (ii) est remplacé par ce qui suit :

" (ii) des états financiers périodiques qui sont transmis à la FSMA en vertu de l'article 53, confirmant que les rapports et états précités ont, sous tous égards significativement importants, été établis selon les instructions en vigueur de la FSMA. Ils confirment en outre que les rapports annuels sont, pour ce qui est des données comptables, sous tous égards significativement importants, conformes à la comptabilité et aux inventaires, en ce sens (a) qu'ils sont complets et qu'ils mentionnent toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels ils sont établis, et (b) qu'ils sont corrects et qu'ils

opgesteld, en (b) dat zij juist zijn en de gegevens correct weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de jaarverslagen en de financiële staten worden opgesteld; verder bevestigen zij dat de jaarverslagen en de financiële staten met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening werden opgesteld; ”;

3° paragraaf 1, eerste lid, 2°, c), wordt opgeheven;

4° in de bepaling onder 3° wordt het woord “perimetervennootschap” ingevoegd tussen de woorden “openbare gereguleerde vastgoedvennootschap” en de woorden “; de kosten voor de opstelling” ;

5° in de bepaling onder 4° worden de woorden “ een onderneming die, in de zin van artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen, verbonden is met de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap” vervangen door de woorden “perimetervennootschap”.

Art. 38. In artikel 69, § 1, van dezelfde wet worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° de woorden “7, § 2, ” worden ingevoegd tussen de woorden “artikelen 3, ” en de woorden “13, eerste lid” ;

2° de woorden “, 17, § 7, derde en vierde lid, 17, § 8” worden ingevoegd tussen de woorden “de artikelen 3, 13, eerste lid, tweede zin, en tweede lid” en de woorden “, 21, 22, 23, 24”;

3° de woorden “52, § 1” worden vervangen door de woorden “50, 52, § 1, en 60”.

Art. 39. Artikel 70 van dezelfde wet wordt opgeheven.

Art. 40. In de artikelen 72 en 76 van dezelfde wet wordt het woord “ dochtervennootschappen ” telkens vervangen door het woord “perimetervennootschappen”.

concordent exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels ils sont établis; ils confirment également que les rapports annuels et les états financiers ont été établis par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels; ” ;

3° le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, c) est abrogé ;

4° au 3°, les mots “société du périmètre” sont insérés entre les mots “société immobilière réglementée publique” et les mots “, rapports dont les frais” ;

5° au 4°, les mots “entreprise liée, au sens de l'article 11 du Code des sociétés, avec la société immobilière réglementée publique” sont remplacés par les mots “société du périmètre”.

Art. 38. A l'article 69, § 1^{er}, de la même loi, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots “7, § 2, ” sont insérés entre les mots “articles 3, ” et les mots “13, alinéa 1^{er}” ;

2° les mots “, 17, § 7, alinéas 3 et 4, 17, § 8” sont insérés entre les mots “les articles 3, 13, alinéa 1^{er}, deuxième phrase, et alinéa 2” et les mots “, 21, 22, 23, 24” ;

3° les mots “52, § 1^{er}” sont remplacés par les mots “50, 52, § 1^{er} et 60”.

Art. 39. L'article 70 de la même loi est abrogé.

Art. 40. Aux articles 72 et 76 de la même loi, le mot “filiales” est chaque fois remplacé par les mots “sociétés du périmètre”.

Art. 41. In dezelfde wet wordt een titel *IIIbis* ingevoegd, die de artikelen 76/1 tot 76/14 omvat, luidende:

**"TITEL *IIIbis* – SOCIALE
GEREGLEMENTEERDE
VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

**HOOFDSTUK I – ALGEMENE
BEPALINGEN**

Art. 76/1. Deze titel regelt het statuut van de sociale gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Art. 76/2. § 1. Onverminderd de bepalingen van deze titel, zijn de bepalingen van titel II die niet door paragraaf 2 worden gevisieerd, *mutatis mutandis* van toepassing op de sociale gereglementeerde vastgoedvennootschap.

§ 2. De artikelen 4, § 1, eerste lid, 6, 7, 8, 11, 14, § 2, 17, §§ 2, 3, 4 en 5, 18, 19, 21, 23, §§ 3, 4 en 5, 26, § 1, 27, 28, 31, 33, 34, 46, 47, § 2, 48, 49, § 1 van titel II zijn niet van toepassing op de sociale gereglementeerde vastgoedvennootschap.

De sociale 'gereglementeerde vastgoedvennootschappen zijn niet onderworpen aan de verplichting om een halfjaarlijks financieel verslag op te stellen en te publiceren.

Art. 76/3. De sociale gereglementeerde vastgoedvennootschappen trekken hun financiële middelen uitsluitend aan via een bod dat gericht is tot personen die tot de volgende categorieën behoren:

i. de niet-professionele beleggers, (a) voor zover het maximale bedrag waarvoor kan worden ingeschreven in het kader van het bod, zodanig wordt beperkt dat, na afloop van het bod, geen enkele coöperant die op het bod heeft ingeschreven, aandelen in de sociale gereglementeerde vastgoedvennootschap bezit voor een nominale waarde die de begrenzings overschrijdt die de Koning bij besluit genomen op advies van de FSMA heeft vastgesteld, en (b) voor zover de Koning die machtiging heeft uitgeoefend. Bij de

Art. 41. Dans la même loi, il est inséré un titre *IIIbis*, comportant les articles 76/1 à 76/14, rédigé comme suit:

**« TITRE *IIIbis* – DES SOCIÉTÉS
IMMOBILIÈRES RÉGLEMENTÉES À BUT
SOCIAL**

**CHAPITRE I^{ER} – DISPOSITIONS
GÉNÉRALES**

Art. 76/1. Le présent titre règle le régime applicable à la société immobilière réglementée à but social.

Art. 76/2. § 1^{er}. Sans préjudice des dispositions du présent titre, les dispositions du titre II qui ne sont pas visées au paragraphe 2 sont applicables *mutatis mutandis* à la société immobilière réglementée à but social.

§ 2. Les articles 4, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 6, 7, 8, 11, 14, § 2, 17, §§ 2, 3, 4 et 5, 18, 19, 21, 23, §§ 3, 4 et 5, 26, § 1^{er}, 27, 28, 31, 33, 34, 46, 47, § 2, 48, 49, § 1^{er} du titre II ne sont pas applicables à la société immobilière réglementée à but social.

La société immobilière réglementée à but social n'est pas soumise à l'obligation de rédiger et de publier un rapport financier semestriel.

Art. 76/3. La société immobilière réglementée à but social recueille exclusivement ses moyens financiers au moyen d'une offre effectuée auprès de personnes appartenant aux catégories suivantes :

i. les investisseurs de détail, (a) pour autant que le montant maximal pouvant être souscrit dans le cadre de l'offre soit limité de manière à ce qu'à l'issue de l'offre, aucun coopérateur ayant souscrit celle-ci ne possède de parts de la société immobilière réglementée à but social pour une valeur nominale ne respectant pas les limites déterminées par le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA et (b) pour autant que le Roi ait exercé cette habilitation. Dans l'exercice de cette habilitation, le Roi prend en compte les intérêts des investisseurs, considérant

uitoefening van die machtiging houdt de Koning rekening met de belangen van de beleggers, met name rekening houdend met het feit dat de aandelen van de sociale gereglementeerde vastgoedvennootschap niet tot de verhandeling op een gereglementeerde markt zijn toegelaten;

ii. de in aanmerking komende beleggers.

Art. 76/4. In afwijking van artikel 78 van het Wetboek van Vennootschappen moet de maatschappelijke naam van een sociale gereglementeerde vastgoedvennootschap en alle documenten die van die vennootschap uitgaan, de woorden "sociale gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "sociale GVV naar Belgisch recht" of "SGVV" bevatten, of moet haar naam onmiddellijk door die woorden worden gevolgd.

HOOFDSTUK II – TOEGESTANE ACTIVITEITEN

Art. 76/5. De sociale gereglementeerde vastgoedvennootschap oefent uitsluitend een activiteit uit waarbij het in artikel 76/6 bedoelde vastgoed dat deel uitmaakt van de volgende categorieën, ter beschikking wordt gesteld van de betrokken eindgebruikers:

1° onroerende goederen die voor bewoning of zorgverstrekking rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking gesteld worden aan voorzieningen die erkend zijn (a) door het VAPH met toepassing van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 7 mei 2004 tot oprichting van het intern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap of (b) met toepassing van boek IV van het Waals Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid;

2° onroerende goederen die voor bewoning of zorgverstrekking rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking gesteld worden aan voorzieningen voor ouderen die erkend zijn met toepassing van het Woonzorgdecreet van de Vlaamse Gemeenschap van 13 maart 2009 of waaraan een werkingsvergunning is verleend met

notamment le fait que les parts de la société immobilière réglementée à but social ne sont pas admises à la négociation sur un marché réglementé;

ii. les investisseurs éligibles.

Art. 76/4. Par dérogation à l'article 78 du Code des sociétés, la dénomination sociale d'une société immobilière réglementée à but social et l'ensemble des documents qui en émanent, doivent contenir les mots « société immobilière réglementée à but social de droit belge » ou « SIR sociale de droit belge » ou « SIRS », ou sa dénomination est suivie immédiatement de ces mots.

CHAPITRE II – ACTIVITÉS AUTORISÉES

Art. 76/5. La société immobilière réglementée à but social exerce de manière exclusive une activité consistant à mettre à disposition des utilisateurs finaux concernés des biens immobiliers visés à l'article 76/6, appartenant aux catégories suivantes:

1° biens immobiliers destinés au logement ou à la prestation de soins et mis directement ou indirectement à la disposition de structures (a) qui ont été agréées par la VAPH en application du décret de la Communauté flamande du 7 mai 2004 portant création de l'agence autonomisée interne dotée de la personnalité juridique "Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap" ou (b) qui ont été agréées ou reconnues en application du livre IV du Code wallon de l'action sociale et de la santé ;

2° biens immobiliers destinés au logement ou à la prestation de soins et mis directement ou indirectement à la disposition de structures pour personnes âgées qui ont été agréées en application du décret de la Communauté flamande du 13 mars 2009 sur les soins et le logement ou auxquelles a été octroyé un titre de fonctionnement en application du livre V

toepassing van boek V van het Waals Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid;

3° onroerende goederen die voor opvang of hulp- en zorgverlening rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking gesteld worden aan voorzieningen die erkend zijn door met toepassing van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 7 maart 2008 inzake bijzondere jeugdbijstand of het decreet van de Franse Gemeenschap van 4 maart 1991 inzake hulpverlening aan de jeugd;

4° onroerende goederen die voor opvang rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking gesteld worden aan voorzieningen die vergund zijn met toepassing van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 20 april 2012 houdende de organisatie van kinderopvang van baby's en peuters of die erkend zijn met toepassing van het decreet van de Franse Gemeenschap van 17 juli 2002 houdende hervorming van de " Office de la Naissance et de l'Enfance ", afgekort " ONE ";

5° onroerende goederen die voor onderwijs en huisvesting van leerlingen rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking gesteld worden aan voorzieningen voor onderwijs die gefinancierd worden door de Vlaamse, Franse of Duitstalige gemeenschap;

6° Onroerende goederen die voor uitbating van psychiatrische verzorgingstehuizen rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking gesteld worden aan voorzieningen die erkend zijn met toepassing van het decreet van de Vlaamse Gemeenschap van 20 maart 2009 houdende diverse bepalingen betreffende het beleidsdomein Welzijn, Volksgezondheid en Gezin of die erkend zijn met toepassing van de artikelen 1898 tot 1924 van het Reglementair deel van het Waals Wetboek van Sociale Actie en Gezondheid;

7° Onroerende goederen die voor uitbating van revalidatiecentra rechtstreeks of onrechtstreeks ter beschikking gesteld

du Code wallon de l'action sociale et de la santé ;

3° biens immobiliers destinés à l'accueil ou à l'octroi d'aide ou de soins et mis directement ou indirectement à la disposition de structures qui ont été agréées en application du décret de la Communauté flamande du 7 mars 2008 relatif à l'assistance spéciale à la jeunesse ou en application du décret de la Communauté française du 4 mars 1991 relatif à l'aide à la jeunesse ;

4° biens immobiliers destinés à l'accueil et mis directement ou indirectement à la disposition de structures qui ont été autorisées en application du décret de la Communauté flamande du 20 avril 2012 portant organisation de l'accueil de bébés et de bambins ou qui ont été agréées en application du décret de la Communauté française du 17 juillet 2002 portant réforme de l'Office de la Naissance et de l'Enfance, en abrégé "ONE" ;

5° biens immobiliers destinés à l'enseignement et à l'hébergement d'élèves et mis directement ou indirectement à la disposition de structures d'enseignement qui sont financées par la Communauté flamande, la Communauté française ou la Communauté germanophone;

6° biens immobiliers destinés à l'exploitation d'une maison de soins psychiatriques et mis directement ou indirectement à la disposition de structures qui ont été agréées en application du décret de la Communauté flamande du 20 mars 2009 portant diverses dispositions relatives au domaine politique Aide sociale, Santé publique et Famille ou qui ont été agréées ou reconnues en application des articles 1898 à 1924 du Code réglementaire de l'Action Sociale et de la Santé;

7° biens immobiliers destinés à l'exploitation d'un centre de revalidation et mis directement ou indirectement à la disposition de structures

worden aan voorzieningen die beschikken over een lopende revalidatieovereenkomst in het kader van de long term care revalidatie, vermeld in artikel 5, §1, I., eerste lid, 5°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen.

De sociale 'gereguleerde vastgoedvennootschappen mogen hun activiteit ook uitoefenen met betrekking tot vastgoed dat over soortgelijke als de in het eerste lid bedoelde statuten beschikt krachtens het recht van een andere lidstaat van de Europese Unie.

Art. 76/6. Bij de uitoefening van haar activiteit bezit de sociale gereguleerde vastgoedvennootschap uitsluitend en rechtstreeks vastgoed als bedoeld in artikel 2, 5°, i en v, alsook optierechten op dat vastgoed.

Niettegenstaande het eerste lid kan de sociale gereguleerde vastgoedvennootschap bijkomend of tijdelijk niet-toegewezen liquide middelen bezitten.

HOOFDSTUK III – TOEGANG TOT EN UITOEFENING VAN DE ACTIVITEITEN

Afdeling I – Oprichting

Art. 76/7. § 1. De sociale gereguleerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze wet.

§ 2. De sociale gereguleerde vastgoedvennootschap moet de vorm hebben van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk.

§ 3. Het vaste gedeelte van het kapitaal mag niet minder bedragen dan 1.200.000 EUR. Het moet volledig zijn volgestort. Voor de toepassing van de artikelen 432 en 665, § 2, van het Wetboek van Vennootschappen wordt onder "minimumkapitaal" het in deze paragraaf bedoelde bedrag verstaan.

§ 4. De artikelen 111, 364, 366, 367, tweede zin, 370, 374, 375, 390, tweede lid, 397, 398, 428, 665, § 1, van het Wetboek van

qui disposent d'une convention de revalidation en cours dans le cadre de la revalidation long term care visée à l'article 5, §1^{er}, I., alinéa 1^{er}, 5°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles.

Les sociétés immobilières réglementées à but social peuvent également exercer leur activité en ce qui concerne les biens immobiliers disposant de statuts équivalents à ceux mentionnés à l'alinéa 1^{er} en vertu du droit d'un autre Etat membre de l'Union.

Art. 76/6. Dans l'exercice de son activité, la société immobilière réglementée à but social détient exclusivement et de manière directe des biens immobiliers visés à l'article 2, 5°, i et v, ainsi que des droits d'option sur ceux-ci.

Nonobstant l'alinéa 1^{er}, la société immobilière réglementée à but social peut, à titre accessoire ou temporaire, détenir des liquidités non affectées.

CHAPITRE III – ACCÈS ET EXERCICE DE L'ACTIVITÉ

Section I - Constitution

Art. 76/7. § 1^{er}. La société immobilière réglementée à but social est soumise au Code des sociétés dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente loi ou en vertu de celle-ci.

§ 2. La société immobilière réglementée à but social doit avoir la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale.

§ 3. La part fixe du capital social ne peut être inférieure à 1 200 000 EUR. Elle doit être entièrement libérée. Pour l'application des articles 432 et 665, § 2 du Code des sociétés, le capital minimum s'entend du montant prévu par le présent paragraphe.

§ 4. Les articles 111, 364, 366, 367, deuxième phrase, 370, 374, 375, 390, alinéa 2, 397, 398, 428, 665, § 1^{er} du Code des sociétés ne

Vennootschappen zijn niet van toepassing op de sociale gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De Koning kan afwijken van artikel 391 van het Wetboek van Vennootschappen.

Er mogen geen aandelen zonder stemrecht worden uitgegeven.

§ 5. De statutaire zetel en het hoofdbestuur van de sociale gereguleerde vastgoedvennootschap dienen in België te zijn gevestigd.

§ 6. Zij moet voor onbepaalde duur zijn opgericht.

Afdeling II – Bestuur

Art. 76/8. De raad van bestuur van de sociale gereguleerde vastgoedvennootschap wordt zo samengesteld dat de sociale gereguleerde vastgoedvennootschap conform artikel 4 en artikel 76/5 kan worden bestuurd. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

Afdeling III – Verplichtingen en verbodsbepalingen

Art. 76/9. Elke geplande kapitaalverhoging door inbreng in natura, fusie, splitsing en daarmee gelijkgestelde verrichtingen als bedoeld in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen, moet vooraf worden voorgelegd aan de FSMA.

De FSMA controleert of de verrichting in overeenstemming is met de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. De FSMA geeft aan de sociale gereguleerde vastgoedvennootschap kennis van haar goedkeuring of weigering van goedkeuring.

De FSMA neemt een beslissing binnen twee maanden na indiening van een volledig dossier.

Artikel 26, §§ 2 en 3, is van toepassing op de sociale gereguleerde vastgoedvennootschappen, met dien

sont pas d'application aux sociétés immobilières réglementées à but social.

Le Roi peut déroger à l'article 391 du Code des sociétés.

Il ne peut être émis de parts sans droit de vote.

§ 5. Le siège statutaire et l'administration centrale de la société immobilière réglementée à but social doivent être situés en Belgique.

§ 6. Elle est constituée pour une durée indéterminée.

Section II - Administration

Art. 76/8. Le conseil d'administration de la société immobilière réglementée à but social est composé de manière à assurer une gestion répondant aux conditions des articles 4 et 76/5. Le conseil d'administration comprend au moins trois membres indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

Section III - obligations et interdictions

Art. 76/9. Tout projet d'augmentation de capital par apport en nature, de fusion, scission et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés doit préalablement être soumis à la FSMA.

La FSMA vérifie la conformité de l'opération avec les dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution. La FSMA notifie à la société immobilière réglementée à but social son approbation ou son refus d'approbation.

La FSMA statue dans les deux mois de l'introduction d'un dossier complet.

L'article 26, §§ 2 et 3 est d'application aux sociétés immobilières réglementées à but social, étant entendu que le prix d'émission

verstande dat de uitgifteprijs niet minder mag bedragen dan een nettowaarde per recht van deelneming die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst.

Art. 76/10. In afwijking van artikel 45, 1°, kan de Koning de maximale schuldratio van de sociale gereguleerde vastgoedvennootschap niet vaststellen op een plafond dat meer bedraagt dan 33% van haar activa.

Art. 76/11. Artikel 18, § 1, a), van de wet van 16 juni 2006 is niet van toepassing op de sociale gereguleerde vastgoedvennootschappen.

De sociale gereguleerde vastgoedvennootschap biedt de niet-professionele beleggers niet de aandelen aan die het vaste gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigen.

Art. 76/12. De aandelen van de sociale gereguleerde vastgoedvennootschap kunnen vrij worden overgedragen, met naleving van artikel 365 van het Wetboek van Vennootschappen.

Art. 76/13. § 1. De statuten van de sociale gereguleerde vastgoedvennootschap mogen het in artikel 367, eerste zin, van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde recht van de vennoten om uit te treden of een gedeelte van hun aandelen terug te nemen, niet opheffen.

Iedere vennoot die uittreedt of een gedeelte van zijn aandelen terugneemt, heeft enkel het recht om de nominale waarde van zijn aandelen te ontvangen.

§ 2. De sociale gereguleerde vastgoedvennootschap voert de in een bepaald boekjaar ingediende verzoeken tot terugbetaling en terugname ten vroegste uit bij de goedkeuring van de jaarrekening over dat boekjaar.

Bij uitzondering aan artikel 45, eerste lid, 2° en tweede lid, houdt jaarlijks de algemene vergadering een bedrag in van ten minste een vijfde van het positief nettoresultaat voor de

ne peut être inférieur à une valeur nette par part ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport.

Art. 76/10. Par dérogation à l'article 45, 1°, le Roi ne peut fixer le taux d'endettement maximum de la société immobilière réglementée à but social à un plafond supérieur à 33 % de ses actifs.

Art. 76/11. L'article 18, § 1^{er}, a) de la loi du 16 juin 2006 n'est pas applicable aux sociétés immobilières réglementées à but social.

La société immobilière réglementée à but social n'offre pas de parts représentant la part fixe de son capital à des investisseurs de détail.

Art. 76/12. Les parts de la société immobilière réglementée à but social sont librement cessibles, moyennant le respect de l'article 365 du Code des sociétés.

Art. 76/13. § 1^{er}. Les statuts de la société immobilière réglementée à but social ne peuvent supprimer le droit des associés de démissionner ou de retirer une partie de leurs parts, tel que prévu à l'article 367, première phrase du Code des sociétés.

Tout associé qui démissionne ou retire une partie de ses parts a uniquement droit à recevoir la valeur nominale de ses parts.

§ 2. La société immobilière réglementée à but social exécute les demandes de remboursement et de retraits introduites durant un exercice social déterminé au plus tôt lors de l'approbation des comptes annuels relatifs à cet exercice.

Par exception à l'article 45, alinéa 1^{er}, 2° et alinéa 2, l'assemblée générale fait annuellement, sur le résultat net positif de l'exercice, un prélèvement d'un cinquième,

vorming van een reservefonds. Die verplichte inhouding houdt op wanneer het reservefonds een vijfde van het variabele gedeelte van het kapitaal heeft bereikt.

Bij uitzondering aan artikel 76/6, moeten de voor de vorming van die reserve ingehouden bedragen in de vorm van liquide middelen worden bewaard.

Het bedrag van de terugbetalingen die voor een bepaald boekjaar worden toegekend, mag niet meer bedragen dan een door de sociale geregementeerde vastgoedvennootschap bepaald plafond, dat maximaal is vastgesteld op het bedrag van bovenvermelde reserve.

De terugbetalingen worden op proratabasis toegekend als het totale aantal verzoeken om terugbetaling tijdens een bepaalde periode het in het vorige lid bedoelde plafond overschrijdt.

§ 3. De terugbetalingen en terugnames mogen enkel met leningen worden gefinancierd als:

1° het bedrag van de terugbetalingen en terugnames die aldus worden gefinancierd tijdens een bepaald boekjaar, niet hoger ligt dan het bedrag van de in paragraaf 2 vermelde reserve voor datzelfde boekjaar;

2° de bedragen die voor de terugbetaling van die leningen worden gebruikt, in mindering worden gebracht op de in paragraaf 2 bedoelde reserve.

§ 4. De vennoten mogen niet in natura worden terugbetaald.

Art. 76/14. Artikel 45, eerste lid, 2°, is van toepassing onverminderd artikel 661, eerste lid, 5°, van het Wetboek van Vennootschappen.

HOOFDSTUK IV - TOEZICHT

Art. 76/15. De sociale geregementeerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het toezicht van de FSMA."

affecté à la formation d'un fonds de réserve. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le cinquième de la part variable du capital social.

Par exception à l'article 76/6, les montants ainsi affectés doivent être conservés sous forme de liquidités.

Le montant des remboursements accordés pour un exercice déterminé ne peut dépasser un plafond défini par la société immobilière réglementée à but social, fixé au maximum à hauteur du montant de la réserve susmentionnée.

Les remboursements sont accordés au prorata si le nombre total de demandes de remboursement au cours d'une période donnée dépasse le plafond visé à l'alinéa précédent.

§ 3. Les remboursements et retraits ne peuvent être financés au moyen d'emprunts que si :

1° le montant des remboursements et retraits financés de cette manière lors d'un exercice donné n'excède pas le montant de la réserve visée au paragraphe 2 pour le même exercice ;

2° les montants affectés au remboursement desdits emprunts sont débités de la réserve visée au paragraphe 2.

§ 4. Les associés ne peuvent être remboursés en nature.

Art. 76/14. L'article 45, alinéa 1^{er}, 2° s'applique sans préjudice de l'article 661, alinéa 1^{er}, 5° du Code des sociétés.

CHAPITRE IV – CONTRÔLE

Art. 76/15. La société immobilière réglementée à but social est soumise au contrôle de la FSMA. ».

Art. 42. Deze wet wordt aan een evaluatie onderworpen twee jaar na haar inwerkingtreding.

De evaluatie als bedoeld in het eerste lid gebeurt na voorafgaand advies van de FSMA en slaat op het impact op de bescherming van de beleggers van de door deze wet aan de wet van 12 mei 2014 aangebrachte wijzigingen.

Art. 43. De artikelen 2 tot 11, 13, 2°, tot 22, 1°, 23 tot 36 en 37, 2° tot 40 treden in werking op de dag van de openbaarmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad.

De artikelen 12, 13, 1°, 22, 2° en 37, 1° hebben uitwerking met ingang van 16 juli 2014.

Art. 42. La présente loi est soumise à une évaluation deux ans après son entrée en vigueur.

L'évaluation visée à l'alinéa 1^{er} se fait après avis préalable de la FSMA et porte sur l'impact sur la protection des investisseurs des modifications apportées par la présente loi à la loi du 12 mai 2014.

Art. 43. Les articles 2 à 11, 13, 2°, à 22, 1°, 23 à 36 et 37, 2° à 40 entrent en vigueur le jour de la publication de la présente loi au Moniteur belge.

Les articles 12, 13, 1°, 22, 2° et 37, 1° produisent leurs effets à compter du 16 juillet 2014.

Gegeven te

Donné à

VAN KONINGSWEGE :

PAR LE ROI :

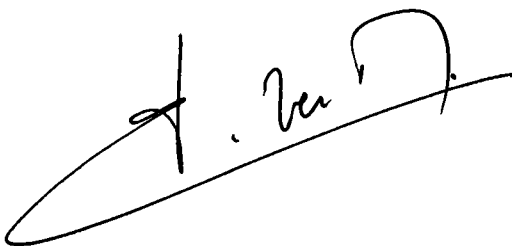
De minister van Economie en Consumenten,

Le ministre de l'Economie et des
Consommateurs,

Kris PEETERS

De Minister van Financiën,

Le Ministre des Finances,



Johan VAN OVERTVELDT

**FEDERALE OVERHEIDSDIENST
KANSELARIJ VAN DE EERSTE MINISTER**

**SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL
CHANCELLERIE DU PREMIER MINISTRE**

**WETSONTWERP TOT WIJZIGING VAN DE
WET VAN 12 MEI 2014 BETREFFENDE DE
GEREGLEMENTEERDE
VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

**PROJET DE LOI MODIFIANT LA LOI DU 12
MAI 2014 RELATIVE AUX SOCIÉTÉS
IMMOBILIÈRES RÉGLEMENTÉES**

Memorie van Toelichting

Exposé des Motifs

Dames en Heren,

Mesdames, Messieurs,

HOOFDSTUK 1 - ALGEMENE BEPALING

CHAPITRE 1^{er} - DISPOSITION GÉNÉRALE

Dit artikel bepaalt de constitutionele bevoegdheidsgrondslag.

Cet article précise le fondement constitutionnel en matière de compétence.

**HOOFDSTUK 2 - BEPALINGEN TOT
WIJZIGING VAN DE WET VAN 12 MEI 2014
BETREFFENDE DE GERELEMENTEERDE
VASTGOEDVENNOOTSCHAPPEN**

**CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS
MODIFICATIVES DE LA LOI DU 12 MAI 2014
RELATIVE AUX SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES
RÉGLEMENTÉES**

Algemene overwegingen

Dit wetsontwerp wijzigt de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen op twee punten. In de eerste plaats wijzigt het ontwerp de bestaande regeling voor de openbare en de institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Daarnaast voert het een nieuwe categorie van gereglementeerde vastgoedvennootschappen in: de gereglementeerde vastgoedvennootschappen met sociaal oogmerk ("sociale GVV's").

Considérations générales

Le présent projet de loi modifie la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées sur deux points. Il vise en premier lieu à apporter des modifications au régime existant des sociétés immobilières réglementées publiques et institutionnelles. En second lieu, il vise à créer une nouvelle catégorie de société immobilière réglementée, la société immobilière réglementée à but social.

I. Wijzigingen in de regeling van de openbare en de institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de "OGVV's") zijn belangrijke Belgische vastgoedspelers. Zij zijn van groot belang voor de reële economie en vertegenwoordigen het gros van de beurskapitalisatie van genoteerde vastgoedbedrijven. Zij stellen vastgoed ter beschikking aan diverse gebruikers zoals huurders van kantoorgebouwen, winkelvastgoed en logistiek vastgoed, zorginstellingen, residentiële huurders en studenten. De OGVV's zijn een belangrijke motor voor de economie die de financiële crisis goed hebben doorstaan. Dit wordt verklaard, enerzijds, door de "tastbare" waarde van het vastgoed aangehouden door de bedrijven die deel uitmaken van deze sector en, anderzijds, door de waardecreatie die wordt gegenereerd door de stabiele inkomstenstromen die voortvloeien uit de terbeschikkingstelling van vastgoed. Naarmate de door hen aan de gebruikers ter beschikking gestelde vastgoedportefeuille aangroeit, bieden deze bedrijven hun aandeelhouders een betere risicodiversificatie en schaalvoordelen. Gelet op de verplichting van OGVV's om het door de wet bepaalde gedeelte van hun resultaat uit te keren, verbeteren zij rechtstreeks en op recurrente basis de fiscale opbrengsten. Bovendien zal een toename van de activiteiten van GVV's ertoe leiden dat ook de fiscale opbrengsten uit de exit tax zullen verhogen.

OGVV's zijn actieve commerciële en operationele vennootschappen die naast de ontwikkeling van het vastgoed voor eigen portefeuille ook de rol van property manager opnemen. Het zijn lange termijn-investeerders die steeds op zoek zijn naar opportuniteiten om hun vastgoed verder uit te breiden. De kennis en expertise van de OGVV's, in combinatie met hun lange termijn investeringshorizon, maakt van hen tevens geschikte investeerders in andere

I. Modifications au régime des sociétés immobilières réglementées publiques et institutionnelles

Les sociétés immobilières réglementées publiques (les "SIRPs") sont d'importants acteurs du secteur immobilier belge. Elles sont de grande importance pour l'économie réelle et représentent la plus grande partie de la capitalisation boursière des sociétés immobilières cotées. Elles mettent des biens immobiliers à disposition de divers utilisateurs, tels que des locataires de bureaux, de magasins et de bâtiments logistiques, d'établissements de soin, des locataires de biens résidentiels et des étudiants. Les SIRPs constituent un moteur essentiel de l'économie et elles ont bien résisté à la crise financière. Cela s'explique, d'une part, par la valeur « tangible » des biens immobiliers que les sociétés de ce secteur détiennent en portefeuille et, d'autre part, par la création de valeur liée aux flux de revenus qui découlent de la mise à disposition des biens immobiliers. En fonction de l'élargissement du portefeuille de biens mis à disposition des utilisateurs, les sociétés offrent à leurs actionnaires une meilleure diversification des risques et des économies d'échelle. Étant donné l'obligation pour les SIRPs de distribuer une part, telle que fixée par la loi, de leurs bénéfices, elles contribuent à la croissance directe et récurrente des rentrées fiscales. Par ailleurs, un développement de l'activité des SIRs participera à l'augmentation des recettes fiscales tirées de l'exit tax.

Les SIRPs sont des sociétés commerciales actives sur le plan commercial et opérationnel, qui combinent la promotion immobilière pour compte propre avec le rôle de property manager. Ce sont des investisseurs à long terme qui sont continuellement à la recherche d'opportunités pour agrandir leur portefeuille immobilier. Le savoir-faire et l'expertise des SIRPs, de pair avec leur horizon d'investissement à long terme, font des SIRPs des investisseurs idoines dans

asset classes, zoals infrastructuur (o.a. onder de vorm van DBFM contracten, concessies en andere PPS-vormen, hernieuwbare energie en netwerken, nutsvoorzieningen, ...). Door deze asset class (in haar volledigheid) ook voor OGVV's open te stellen, kan redelijkerwijs verwacht worden dat de concurrentie tussen verschillende investeerders ertoe zal leiden dat meer marktmiddelen beschikbaar zullen zijn om infrastructuurprojecten te financieren tegen meer competitieve voorwaarden. Doordat de aandelen van OGVV's verplicht tot de verhandeling op een gereguleerde markt moeten zijn toegelaten, kan op die manier het openbaar spaarwezen worden gemobiliseerd om infrastructuurprojecten te financieren.

Wanneer de wetgever aan marktspelers meer (en interessantere) mogelijkheden biedt om transacties te doen met OGVV's, zullen transacties in institutioneel en professioneel vastgoed en periodieke uitkering van vastgoedinkomsten worden gestimuleerd. OGVV's hebben immers niet alleen specifieke kennis van alle aspecten van projectontwikkeling en vastgoedbeheer, zij beschikken ook over meer mogelijkheden om projecten te financieren, doordat zij toegang hebben tot de kapitaalmarkten (zowel "equity" als "debt"). Door de specifieke reglementering waaraan zij onderworpen zijn, zijn zij bovendien in staat om aan grote projecten de nodige credibiliteit te geven. Bovendien is de FSMA belast met het toezicht op deze wettelijke bepalingen; dit toezicht slaat echter niet op de financiële gezondheid van de GVV's of de opportuniteit en de kwaliteit van hun verrichtingen, maar enkel op de naleving van de reglementering. Doordat OGVV's bovendien verplicht zijn om (vereenvoudigd gesteld) minimum 80% van hun cash resultaat als dividend uit te keren, zal dit leiden tot een verhoging van recurrente fiscale inkomsten. Analooch kan worden gesteld dat, indien wordt toegelaten dat OGVV's ook in infrastructuur (bv. onder de vorm van DBFM contracten, concessies en andere PPS-vormen, hernieuwbare energie en netwerken,

d'autres classes d'actifs tels que l'infrastructure (e.a. sous la forme de contrats DBFM, des concessions ou autres types de PPP, énergies renouvelables et réseaux, services publics,...). En ouvrant également cette classe d'actifs (dans son entièreté) aux SIRPs, il est raisonnable de s'attendre à ce que la concurrence entre différents investisseurs entraîne une hausse des ressources de capitaux destinées à financer des projets d'infrastructure, et ce à des conditions plus compétitives. Parce que les actions des SIRPs sont, de manière obligatoire, soumises à un échange sur un marché réglementé, l'épargne publique est ainsi mobilisée aux fins de financement de projets d'infrastructure.

A partir du moment où le législateur offre aux acteurs du marché des possibilités plus nombreuses (et plus intéressantes) de réaliser des transactions avec des SIRPs, les transactions sur le marché de l'immobilier professionnel et institutionnel vont être stimulées, de même que les revenus immobiliers périodiques. Les SIRPs, non seulement content de disposer d'un savoir-faire spécialisé en matière de développement de projets et gestion de biens immobiliers, bénéficient d'un accès au marché des capitaux (aussi bien « equity » que « debt »). Grâce à la réglementation spécifique qui leur est applicable, les SIRPs peuvent conférer la crédibilité requise aux projets d'envergure. Par ailleurs, la FSMA est chargée de contrôler le respect de ces dispositions légales ; on notera toutefois que ce contrôle ne porte pas à proprement parler sur la santé financière des SIR ou l'opportunité et la qualité de leurs opérations, mais uniquement sur le respect de la réglementation applicable. De plus, parce que les SIRPs sont obligées (pour simplifier) de distribuer au minimum 80% de leurs bénéfices en cash sous forme de dividendes, cela entraînera une augmentation des recettes fiscales récurrentes. De manière similaire, dans l'hypothèse où les SIRPs sont autorisées à investir dans l'infrastructure (par exemple sous forme de contrats DBFM, de concessions, et autres formes de PPP, énergies

nutsvoorzieningen, ...) investeren, een gedeelte van deze investeringen van de overheid en de private sector in deze kapitaalsintensieve asset class eveneens zal leiden tot een verhoging van de fiscale opbrengsten en dit zowel recurrent (o.a. via de roerende voorheffing) als, desgevallend, op basis van éénmalige taxatie (via de exit tax).

Op vandaag kunnen OGVV's en andere marktpartijen reeds op structurele wijze samenwerken in zgn. "institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen" (de "IGVV's"). Dit waren tot op heden dochtervennootschappen van de OGVV die onder de (exclusieve of gezamenlijke) controle van de OGVV staan, en waarin institutionele en professionele partijen kunnen mee-participeren. Het samenwerken met een OGVV kan immers aantrekkelijk zijn voor talrijke spelers op de vastgoedmarkt zoals binnenlandse en buitenlandse pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en industriële en financiële vennootschappen die een aanzienlijke vastgoedportefeuille bezitten. Zij kunnen er baat bij hebben hun onroerend patrimonium in te brengen in een IGVV: de ingebrachte vastgoedportefeuille kan immers professioneel worden beheerd door (of samen met) de OGVV, met behoud van een deel van de controle. De vroegere (uitsluitende) eigenaars kunnen hun investeringsportefeuille op die manier bovendien gedeeltelijk valoriseren tegen cash, dan wel diversifiëren door de verwerving van aandelen in de OGVV ter gelegenheid van de creatie van de IGVV (naast de aandelen die zij in de IGVV zullen aanhouden). Het samenwerken met een OGVV zal mogelijks ook aanleiding geven tot betere financieringsvoorwaarden.

Niettegenstaande het feit dat de figuur van de IGVV reeds in 2010 in het Belgisch recht werd geïntroduceerd, hebben op heden slechts drie van de 17 OGVV's één of meerdere dochtervennootschappen die de vorm van een IGVV hebben aangenomen. Dit toont aan dat de huidige regels die de IGVV beheersen, niet tegemoet komen aan de wensen van de markt.

renouvelables et réseaux, services publics',...), une partie des investissements de l'Etat et du secteur privé dans cette classe d'actifs, à forte intensité de capitaux, entraînera une hausse des recettes fiscales, et ce, ou sur base récurrente (e.a. via le précompte mobilier), ou sous forme d'une ponction unique (via l'exit tax).

A l'heure actuelle, des SIRPs et d'autres acteurs du marché peuvent collaborer structurellement dans des « sociétés immobilière réglementées institutionnelles » (les « SIRIs »). Jusqu'à aujourd'hui, il s'agissait de filiales de SIRPs, qui se trouvent sous le contrôle (exclusif ou conjoint) d'une SIRP et dans lesquelles des parties institutionnelles et professionnelles peuvent participer. La collaboration avec des SIRPs peut être attrayante pour de nombreux acteurs du marché immobilier, comme des fonds de pension nationaux ou étrangers, des sociétés d'assurance et des sociétés industrielles ou financières détenant des portefeuilles immobiliers importants. Elles peuvent avoir avantage à faire apport de leur patrimoine immobilier dans une SIRI : le portefeuille immobilier apporté peut être géré professionnellement par (ou conjointement avec) la SIRP, avec maintien d'une partie du contrôle. Les anciens propriétaires (exclusifs) peuvent valoriser de cette façon leur portefeuille d'investissements en percevant du cash, ou procéder à une diversification par l'acquisition d'actions dans la SIRP à la suite de la création de la SIRI (en parallèle avec les actions qu'ils détiendront dans la SIRI). La collaboration avec la SIRP peut éventuellement aussi déboucher sur de meilleures conditions financières.

Nonobstant le fait que la forme juridique de la SIRI fut introduite en droit belge dès 2010, seules trois SIRPs sur 17 ont actuellement constitués une ou plusieurs filiales sous forme de SIRI. Cela démontre que le régime actuel des SIRIs ne répond pas aux besoins du marché. C'est pourquoi il est proposé de modifier le statut sur un certain nombre de points.

Om deze reden wordt het voorgesteld om een aantal aspecten van het statuut te wijzigen.

Naast het verruimen van de mogelijkheden van de OGVV's om samen te werken met andere marktspelers, zal ook het opheffen van het verbod voor twee OGVV's om de gezamenlijke controle uit te oefenen over een perimervennootschap of een andere IGVV, naar verwachting tot bijkomende activiteit leiden. Om in dit verband maximale rechtszekerheid te bieden en samenwerking tussen OGVV's te stimuleren, is het aangewezen uitdrukkelijk te bevestigen dat vennootschapsrechtelijke herstructurerings tussen GVV's op fiscaal neutrale wijze kunnen gebeuren. Het verruimen van de samenwerkingsmogelijkheden en de schaalvergroting opent perspectieven voor OGVV's om samen zeer grote projecten te ontwikkelen zonder hierbij hun algemene risicodiversificatie of de 20% activageheelgrens in het gedrang te brengen.

Naar aanleiding van de voorgenomen creatie van het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, moet er bij de introductie van een bijzonder regime voor passieve vastgoedinvesteringsevenhikels over worden gewaakt dat een gezond level playing field wordt ingesteld tussen het GVV-statuut en het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds.

Het verhelpen van de huidige beperkingen van het IGVV-statuut, gecombineerd met het uitbreiden van de toegelaten activiteiten van de GVV's tot de asset class "infrastructuur", en het verzekeren van een "level playing field" met het gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, zal ertoe leiden dat de GVV's over de nodige instrumenten beschikken om het vastgoed van andere institutionele en professionele marktspelers te activeren.

II. Sociale gereguleerde vastgoedvennootschappen (sociale GVV's)

De activiteit van de sociale GVV's dient zich te situeren op het vlak van de voor de sociale sector vereiste vastgoedinfrastructuren en de opvang van personen. Daarbij worden meer specifiek o.a. vastgoedinfrastructuren voor de

Au même titre que l'élargissement des possibilités pour les SIRPs de collaborer avec d'autres acteurs du marché, la suppression de l'interdiction pour deux SIRPs d'exercer un contrôle conjoint sur une société du périmètre, ou une autre SIRI, va potentiellement déboucher sur une activité accrue. Afin d'assurer un degré de sécurité juridique maximal et stimuler la collaboration entre SIRPs, il convient de préciser de manière explicite que les restructurations entre SIRs peuvent se dérouler de manière fiscalement neutre. Faciliter les possibilités de collaboration et les économies d'échelle ouvre pour les SIRPs des perspectives de collaborations à de très grands projets, sans pour autant mettre en péril leur position en matière de diversification des risques ou encore la limite de 20 % vis-à-vis des ensembles d'actifs.

A la suite de la création prévue de fonds d'investissements immobiliers spécialisés, il importe de veiller à ce que l'introduction d'un régime particulier pour les véhicules d'investissements immobiliers passifs ne nuise pas à la force d'attractivité du statut commercial et opérationnel des SIRs et qu'un « level playing field » soit établi entre les différents régimes.

La remédiation aux limitations actuelles du statut SIRI, combiné à l'élargissement des activités autorisées des SIRs vis-à-vis de la classe d'actifs « infrastructure », et la garantie d'un « level playing field » avec le fonds d'investissements immobiliers spécialisé, permettra aux SIRs de disposer des leviers nécessaires pour mettre à profit l'immobilier des acteurs du marché institutionnels et professionnels.

II. Société immobilière réglementée à but social (SIR sociales)

L'activité des SIR sociales doit se déployer dans le domaine des infrastructures immobilières nécessaires au secteur social et de l'accueil aux personnes. Plus précisément, sont visées entre autres les infrastructures immobilières

gehandicaptenzorg, de ouderenzorg, de kinderopvang, de jeugdzorg en het onderwijs geïmplementeerd.

Doelstelling van de invoering van het sociale GVV-statuut is de financiering van dergelijke vastgoedinfrastructuren op een ruimere basis en, in voorkomend geval, door het publiek mogelijk te maken via de toekenning van een soortgelijk fiscaal statuut als het huidige fiscale statuut van openbare en institutionele GVV's.

Meer algemeen bevat de door het ontwerp ingevoerde regeling een aantal belangrijke verschillen ten opzichte van de thans geldende 'gemeenschappelijke regeling' voor openbare GVV's.

De sociale GVV's zijn verplicht de vorm van een vennootschap met sociaal oogmerk aan te nemen. Wat het sociaal oogmerk van de vennootschap betreft, wordt verduidelijkt dat de doelstelling van een sociale GVV in de eerste plaats niet de verrijking van haar vennoten, maar de verwezenlijking van een sociale doelstelling is, nl. de ontwikkeling van voornoemde vastgoedinfrastructuren. Die doelstelling sluit dus nauw aan bij de doelstelling van een vennootschap met sociaal oogmerk, waarvan de vennoten slechts een beperkt of zelfs helemaal geen vermogensvoordeel nastreven.

Gelet op dat kenmerk en op de beperkte omvang van dergelijke projecten, kan het openbare GVV-statuut en de bijbehorende verplichte notering op een gereglementeerde markt – naar het oordeel van de Regering – niet tot die sector worden uitgebreid. Toch bevat het ontwerp een aantal specifieke bepalingen die ertoe strekken de nadelen van het ontbreken van een liquide markt voor de beleggers te compenseren. Om die reden verduidelijkt het ontwerp dat sociale GVV's de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap moeten aannemen. Bij die rechtsvorm omvat het kapitaal van de vennootschap immers een vast en een variabel gedeelte. Dat variabele gedeelte kan schommelen, zonder dat de statuten hoeven te worden gewijzigd, in functie van de uitgaven van

nécessaires à l'accueil des personnes handicapées, aux soins aux personnes âgées, à l'accueil de l'enfance, à l'aide à la jeunesse et à l'enseignement.

L'objectif de l'introduction du statut de SIR sociale est de permettre le financement de ce type d'infrastructure immobilière sur une base plus large et le cas échéant par le public, moyennant l'octroi d'un statut fiscal similaire à celui dont bénéficient actuellement déjà les SIR publiques et institutionnelles.

De manière générale, le régime que le projet vise à introduire comprend un certain nombre de modifications significatives par rapport au 'régime de droit commun' actuellement applicable aux SIR publiques.

Les SIR sociales revêtiront obligatoirement la forme d'une société à finalité sociale. En ce qui concerne la finalité sociale de la société, on précise que l'objet d'une SIR sociale n'est pas au premier chef l'enrichissement de ses associés, mais la poursuite d'un but social, à savoir le développement de l'infrastructure immobilière susmentionnée. Cet objet cadre donc bien avec celui d'une société à finalité sociale, dans laquelle les associés ne recherchent qu'un bénéfice patrimonial limité ou aucun bénéfice patrimonial.

Considérant cette caractéristique et la taille réduite de ce type de projet, le statut de SIR publique et l'obligation de cotation sur un marché réglementé qui y est attachée n'est de l'avis du Gouvernement pas transposable à ce secteur. Un certain nombre de dispositions particulières ont toutefois été introduites dans le projet de manière à compenser les inconvénients que pose l'absence d'un marché liquide pour les investisseurs. Pour cette raison, le projet précise que les SIR sociales devront avoir la forme d'une société coopérative. Dans cette forme sociale en effet, le capital de la société comprend une part fixe et une part variable. Cette dernière peut varier, sans qu'une modification des statuts ne soit exigée, en fonction des émissions de nouvelles parts, et des retraits ou démissions

nieuwe aandelen en de uittredingen van of terugnames door bestaande vennoten. Een vennoot die zijn belegging te gelde wenst te maken, zal zijn recht kunnen uitoefenen om uit te treden of om zijn aandelen gedeeltelijk terug te nemen. De terugbetaling van de aandelen zal gebeuren ten laste van de activa van de vennootschap. Aangezien er geen notering op een georganiseerde markt en dus geen liquide markt is, is de verkoop van aandelen aan een derde geen realistische optie voor een vennoot die zijn belegging te gelde wenst te maken.

Gelet op het niet-liquide karakter van de vastgoedactiva, loopt de vennootschap bovendien, vooral in een situatie van financiële stress, het risico om terugbetalingsverzoeken die haar liquide middelen overstijgen, niet te kunnen inwilligen. In het licht daarvan strekt de door het ontwerp ingevoerde regeling ertoe een arbitrage te verrichten tussen de individuele belangen van de vennoten en die van de vennootschap. Die regeling berust met name op de opbouw van een liquiditeitsreserve via inhoudingen op de winst van de vennootschap. Bovendien wordt verduidelijkt dat de terugbetaling van de vennoten moet gebeuren op basis van de nominale waarde van de aandelen; de prijs waartegen de vennootschap de aandelen zal inkopen, zal de reserves dus niet omvatten.

Ook wordt een striktere regeling ingevoerd met betrekking tot de maximaal toegestane schuldratio.

Gelet op het niet-liquide karakter van een belegging in een sociale GVV, wordt de Koning gemachtigd om, wat het inschrijvingsbedrag betreft, de grenzen te bepalen waarbinnen de sociale GVV aandelen mag aanbieden aan retailbeleggers.

Voor een gedetailleerd onderzoek van de in de wet van 12 mei 2014 aangebrachte wijzigingen met betrekking tot de invoering van het statuut van sociale GVV, wordt naar de commentaar bij de artikelen 2, 3^o/1 en 41 van het ontwerp verwezen.

d'associés existants. Un associé qui désire réaliser son investissement pourra exercer son droit de démissionner ou de retirer une partie de ses parts. Le remboursement des parts sera effectué à charge des actifs de la société. En l'absence de cotation sur un marché organisé, et donc d'un marché liquide, vendre des parts à un tiers ne constitue pas une option réaliste pour un associé désirant réaliser son investissement.

Par ailleurs, vu le caractère illiquide des actifs immobiliers, la société risque, particulièrement dans une situation de stress financier, de ne pas pouvoir faire face à des demandes de remboursement dépassant ses liquidités. A cet égard, le dispositif introduit par le projet vise à réaliser un arbitrage entre les intérêts individuels des associés et ceux de la société. Ce dispositif repose notamment sur la constitution d'une réserve de liquidité, prélevée sur les bénéfices de la société. Par ailleurs, il est précisé que le remboursement des associés devra se faire sur base de la valeur nominale des parts ; le prix auquel les parts seront rachetées par la société n'inclura donc pas les réserves.

Un régime plus strict est également introduit en ce qui concerne le taux d'endettement maximal autorisé.

Considérant le caractère illiquide d'un investissement dans une SIR sociale, le Roi est habilité à définir les limites, en termes de montant de souscription, dans lesquelles la SIR sociale peut offrir ses parts à des investisseurs de détail.

Pour un examen détaillé des modifications apportées à la loi du 12 mai 2014 en rapport avec l'introduction du statut de SIR sociale, on renvoie au commentaire des articles 2, 3^o/1 et 41 du projet.

Er is gevolg gegeven aan de opmerkingen van de Raad van State.

Artikelsgewijze commentaar

Art. 2

Wijziging van art. 2, 3° van de GVV-Wet

Dit artikel schrapt de vereiste dat een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap de (gezamenlijke of exclusieve) controle dient te hebben over een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap, en vervangt deze door de vereiste dat meer dan 25% van het kapitaal van een IGVV rechtstreeks of onrechtstreeks dient te worden aangehouden door een OGVV.

Om marktspelers die eigenaar zijn van vastgoedportefeuilles ertoe aan te zetten hun vastgoed te activeren door op structurele wijze samen te werken met een OGVV, dient de vereiste dat de OGVV in dat geval minstens de exclusieve of gezamenlijke controle dient te hebben over de vennootschap die eigenaar is of zal worden van dat vastgoed, te worden afgeschaft. Hierna volgen een aantal voorbeelden waaruit blijkt dat het afschaffen van deze beperking zinvol is.

Een industriële of commerciële vennootschap wenst vaak de controle (of minstens een zekere mate van controle) over het voor haar activiteiten strategische vastgoed waarvan zij eigenaar is, niet af te staan. Anderzijds wordt zij echter wel voortdurend geconfronteerd met de noodzaak om ook voldoende financiering aan te trekken voor haar operationele activiteiten, en om haar middelen optimaal in te zetten. Verder zal het operationele beheer van dit strategische vastgoed mogelijk niet tot de kerntaken of expertise van de industriële of commerciële vennootschap behoren. De samenwerking tussen een industriële of commerciële vennootschap en een OGVV in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap, zonder dat deze vennootschap noodzakelijkerwijs de controle over het vastgoed

Il a été tenu compte des remarques formulées par le Conseil d'Etat.

Commentaire des articles

Art. 2

Modification de l'art. 2, 3° de la loi SIR

Cet article supprime l'obligation au terme de laquelle une société immobilière réglementée publique doit disposer du contrôle (conjoint ou exclusif) sur une société immobilière réglementée institutionnelle, et la remplace par l'obligation qui veut que 25% du capital d'une SIRI soit détenue directement ou indirectement par une SIRP.

Afin d'inciter les propriétaires de portefeuilles immobiliers à mettre à profit leurs biens immobiliers dans le cadre d'une collaboration structurelle avec une SIRP, il convient de mettre de côté l'obligation pour une SIRP d'exercer le contrôle conjoint ou exclusif sur la société qui est ou devient propriétaire des biens immobiliers. Ci-dessous, un certain nombre d'exemples sont mentionnés, à partir desquels il apparaît que la suppression de cette limitation est pertinente.

Une société industrielle ou commerciale est rarement enthousiaste à l'idée de transmettre le contrôle (ou au moins une part de ce contrôle) sur les biens immobiliers dont elle est propriétaire et qui sont indispensables à ses activités stratégiques. Par ailleurs, une telle société est constamment confrontée à la nécessité d'attirer des moyens de financement suffisants et d'allouer de manière optimale ses ressources. De plus, il est possible que la gestion opérationnelle de ces biens immobiliers stratégiques ne fasse pas partie du cœur de métier ou de l'expertise de cette société industrielle ou commerciale. La collaboration entre une société industrielle ou commerciale et une SIRP sous l'égide d'une société immobilière réglementée institutionnelle, sans que cette société ne perde nécessairement le contrôle sur

moet verliezen, biedt voor beide partijen kansen om hun doelstellingen te realiseren:

- Ten eerste kan de industriële of commerciële speler middelen vrijmaken door een deel van haar strategisch vastgoed te valoriseren door de instap van de OGVV. Het vastgoed zal doorgaans ook aan een lagere financieringskost kunnen worden gefinancierd. Het geld dat hierdoor wordt vrijgemaakt, kan vervolgens (meer optimaal) in de operationele activiteiten worden geïnvesteerd;
- Indien het operationeel beheer van het vastgoed niet tot de core business van de industriële of commerciële speler behoort, kan de OGVV deze taken op zich nemen;
- De OGVV heeft de kans om te investeren in voor een industriële of commerciële speler strategisch vastgoed. Dit draagt bij tot de diversificatie van de vastgoedportefeuille van de OGVV, die er bovendien op kan vertrouwen dat, gelet op het strategisch karakter van het vastgoed voor de controlerende industriële of commerciële speler, zij gedurende een lange termijn van een stabiele inkomstenstroom zal kunnen genieten.

Ook financiële investeerders zoals pensioenfondsen of verzekeringsmaatschappijen zijn vaak eigenaar van een omvangrijke vastgoedportefeuille. Vaak werd de portefeuille gedurende een lange termijn opgebouwd en wensen de eigenaars ervan niet integraal tot desinvestering over te gaan. Wel bestaat bij veel van deze financiële investeerders de wens om hun portefeuille gedeeltelijk te valoriseren, het beheer ervan aan een geïncentiveerde vastgoedprofessional over te laten en/of hun portefeuille te diversifiëren, bijvoorbeeld door deze gedeeltelijk te vervangen door aandelen in de OGVV.

In dezelfde geest strekt dit artikel er ook toe natuurlijke personen de mogelijkheid te bieden om door een IGVV uitgegeven effecten te houden. Het ontwerp verduidelijkt echter dat het bedrag van de inschrijving (bij een kapitaalverhoging) of van de tegenprestatie of aankoopprijs (bij een ruil of aankoop) hoger

les biens immobiliers, offre aux parties le potentiel pour réaliser leurs objectifs.

- Premièrement, l'acteur industriel ou commercial peut libérer, par l'apport à la SIRI, des moyens en valorisant ses biens immobiliers stratégiques. Ces biens peuvent également être financés à un coût plus avantageux. Ces moyens liquides, qui se trouvent ainsi libérés, peuvent être investis (de manière plus optimale) dans les activités opérationnelles ;

- dès lors que la gestion opérationnelle des biens immobiliers n'appartient pas au cœur de métier de l'acteur industriel ou commercial, la SIRP peut prendre ces tâches à son compte ;

- La SIRP a l'opportunité d'investir dans les biens immobiliers stratégiques de l'acteur industriel ou commercial. Cela participe à la diversification du portefeuille immobilier de la SIRP, qui à son tour peut compter sur un flux de revenus stable à long terme, étant donné le caractère stratégique de ces biens immobiliers pour l'acteur industriel ou commercial de contrôle.

Sont également propriétaires de portefeuilles immobiliers importants, les investisseurs financiers tels que les fonds de pension ou les sociétés d'assurance. Souvent, le portefeuille s'est constitué sur une longue période et les propriétaires ne souhaitent pas procéder à un désinvestissement intégral. Néanmoins, on retrouve chez beaucoup de ces investisseurs financiers le désir de valoriser partiellement leur portefeuille, d'en confier la gestion à un professionnel de l'immobilier qui fait l'objet des incitants adéquats et/ou de diversifier le portefeuille, par exemple en le remplaçant partiellement par des actions dans la SIRP.

Dans le même esprit, le présent article vise également à permettre aux personnes physiques de détenir des titres émis par une SIRI. Le projet précise toutefois que le montant de la souscription (en cas d'augmentation de capital) ou la contrepartie ou le prix d'achat (en cas

moet liggen dan de drempel die de Koning bepaalt.

De omvang van de participatie van meer dan 25%, in combinatie met de rechten die hieraan gekoppeld worden door het gemeen vennootschapsrecht, de naleving van de toepasselijke belangenconflictenregels, de beheerstructuur en de interne controle, de onafhankelijke compliancefunctie, de onafhankelijke interneaudit functie, de risicobeheerfunctie en het integriteitsbeleid bieden de OGVV en haar investeerders reeds sterke waarborgen zonder de noodzaak om bijkomend de gezamenlijke of exclusieve controle over de IGVV te hebben. Om te waarborgen dat een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een voldoende operationeel karakter behoudt en voldoende actief betrokken is bij de perimervennootschappen waarin zij deelneemt, wordt in art. 7, § 2 de vereiste opgenomen dat de reële waarde van de deelnemingen die zij aanhoudt in perimervennootschappen waarover zij niet de exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent of niet tenminste 50% van de aandelen aanhoudt, 50% van de waarde van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet mag overschrijden.

Definitie van het begrip "gereguleerde vennootschap met sociaal oogmerk" (invoeging van een bepaling onder 3°/1 in artikel 2)

Deze bepaling definieert het begrip "gereguleerde vennootschap met sociaal oogmerk". Zoals eerder aangegeven, gaat het hier om een specifieke categorie van openbare GVV, waarvan de activiteit zich beperkt tot de terbeschikkingstelling van gebouwen aan personen of instellingen in de onderwijs- en de zorgverleningssector.

Wijziging van art. 2, 5° (ii) van de GVV-Wet

Dit artikel schrapt de vereiste dat een OGVV de gezamenlijke of exclusieve controle dient te hebben over een vastgoedvennootschap en vervangt deze door de vereiste dat rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% van het kapitaal

d'échange ou d'achat) doit être supérieur à un seuil déterminé par le Roi.

Le seuil de participation de plus de 25%, en combinaison avec les droits y afférant qui découlent du droit des sociétés, le respect des règles applicables aux conflits d'intérêts, la structure de gestion et le contrôle interne, la fonction indépendante de compliance, la fonction indépendante d'audit interne, la fonction de gestion des risques et la politique d'intégrité, offrent dès à présent à la SIRP et à ses investisseurs des garanties fortes, sans qu'il n'y ait, en plus, nécessité à détenir le contrôle conjoint ou exclusif de la SIRI. Afin de garantir qu'une société immobilière réglementée publique conserve un caractère suffisamment opérationnel et supervise de manière suffisamment active les sociétés du périmètre et les SIRIs dans lesquelles elle détient une participation, une condition est incluse dans l'Art. 7, § 2 selon laquelle la juste valeur des participations qu'elle détient dans des sociétés du périmètre sur lesquelles elle n'exerce aucun contrôle exclusif ou conjoint ou dont elle ne détient pas au moins 50% des actions, ne peut dépasser 50% de la valeur des actifs consolidés de la société immobilière réglementée publique.

Définition de la notion de société immobilière réglementée à but social (insertion d'un 3°/1 dans l'article 2)

Cette disposition définit la notion de société immobilière réglementée à but social. Comme précisé ci-dessus, il s'agit d'une catégorie particulière de société immobilière réglementée publique, dont l'activité est limitée à la mise à disposition d'immeubles à des personnes ou institutions dans les secteurs de l'enseignement et de l'aide aux personnes.

Modification de l'art. 2, 5° (ii) de la loi SIR

Cet article supprime l'obligation au terme de laquelle une SIRP doit disposer du contrôle (conjoint ou exclusif) sur une société immobilière, et la remplace par l'obligation qui veut que 25% du capital d'une société

van een vastgoedvennootschap dient te worden aangehouden door een OGVV.

Deze wijziging kadert eveneens in het doel om vastgoed dat wordt aangehouden door industriële/commerciële of financiële partijen te activeren. Voor sommige van deze partijen, en zeker voor de kleinere vastgoedportefeuilles, vormt het aanvragen en bekomen van een vergunning als IGVV een belangrijke hinderpaal, waardoor ook samenwerkingsverbanden met OGVV's in gewone vastgoedvennootschappen mogelijk moeten worden gemaakt.

De verplichte omvang van de participatie van meer dan 25%, in combinatie met de rechten die hieraan worden gekoppeld door het gemeen vennootschapsrecht, de naleving van de toepasselijke belangenconflictenregels, de beheerstructuur en de interne controle, de onafhankelijke compliancefunctie, de onafhankelijke interneaudit functie, de risicobeheerfunctie en het integriteitsbeleid bieden de OGVV en haar investeerders reeds sterke waarborgen zonder de noodzaak om bijkomend de gezamenlijke of exclusieve controle over de vastgoedvennootschap te hebben.

Om te waarborgen dat een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een voldoende operationeel karakter behoudt en voldoende actief betrokken is bij de perimervennootschappen waarin zij deelneemt, wordt in art. 7, § 2 de vereiste opgenomen dat de reële waarde van de deelnemingen die zij in perimervennootschappen aanhoudt waarover zij niet de exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent of niet tenminste 50% van de aandelen aanhoudt, 50% van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet mag overschrijden.

Invoering van een tweede lid in de bepaling onder 5° van artikel 2 van de GVV-wet

De GVV's mogen in verschillende soorten activa beleggen, waaronder met name rechten van deelneming in instellingen voor collectieve

immobilière soit détenue, directement ou indirectement, par une SIRP.

Cette modification doit être lue à l'aune de l'objectif de mise à profit des biens immobiliers détenus par des parties industrielles/commerciales ou financières. Pour certaines de ces parties, et certainement pour les portefeuilles de taille modeste, la requête et l'obtention d'un accès au statut de SIRI constituent des obstacles sérieux, de sorte que les partenariats entre SIRPs et sociétés immobilières ordinaires doivent également être rendus possibles.

Le seuil de participation de plus de 25%, en combinaison avec les droits y afférant qui découlent du droit des sociétés, le respect de règles applicables aux conflits d'intérêts, la structure de gestion et le contrôle interne, la fonction indépendante de compliance, la fonction indépendante d'audit interne, la fonction de gestion des risques et la politique d'intégrité, offrent dès à présent au SIRP et à ses investisseurs des garanties fortes, sans qu'il n'y ait, en plus, nécessité à détenir le contrôle conjoint ou exclusif de la société immobilière.

Afin de garantir qu'une société immobilière réglementée publique conserve un caractère suffisamment opérationnel et supervise de manière suffisamment active les sociétés du périmètre dans lesquelles elle détient une participation, une condition est incluse dans l'art. 7, § 2 selon laquelle la juste valeur des participations qu'elle détient dans des sociétés du périmètre sur lesquelles elle n'exerce aucun contrôle exclusif ou conjoint ou dont elle ne détient pas au moins 50% des actions, ne peut dépasser 50% de la valeur des actifs consolidés de la société immobilière réglementée publique.

Introduction d'un alinéa 2 dans le 5° de l'article 2 de la loi SIR

Les SIR sont autorisées à investir dans différents types d'actifs, dont notamment des parts d'organismes de placement collectif qui

belegging die in vastgoed beleggen (zie de bepaling onder 5°, (vi), (vii), (viii), (ix) en (xi)). Welnu, de reële waarde van het vastgoed als bedoeld in artikel 2, 5°, vi tot xi, Het bezit van dergelijke activa mag de drempel van 20% van de geconsolideerde activa van de openbare GVV vennootschap echter niet overschrijden (zie artikel 7, b), van de wet): er moet immers worden op toegezien dat het operationele karakter van de vennootschap, die haar activiteiten niet tot financiële beleggingen mag beperken, behouden blijft. Het nieuwe tweede lid van de bepaling onder 5° verduidelijkt ter zake dat het aanhouden van een deelneming van meer dan 25% in een instelling voor collectieve belegging geenszins betekent dat laatstgenoemde als een vastgoedvennootschap in de zin van de bepaling onder 5°, ii, mag worden beschouwd. Op grond van die kwalificatie zou de in artikel 7, b), van de wet bedoelde begrenzing van 20 % immers kunnen worden omzeild, terwijl de belegging in een instelling voor collectieve belegging in essentie een financiële activiteit is. Of dezelfde redenering ook opgaat voor een buitenlandse REIT (zie de bepaling onder 5, (ix)) hangt ervan af of de betrokken REIT een AICB zoals bedoeld in de AIFM-Richtlijn is.

Wijziging van art. 2, 5° (iv) van de GVV-Wet

Dit artikel schrapt de vereiste dat een OGVV de gezamenlijke of exclusieve controle dient te hebben over een IGVV en vervangt deze door de vereiste dat meer dan 25% van het kapitaal van een IGVV rechtstreeks of onrechtstreeks dient te worden aangehouden door een OGVV.

Wijziging van art. 2, 5° (vi) GVV-Wet

Deze wijziging vloeit voort uit de wijziging die wordt doorgevoerd aan art. 2, 3° van de GVV-Wet.

De wijzigingen in artikel 2, 5° (vi) van de GVV-Wet zijn bedoeld om investeringen in rechten van deelneming in een institutionele vastgoedbevak eveneens als vastgoed te kwalificeren.

investissent dans l'immobilier (voy. le 5°, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi)). Or, la juste valeur des biens immobiliers visés à l'article 2, 5°, vi à xi ne peut dépasser 20 % de l'actif consolidé de la SIR publique : il convient en effet de préserver le caractère opérationnel de la société, qui ne peut limiter son activité à des investissements financiers. A cet égard, le nouvel alinéa 2 du 5° vise à préciser qu'en aucun cas la détention d'une participation de plus de 25% dans un organisme de placement collectif ne permet de considérer celui-ci comme une société immobilière au sens du 5°, ii. Une telle qualification permettrait en effet d'échapper à la limite de 20 % prévue par l'article 7, b) de la loi, alors que l'investissement dans un organisme de placement collectif est une activité essentiellement financière. Le même raisonnement peut être appliqué à un REIT étranger (voy. le 5°, (ix)) au cas où celui-ci est un OPCA tel que visé par la directive AIFM.

Modification de l'art. 2, 5° (iv) de la loi SIR

Cet article supprime l'obligation au terme de laquelle une SIRP doit disposer du contrôle (conjoint ou exclusif) sur une société immobilière réglementée institutionnelle, et la remplace par l'obligation qui veut que 25% du capital d'une SIRI soit détenue, directement ou indirectement, par une SIRP.

Modification de l'art. 2, 5° (vi) de la loi SIR

Cette modification découle de la modification apportée à l'art. 2, 3° de la loi SIR.

Les modifications à l'article 2, 5° (vi) de la loi SIR sont destinées à appliquer la qualification en tant que biens immobiliers aux investissements sous forme de parts d'une sicafi immobilière.

Wijziging van art. 2, 5° (ix) van de GVV-Wet

De wijzigingen in dit artikel zijn bedoeld om investeringen in aandelen uitgegeven door buitenlandse vastgoedvennootschappen die in het buitenland van een bijzonder fiscaal regime genieten maar waarvan de aandelen niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt of die niet aan een prudentieel toezicht zijn onderworpen, als vastgoed te beschouwen. Het dient immers te worden vastgesteld dat de omringende landen dergelijke vereisten niet steeds opleggen aan dergelijke vastgoedvennootschappen (REITs).

Invoeging van art. 2, 5° (xi) van de GVV-Wet

De definitie van vastgoed wordt tevens uitgebreid met onder andere de aandelen of rechten van deelneming in gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen, teneinde samenwerking tussen de actieve gereglementeerde vastgoedvennootschappen en institutionele of professionele investeerders in de passieve gereglementeerde vastgoedbeleggingsfondsen mogelijk te maken.

Invoeging van art. 2, 11°bis van de GVV-Wet

Deze invoeging beoogt de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen te definiëren.

Invoeging van art. 2, 18° van de GVV-Wet

Teneinde de vereiste van controle over de vennootschappen waarin de GVV een deelneming heeft, af te schaffen, wordt het begrip "perimetervennootschap" geïntroduceerd. Om de betrokkenheid van de GVV bij de desbetreffende vennootschappen te garanderen, dient de GVV rechtstreeks of onrechtstreeks meer dan 25% in het kapitaal van de perimetervennootschap aan te houden. Het nieuwe art. 49, 4° verbiedt de GVV verder om contractuele of statutaire bedingen te voorzien die afbreuk zouden doen aan de stemkracht die hen overeenkomstig de toepasselijke wet toekomt in functie van een deelneming van 25% plus één aandeel.

Art. 4

Modification de l'art. 2, 5° (ix) de la loi SIR

Les modifications dans cet article sont destinées à permettre la qualification en tant que biens immobiliers aux investissements dans des actions de sociétés immobilières étrangères qui bénéficient à l'étranger d'un régime fiscal spécial, mais dont les actions ne sont pas autorisées à l'échange sur un marché réglementé ou qui ne sont pas soumises à un contrôle prudentiel. Il convient de noter que les pays avoisinants n'imposent pas toujours de telles obligations aux sociétés immobilières (REITs).

Introduction de l'art. 2, 5° (xi) de la loi SIR

La définition de biens immobiliers est étendue, entre autres, aux parts dans des fonds d'investissements immobiliers spécialisés, afin de permettre la collaboration entre les sociétés immobilières réglementées actives et les investisseurs institutionnels ou professionnels dans les fonds d'investissements immobiliers passifs.

Introduction de l'art. 2, 11°bis de la loi SIR

Cet amendement a pour but de définir les fonds d'investissements immobiliers spécialisés.

Introduction de l'art. 2, 18° de la loi SIR

Afin d'abroger la condition de contrôle sur les sociétés dans lesquelles la SIR détient une participation, la notion de « société du périmètre » est introduite. Afin de garantir la supervision de la SIR sur les sociétés concernées, la SIR doit détenir, directement ou indirectement plus de 25% du capital social de la société du périmètre. Le nouvel art. 49, 4° interdit à la SIR de prévoir des arrangements contractuels ou statutaires par lesquels serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25% plus une action.

Art. 4

Om haar investeringsplannen te realiseren stapt de overheid steeds vaker af van een klassieke overheidsopdracht voor (loutere) aanneming van werken, om te kiezen voor projecten van publiek private samenwerking.

Publiek private samenwerking, afgekort "PPS", is als dusdanig geen wettelijk benoemd contract en werd bijvoorbeeld in het Vlaamse PPS-decreet art. 2, 1° van het Vlaams decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking zeer algemeen als volgt gedefinieerd: "projecten die door publiek- en privaatrechtelijke partijen, gezamenlijk en in een samenwerkingsverband, worden gerealiseerd om een meerwaarde voor die partijen tot stand te brengen" (art. 2, 1° PPS-Decreet). "

Om het onderscheid te maken met de klassieke overheidsopdrachten voor aanneming van werken, wordt doorgaans gesteld dat PPS staat voor een duurzaam samenwerkingsverband (ongeacht zijn juridische vorm) tussen één of meer publieke en private actoren, dat er op gericht is om een (meestal infrastructuur-)project te realiseren met een meerwaarde, die onder meer voortvloeit uit een duidelijke taak- en risicoverdeling, waarbij de sterktes van alle betrokken spelers worden gemaximaliseerd.

Binnen- en buitenlandse aannemers, projectontwikkelaars, dienstverleners, alsook hun respectieve projectfinanciers zijn de overheid gevolgd op de PPS-markt.

De invoeging van artikel 4, § 1, (c) beoogt te bevestigen dat ook GVV's kunnen deelnemen aan zeer brede projecten van publiek private samenwerking voor zover de contracten beantwoorden aan de vooropgestelde modaliteiten en de voorwaarden.

Vooreerst wordt verduidelijkt dat GVV's zowel rechtstreeks met de betrokken publieke opdrachtgever(s) kunnen contracteren in het kader van een PPS-project, dan wel via een deelneming in een vennootschap die voor doeleinden van het PPS-project werd opgericht. Ook in dat geval is niet vereist dat de GVV daarbij over een exclusieve of gezamenlijke

Afin de mettre en œuvre ses plans d'investissements, l'Etat se détourne de plus en plus souvent de la forme classique des marchés publics pour (simples) marchés de travaux, et préfère la voie des projets de partenariat public-privé.

Le partenariat public-privé, abrégé « PPP », n'est pas en soi un contrat nommé par la loi et sa définition à l'article 2, 1° du Décret Flamand du 18 juillet 2003 concernant les partenariats public-privé est formulée en termes généraux : « projets qui sont réalisés, par des parties de droit public et de droit privé, conjointement et en partenariat, afin de dégager une plus-value pour ces parties ».

Pour comprendre la distinction avec les marchés publics classiques pour les marché de travaux, il faut noter que les PPP font référence à des partenariats durables (sous quelque forme juridique que ce soit) entre un ou plusieurs acteurs publics et privés, qui ont pour but d'accomplir un projet (souvent d'infrastructure) avec une plus-value, provenant, entre autres, d'une répartition précise des tâches et des risques, de sorte que les forces de chaque acteur s'en trouvent maximisées.

Des entrepreneurs nationaux et étrangers, des promoteurs, des prestataires de service, accompagnés de leurs financiers respectifs, ont rejoint l'Etat sur le marché PPP.

L'introduction de l'article 4, § 1, (c) a pour objectif de confirmer que les SIRs sont à même de participer à de très larges projets de partenariats public-privé, pour autant que les contrats répondent aux conditions et modalités prévues.

Pour commencer, il est précisé que les SIRs peuvent conclure un contrat directement avec le pouvoir adjudicateur dans le cadre d'un projet PPP, ou encore par le biais d'une prise de participation dans une société qui est établie pour les besoins du projet PPP. Dans ce cas de figure, il n'est pas nécessaire que la SIR dispose d'une participation de contrôle, conjointe ou

controleparticipatie in de zin van artikel 5 e.v. W.Venn. zou beschikken, maar volstaat het dat de GVV een deelneming heeft die beantwoordt aan de vereisten die van toepassing zijn op haar deelnemingen in vastgoedvennootschappen of IGVV's.

In de praktijk zullen aannemers die, al dan niet samen met andere private partners (zoals investeerders), een projectvennootschap hebben opgericht ter realisatie van een PPS-project, bovendien vaak binnen een relatief korte periode na afloop van de bouwfase van het project, en (de afloop van de bouwfase wordt vaak gekoppeld aan de afgifte van het proces-verbaal van voorlopige oplevering of het beschikbaarheidscertificaat), en desgevallend mits naleving van de bepalingen van het bestek dienaangaande, (bijvoorbeeld een onvervreemdbaarheidsclausule in de zin van art. 510 W. Venn. gedurende de bouwfase plus 1 of 2 jaar), uit die projectvennootschap treden via een overdracht van hun aandelen aan een andere aandeelhouder of aan derden (via een verkoop, het lichten van put en/of call opties of anderszins). Vaak zal de partij die op lange termijn aandeelhouder in de vennootschap zal blijven reeds in het begin een beperkte participatie hebben teneinde haar betrokkenheid in de bouwfase van het project te garanderen. Om die reden wordt in artikel 7, § 1, c) voorzien dat een GVV initieel een minderheidsparticipatie mag nemen in een PPS-projectvennootschap, voor zover die binnen 2 jaar (of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist) na afloop van de bouwfase van het PPS-project als gevolg van een overname van aandelen wordt omgezet in een deelneming die beantwoordt aan de vereisten die van toepassing zijn op de deelnemingen van de GVV in vastgoedvennootschappen. Deze minderheidsparticipatie zal in voorkomend geval niet worden meegerekend voor wat betreft de drempel voorzien in artikel 7, § 1, b) van de wet.

Het nieuwe artikel 4, § 1, (c) gaat in de meest ruime zin uit van enigerlei publieke entiteit als contractuele opdrachtgever, waarmee een

exclusive, au sens de l'article 5 et suivants C.Soc., mais il suffit que la SIR ait pris une participation qui répond aux conditions applicables aux participations dans des sociétés immobilières ou des SIRs.

Dans la pratique, les entrepreneurs, qui, épaulés ou non par d'autres partenaires privés (comme des investisseurs), ont constitué la société de projet affectée à la mise en œuvre du projet PPP, se défont de leur participation par une transmission de leurs actions à un autre actionnaire ou à un tiers (via une cession, ou la levée d'options de put et/ou call, ou autres), généralement dans un délai relativement court après le terme de la phase de construction du projet (le terme de la phase de construction est désormais lié à la remise du procès-verbal de livraison provisoire ou le certificat de disponibilité.), moyennant respect des dispositions du cahier de charges (par exemple une clause d'inaliénabilité, au sens de l'article 510 C.Soc., portant sur la phase de construction plus 1 ou 2 ans). La plupart du temps, la partie qui subsiste comme actionnaire à long terme de la société détient dès le départ une participation limitée, afin que son engagement dans la phase de construction soit assuré. A cette fin, l'article 7, § 1, c) prévoit que la SIR puisse acquérir initialement une participation minoritaire dans la société de projet, pour autant qu'après un délai de 2 ans suivant la phase de construction du projet PPP, ou tout autre délai plus long ainsi requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, cette participation soit convertie à la suite d'une acquisition d'actions en une participation qui répond aux conditions s'appliquant aux participations dans des SIRs ou des sociétés immobilières. Cette participation minoritaire n'est pas prise en compte, le cas échéant, en ce qui concerne la limite stipulée à l'article 7, § 1, b) de la loi.

Le nouvel article 4, §1 (c) n'applique pas de restrictions à la qualité d'entité publique pouvant opérer comme maître de l'ouvrage contractuel.

aanbestedende overheid, een overheidsbedrijf, een aanbestedende entiteit, of een opdrachtcentrale zoals gedefinieerd in artikel 2, 1° tot en met 4° van de overheidsopdrachtenwet van 15 juni 2006 wordt bedoeld. Dit kan het federale, het regionale of het lokale niveau betreffen, en kan gaan om zowel centrale of gedecentraliseerde entiteiten zoals de Staat, de gemeenschappen, de gewesten, de provincies en de gemeenten, als om overheidsbedrijven, functioneel gedecentraliseerde openbare entiteiten of voorzieningen (zoals OCMW's).

Meestal zal de gunningsprocedure en de daaropvolgende contractsluiting rechtstreeks door één publieke entiteit worden gestuurd. In projecten waarbij er meerdere publieke partners in een opdrachtgevende rol actief zijn, is ook de oprichting denkbaar van een projectspecifieke rechtspersoon waarin elk van de publieke partners participeert en die optreedt als aanbestedende overheid. Indien de oprichting van een dergelijke publieke projectvennootschap niet aangewezen blijkt, kan een alternatief bestaan in de aanduiding van één publieke partner die optreedt als gezamenlijk aanbestedende overheid.

Voor de goede orde wordt ook gepreciseerd dat het voor de definitie van PPS zoals opgenomen in het nieuwe artikel 4, § 1 (c) irrelevant is of de publieke opdrachtgever die het PPS-contract met de private partner(s) afsluit, ook effectief zelf de uiteindelijke diensten van de private partner afneemt. Zo komt het voor dat de Regie der Gebouwen bepaalde PPS-contracten afsluit (gevangenissen, justitiegebouwen, etc.), en dat de diensten in uitvoering van dat contract worden afgenomen door de FOD Justitie. In sommige PPS-projecten is de eindgebruiker van de dienst overigens de burger zelf, bijvoorbeeld publieke parkings of sommige projecten van studenten- of zorgvastgoed.

Voor een PPS-project zijn er evenveel juridische structuren denkbaar als er mogelijke combinaties zijn met de componenten ontwerp

La disposition couvre les notions de pouvoir adjudicateur, d'entreprise publique, d'entité adjudicative ou de centrale d'achat ou centrale de marchés tels que définies à l'article 2, 1° à 4° de la loi relative aux marchés publics du 15 juin 2006. Le champ d'application englobe le niveau fédéral, régional ou local, et il peut s'agir aussi bien d'entités centralisées que décentralisées, comme l'Etat, les communautés, les régions, les provinces et les communes ; des entreprises publiques ; des entités fonctionnelles décentralisées publiques ou des services (tels les CPAS).

Le plus souvent, la procédure d'attribution, et la conclusion du contrat ultérieure, sont dirigées par une entité publique. Dans des projets où plusieurs entités publiques sont présentes dans un rôle adjudicatif, il est concevable qu'une personne morale spécifique au projet soit établie, au sein de laquelle les partenaires publics sont présents, et où celle-ci agit comme entité adjudicative. Lorsque l'établissement d'une telle société publique de projet n'est pas opportun, une alternative peut prendre la forme de la désignation d'un partenaire public qui agit comme autorité adjudicative commune.

En tout état de cause, il est précisé que pour la définition de PPP tel que reprise sous le nouvel article 4, § 1 (c), le fait que le maître de l'ouvrage public qui conclut le contrat PPP avec le partenaire privé ne coïncide pas avec l'entité qui bénéficie de manière ultime des services du partenaire privé, est sans incidence. C'est ainsi qu'il arrive que la Régie des Bâtiments conclue certains contrats PPP (prisons, maisons de justice,...), et que les services en exécution de ces contrats sont assurés par le SPF Justice. Par ailleurs, dans certains projets PPP, l'utilisateur final du service est le citoyen lui-même, par exemple des parkings publics ou certains projets de logements d'étudiant ou d'établissements de soins.

Pour un projet PPP, il existe autant de formes juridiques qu'il n'existe de combinaisons entre les composantes conception (« Design »),

("Design"), „ bouw ("Build"), financiering ("Finance"), onderhoud ("Maintain") en exploitatie ("Operate").

Hoewel ook D(esign) & B(uild)-projecten in bepaalde omstandigheden als een vorm van publiek private samenwerking zouden kunnen worden bestempeld, althans deze waarin er aan de private partner naast de eigenlijke bouwopdracht ook een verregaande ontwerp- en ontwikkelingsvrijheid wordt gelaten, vereist de GVV-wet een nog verder geïntegreerde samenwerking opdat GVV's er aan kunnen deelnemen. De relatief korte doorlooptermijn van D&B-projecten past immers niet in de lange-termijn horizon die een GVV principieel behoort te hebben.

Een eerste mogelijke contractvorm die in artikel 4, § 1 (c) wordt vermeld betreft de zgn. "DBF"-overeenkomst, waarbij de private partner naast het ontwerp (of het verder uitwerken daarvan) en de bouw tevens dient te voorzien in de voorfinanciering van de werken. Concreet worden hiermee overeenkomsten bedoeld op grond waarvan de investering van de private opdrachtnemer(s) pas gespreid in de tijd wordt terugbetaald, in principe vanaf het ogenblik van de voorlopige oplevering van de werken, behoudens indien het bestek in de betaling van bepaalde mijlpaalvergoedingen zou voorzien. Die voorfinanciering kan integraal met eigen middelen van de private opdrachtnemer(s) (of de groep waartoe zij behoren) worden voorzien, maar gelet op de significante omvang van de realisatieprijzen waarmee heel wat PPS-projecten gepaard gaan, wordt ook vaak een beroep gedaan op vreemd vermogen afkomstig van externe financiers (banken, institutionele investeerders, etc.).

Een concreet toepassingsgeval hiervan betreft de "promotieopdracht van werken" zoals geregeld in artikel 115 t.e.m. 124 van het KB Plaatsing van 15 juli 2011 en artikel 96 tem 103 van het KB Uitvoering van 14 januari 2013. Zoals voorzien in artikel 115 KB Plaatsing kan een dergelijke DBF-overeenkomst verschillende vormen aannemen, al wordt het

construction (« Build »), financement (« Finance »), entretien (« Maintain ») et exploitation (« Operate »).

Même si les projets D(esign) & B(uild) peuvent dans certaines circonstances être considérés comme une forme de partenariat public-privé, à tout le moins ceux dans le cadre desquels le partenaire privé, tout en effectuant les travaux demandés, dispose d'une marge de manœuvre étendue en termes de conception et de développement, la loi SIR requiert une collaboration plus intégrée pour que les SIRs puissent y participer. La durée relativement courte des projets D&B ne cadre pas avec l'horizon d'action long qui caractérise en principe les SIRs.

Une première forme contractuelle envisageable, qui est mentionnée à l'article 4, § 1 (c), est la convention « DBF », au terme de laquelle le partenaire privé se charge aussi bien de la conception (ou l'élaboration plus poussée de celle-ci), de la construction et également du pré-financement des travaux. Concrètement, il s'agit de contrats en fonction desquels le remboursement du financement des adjudicataires privés est étalé dans le temps, et où les paiements débutent en principe à partir de la livraison provisoire des travaux, sous réserve d'un cahier des charges prévoyant certains paiements d'étape. Ce pré-financement peut être assuré sur base des moyens propres au(x) partenaire(s) privé(s) (ou au groupe duquel il fait partie), mais au vu des montants importants nécessaires à la réalisation de nombreux projets PPP, il est régulièrement fait appel à des emprunts provenant de financiers externes (banques, investisseurs institutionnels, etc...).

Un cas d'application concret de ce type de convention est le « marché de promotion de travaux », tels que réglé aux articles 115 à 125 de l'AR Passation du 15 juillet 2011 et aux articles 96 à 103 de l'AR Exécution du 14 janvier 2013. Comme l'article 115 de l'AR Passation le prévoit, une telle convention DBF peut prendre différentes formes, même si toutefois le cas

toepassingsgeval van artikel 115, 4° voor de goede orde uitdrukkelijk uitgesloten als mogelijke activiteit van een GVV, wegens onverenigbaar met de principiële lange termijn strategie van een GVV (cf. artikel 4, § 2 en 41 GVV-wet, mutatis mutandis ook van toepassing op institutionele GVV's). Een GVV zal dus pas kunnen deelnemen aan een DBF-project indien dit na de voorlopige oplevering van de werken gepaard gaat met een terbeschikkingstelling aan de publieke partner (op enige wijze, bijvoorbeeld via verhuur, leasing, huurkoop, erfpacht of opstal), en dit voor minstens 5 jaar.

Met DB(F)M-overeenkomst, wordt de voor PPS gangbare overeenkomst bedoeld, op grond waarvan de private opdrachtnemer niet alleen instaat voor het ontwerp (of het verder uitwerken daarvan), de bouw en de voorfinanciering, maar ook, vanaf de oplevering van de werken, voor het (langdurig) onderhoud. Ter vergoeding van deze diensten ontvangt de private opdrachtnemer dan gebruikelijk een periodieke "beschikbaarheidsvergoeding", al dan niet in combinatie met een eenmalige mijlpaalvergoeding die up front wordt betaald op het ogenblik van de oplevering der werken.

De "F"-component wordt in de definitie van het nieuwe artikel 4, § 1, (c) tussen haakjes geplaatst, omdat de GVV's ook toegang moeten kunnen hebben tot beide luiken van PPS-projecten die gebaseerd zijn op een zgn. "DBM+F"-structuur (d.w.z. twee afzonderlijke overheidsopdrachten, waarbij de ene opdrachtnemer instaat voor de financiering van het project en een andere opdrachtnemer op basis van een DBM-contract verantwoordelijk is voor het ontwerp, de bouw en het onderhoud ervan). GVV's moeten, gelet op hun hybride karakter waarbij ze enerzijds instaan voor de financiering van hun activiteiten en anderzijds hun activiteiten als actieve vennootschap ontwikkelen, zowel toegang hebben tot het F-luik als het DBM-luik van dit type overheidsopdrachten.

Een verder geïntegreerde vorm van PPS betreft de projecten waarbij de exploitatie van het

d'application de l'article 115, 4° est explicitement exclu des activités envisageables pour une SIR, de par son incompatibilité avec la stratégie de principe de long terme d'une SIR (cf. article 4, § 2 et 41 loi SIR, mutatis mutandis aussi d'application sur les SIRs institutionnelles). Une SIR ne pourra donc participer à un projet DBF qu'à la condition d'une mise à disposition au bénéfice du partenaire public (de quelque façon que ce soit, par exemple via location, leasing, vente-achat, emphytéose ou superficie), pour une période de minimum 5 ans, à compter à partir de la livraison provisoire.

Par contrats DB(F)M, on entend les conventions PPP habituelles, sur la base desquelles l'adjudicataire privé se charge de la conception du projet (ou l'élaboration plus avancée de celui-ci), de la construction et du pré-financement, mais aussi, à partir de la livraison des travaux, de l'entretien (à long terme). En échange de ces services, le partenaire privé perçoit des « indemnités de mise à disposition », éventuellement accompagnée d'un (ou plusieurs) paiement(s) d'étape à payer up front au moment de la livraison des travaux.

La composante (F) est placée entre parenthèses dans la définition du nouvel article 4, § 1 (c), parce que les SIRs doivent pouvoir avoir accès aux deux volets des projets PPP qui sont structurés sous forme de « DBM + F » (c'est-à-dire deux marchés publics séparés, où un adjudicataire est responsable du financement du projet et un autre adjudicataire, sur base d'une convention DBM, se charge de la conception, la construction et l'entretien). Les SIRs doivent, au regard de leur caractère hybride selon lequel elles s'occupent du financement de leurs activités et du développement leurs activités comme société active, avoir accès aussi bien au volet F qu'au volet DBM de ce type de marché public.

Une autre forme intégrée de PPP porte sur les projets où l'exploitation des bâtiments / de

gebouw/de infrastructuur wordt verzorgd door de private partner (die dan vaak, doch niet strikt noodzakelijk, ook instaat voor het onderhoud). De definitie in het nieuwe artikel 4, § 1, (c) vermeldt de DBFMO-contracten en de concessies voor openbare werken naast elkaar, al is het onderscheid niet steeds duidelijk af te lijnen.

In de praktijk wordt het onderscheid in principe gemaakt in functie van de vraag of de inkomsten uit de exploitatie van het project door de private opdrachtnemer moeten worden doorgestort aan de betrokken overheid in ruil voor een contractueel vastgelegde exploitatievergoeding vanwege de overheid (d.i. dan DBFMO), dan wel of de private opdrachtnemer die inkomsten zelf mag houden (in principe mits betaling van een contractuele vastgelegde concessievergoeding aan de publieke partner – d.i. concessie). Beide contractsvormen zijn toegankelijk voor GVV's.

Een andere voorwaarde die uit het nieuwe artikel 4, § 1, (c) voortvloeit, houdt in dat de PPS-projecten waaraan GVV's deelnemen, gebouwen en/of andere onroerende infrastructuur als voorwerp dienen te hebben. Hiermee wordt het onderscheid gemaakt met PPS-projecten of concessies die louter roerende goederen als voorwerp hebben (bv. rollend materieel) en/of louter gebaseerd zijn op specifieke dienstverlening aan de overheid (zoals ICT, beveiliging/bewaking, andere facilitaire diensten, ...).

Kenmerkend voor PPS-projecten is dat de gebouwen en/of de infrastructuur die zij tot voorwerp hebben ertoe strekken om invulling te geven aan een maatschappelijk behoefte en/of dienen om een openbare dienst te voorzien.

Voor PPS-projecten met gebouwen als voorwerp wordt, bij wijze van voorbeeld, verwezen naar administratieve gebouwen, culturele centra, studentenvoorzieningen, scholenbouw, sportaccommodatie, justitiegebouwen, gevangenissen en zorgvastgoed. Met "andere infrastructuur van hoofdzakelijk onroerende aard" worden PPS-projecten bedoeld met, in hoofdzaak, een duidelijk onroerende aard doch

l'infrastructure est à la charge du partenaire privé (qui est souvent, mais toutefois pas strictement, responsable de l'entretien). La définition du nouvel article 4, § 1 (c) mentionne à la suite les conventions DBFMO et les concessions de travaux publiques, même si la distinction entre les deux n'est pas toujours évidente.

En pratique, la distinction se fait en principe en fonction du traitement des revenus provenant de l'exploitation du projet, qui sont soit reversés à l'autorité concernée en échange d'une indemnité d'exploitation fixée contractuellement et à payer par ladite autorité (dans ce cas, on parle de DBFMO), soit ils sont perçus de manière définitive par l'adjudicataire privé (moyennant en principe paiement d'une indemnité de concession à payer au partenaire public – auquel cas il s'agit d'une concession). Les deux formes contractuelles sont accessibles aux SIRs.

Une autre condition qui procède du nouvel article 4, § 1 (c) énonce que les projets PPP, auxquels les SIRs participent, doivent avoir pour objet des bâtiments / ou autre infrastructure immobile. Par ce biais, il est fait une distinction avec les projets PPP qui ont pour objet des biens meubles (ex. : matériel roulant) et/ou ceux basés sur la prestation de services spécifiques à l'Etat (comme l'ICT, sécurité/surveillance, et autre services de facilité,...).

Il est caractéristique aux projets PPP que les bâtiments et/ou l'infrastructure qui forment leur objet soient dévolus à répondre à un besoin social et/ou soient nécessaire à la prestation d'un service public.

Par des projets PPP qui ont des bâtiments pour objet, on entend, à titre exemplatif, des bâtiments administratifs, des centres culturels, des logements pour étudiants, des bâtiments d'école, des infrastructures sportives, des bâtiments judiciaires, des prisons et des établissements de soin. Par « autre infrastructure de nature essentiellement immobile », il est renvoyé aux projets PPP qui sont principalement

zonder dat dit effectief een “gebouw” sensu stricto betreft, zoals wegenis, tramlijnen, bruggen, tunnels, parkings, windmolenparken en haveninfrastructuur.

Voor de goede orde wordt verduidelijkt dat gebouwen en infrastructuur ook samen in één PPS-project kunnen voorkomen, zoals in bepaalde gebieds- of stadsontwikkelingen.

Belangrijk is dat GVV's er bij hun deelname aan PPS-projecten over waken dat de activiteit principieel binnen een lange termijn horizon worden uitgeoefend. De dienstverlening die door een GGV wordt verstrekt in uitvoering van één van de in het nieuwe artikel 4, § 1 (c) opgesomde contractvormen dient dan ook gedurende een periode van minstens 5 jaar te worden aangehouden.

De diensten die in het nieuwe artikel 4, § 1, (c) worden vermeld, betreffen terbeschikkingstelling, onderhoud en/of exploitatie. Met “terbeschikkingstelling” wordt bedoeld dat de GVV, al dan niet op louter passieve wijze (d.w.z. zonder onderhouds- of exploitatieverplichtingen) aan de publieke partner het genot verstrekt van het betrokken gebouw of de infrastructuur (bv. via verhuur, leasing, huurkoop, erfpacht of opstal). Met “onderhoud” wordt gerefereerd aan de “M”-component in DB(F)M(O)-contracten, waarbij de private opdrachtnemer in principe instaat voor het integrale onderhoud, zowel preventief als curatief (d.i. herstel) en zowel het “groot” onderhoud (m.n. instandhoudingswerken) als “dagelijks” onderhoud. De term “exploitatie” kan zowel betrekking hebben op welbepaalde, contractueel vastgelegde diensten (zoals facilitaire diensten als catering, wasserij, beveiliging of afvalverwerking) als op de algehele exploitatie van een gebouw of infrastructuur ten aanzien van de eindgebruiker (overheid of burger).

De risico's die worden vermeld in het laatste lid van het nieuwe artikel 4, § 1, (c) (bouwrisico,

de nature immobilière, sans* qu'il soit véritablement question de bâtiment au sens strict, comme la voirie, lignes de tram, ponts, tunnels, parkings, parcs éoliens et autres infrastructures portuaires.

Pour le bon ordre, il est précisé que des bâtiments et des infrastructures peuvent faire l'objet d'un projet PPP commun, par exemple dans des plans de développement régional ou urbain.

Il importe que les SIRs, lors de leur participation à des projets PPP, s'assurent que l'activité exercée s'inscrive dans une perspective de long terme. La prestation de service qui est prise en charge par une SIR, en application d'une des formes de conventions reprises sous le nouvel article 4, § 1 (c), doit dès lors s'étaler sur une période d'au moins 5 ans.

Les services qui sont énoncés dans le nouvel article 4, § 1^{er}, (c) ont trait à la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation. Par « mise à disposition », il faut comprendre la situation où la SIR offre, de manière passive ou non (c'est-à-dire sans obligations d'entretien ou d'exploitation), la jouissance du bâtiment concerné ou de l'infrastructure (par exemple via location, leasing, vente-achat, emphytéose ou superficie). Par « entretien », il est fait référence à la composante « M » dans les conventions DB(F)M(O), selon lesquelles l'adjudicataire privé s'engage en principe à prendre en charge l'entretien dans son intégralité, en ce compris tant l'aspect préventif que curatif (éventuelles réparations) et le gros entretien (à savoir les travaux de conservation) ainsi que l'entretien journalier. La notion d'« exploitation » peut aussi bien porter sur des services bien définis contractuellement (comme les services facilitaires, le catering, la blanchisserie, la sécurité ou le traitement des déchets), que sur l'exploitation générale d'un bâtiment ou d'une infrastructure au bénéfice de l'utilisateur final (l'Etat ou le citoyen).

Les risques qui sont repris au dernier alinéa du nouvel article 4, § 1^{er} (c) (risque de construction,

financieringsrisico, onderhoudsrisico en vraagrisico) verwijzen naar de invulling die Eurostat hieraan geeft in het kader van haar analyse omtrent de verwerking van lange termijncontracten in het Europees Systeem van nationale en regionale Rekeningen ("ESR"), zoals bedoeld in Verordening nr. 549/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 21 mei 2013 betreffende het Europees systeem van nationale en regionale rekeningen in de Europese Unie). ESR is het statistisch referentiesysteem dat door de Europese Unie werd ontwikkeld om op een betrouwbare en vergelijkbare wijze de nationale economie van de verschillende EU-lidstaten te beschrijven en te kwantificeren. Het nieuwe artikel 4, § 1, (c), veronderstelt als dusdanig niet dat de PPS-projectvennootschappen waaraan GVV's deelnemen in voormeld statistisch systeem formeel ook als entiteit buiten de overheidssector worden erkend door Eurostat (of door het Instituut der Nationale Rekeningen in België) of dat de betrokken activa door Eurostat (of door het Instituut der Nationale Rekeningen in België) als overheidsactiva worden beschouwd, maar wel dat voormelde risico's, afhankelijk van de contractvorm, rechtstreeks of onrechtstreeks, en geheel of gedeeltelijk, door de private opdrachtnemer worden gedragen.

Indien de GVV vanaf de bouwfase deelneemt aan het PPS-project langs private zijde, zal zij principieel minstens ten belope van haar inbreng onder de vorm van kapitaal of verstrekte (achtergestelde) leningen het "bouwrisico" dragen, m.n. alle risico's die zich voordoen tijdens de bouwfase en die betrekking hebben op de constructie (m.n. risico's zoals laattijdige oplevering, niet-naleving van specifieke technische standaarden, niet gebudgetteerde meerkosten, juridische en milieuaangelegenheden, technische gebreken en externe negatieve effecten). Dit neemt niet weg dat bepaalde aspecten van het bouwrisico toch bij de publieke partner kunnen worden gelegd. Zo kan worden bepaald dat de publieke opdrachtgever instaat voor onverwachte en buitengewone gebeurtenissen die buiten de

risque de financement, risque d'entretien et risque de la demande) font référence à l'interprétation qu'en donne Eurostat dans le cadre de son analyse du traitement des contrats à long terme dans le Système Européen des Comptes nationaux et régionaux (SEC, tel que visé par le Règlement nr. 549/2013 du Parlement Européen et du Conseil du 21 mai 2013 portant sur le système européen des comptes nationaux et régionaux de l'Union Européenne). Le SEC est un système de référence qui a été établi par l'Union Européenne afin de comparer et quantifier les économies nationales des Etats Membres de l'Union sur une base fiable et commensurable. Le nouvel article 4, § 1^{er}, (c), ne présuppose pas que les sociétés de projet PPP, auxquelles les SIRs participent, sont qualifiées par Eurostat (ou par l'Institut des Comptes Nationaux de Belgique), dans le système statistique susmentionné, comme des entités étrangères au secteur public, ou que les actifs concernés sont appréhendés par Eurostat (ou par l'Institut des Comptes Nationaux de Belgique) comme des actifs publics, mais bien que les risques énoncés, en fonction du type de conventions, sont portés, directement ou indirectement, complets ou partiellement, par l'adjudicataire privé.

Si la SIR participe, du côté privé, à la phase de construction du projet PPP, elle va porter une partie du « risque de construction », à savoir les risques qui se concrétisent pendant la phase de construction et qui sont liés à la construction (c'est-à-dire des risques tels que la livraison tardive, le non-respect de standards techniques spécifiques, la survenance de coûts non provisionnés, des événements de nature juridique ou en matière d'environnement, des vices techniques et des externalités négatives), et ce à hauteur de son apport en capital ou des emprunts (subordonnés) accordés. Cela n'exclut pas que certains aspects du risque de construction soient transférés vers le partenaire public. Il est possible de prévoir que le maître de l'ouvrage public porte le risque d'événements imprévisibles et exceptionnels qui échappent à la

normale dekking van verzekeringen vallen, voor risico's als gevolg van ongebruikelijke overheidsspecificaties die een impact hebben op de commerciële leefbaarheid van de betrokken activa en/of voor meerkosten ten gevolge van door de overheid tijdens de constructiefase gewijzigde specificaties of reglementering.

Het "financieringsrisico" houdt in dat de GVV in principe de gevolgen draagt van de evolutie van de prijzen, de verzekeringspremies en de financiële markten (risico op ongunstige herfinanciering, fundamentele marktverstoringen, fluctuaties van de basisrentevoet, aflossing openstaand krediet bij vroegtijdige beëindiging van het PPS-project, etc.). Dit neemt niet weg dat er contractueel welbepaalde beschermingsmechanismen kunnen worden ingebouwd, zoals prijsherzieningsmechanismen, rente-indekkingsinstrumenten (hedging) en beëindigingsvergoedingen die rekening houden met het openstaande krediet en de kosten die eruit voortvloeien bij vroegtijdige beëindiging.

Het "beschikbaarheidsrisico" heeft betrekking op het risico dat tijdens de fase van de terbeschikkingstelling van de projectinfrastructuur (bijvoorbeeld door gebrekkig of onvoldoende onderhoud) het door de overheid gevraagde volume niet wordt geleverd of de contractueel bepaalde kwaliteitsstandaarden of outputspecificaties niet worden gehaald. Doorgaans zal dit beschikbaarheidsrisico in DB(F)M(O)-projecten bij de private opdrachtnemer worden gelegd, doordat het niveau van de door de overheid te betalen vergoeding afhankelijk is van de werkelijke beschikbaarheid en kwaliteit van de door de private partner geleverde diensten. Ook hier zijn uitzonderingen (overmacht of buitengewone omstandigheden, zoals belangrijke wijzigingen in het overheidsbeleid) denkbaar die een eventuele onbeschikbaarheid van de diensten of de infrastructuur kunnen rechtvaardigen.

Het vraagrisko ten slotte heeft betrekking op de risico's die zijn verbonden aan een mogelijke

couverture normale des assurances, les risques liés à des requêtes non-conventionnelles de l'autorité publique qui ont des conséquences sur la viabilité économiques des actifs et/ou le risque de coûts additionnels provenant d'une modification, pendant la phase de construction, des requêtes ou de la réglementation.

Le « risque financier » signifie en principe que la SIR assume les conséquences de l'évolution des prix, des primes d'assurance et des marchés financiers (risque lié à un refinancement défavorable, turbulences fondamentales des marchés, fluctuations du taux d'intérêt de base, remboursement du crédit en cas d'annulation anticipée du projet PPP, etc...). Cela n'empêche pas que certains mécanismes de protection contractuels soient introduits, tels que des mécanismes de révision de prix, des instruments de couverture de taux d'intérêt (hedging) et des indemnités de résiliation qui tiennent compte du crédit en cours et des coûts provenant d'une annulation anticipée.

Le « risque de mise à disposition » porte sur le risque que, pendant la phase de mise à disposition de l'infrastructure du projet (par exemple suite à la suite d'un entretien mal accompli ou insuffisant), le volume requis par l'autorité publique ne soit pas livré ou que les standards de qualités fixés contractuellement ou les spécifications d'output ne soit pas atteints. Usuellement, le risque de mise à disposition est à la charge de l'adjudicataire privé dans les conventions DB(F)M(O), de sorte que le montant des paiements de l'autorité fluctue en fonction de la disponibilité réelle et de la qualité des services livrés par le partenaire privé. Ici aussi il est possible de concevoir des exceptions (force majeure ou circonstances exceptionnelles, comme des changements importants dans la politique publique) qui peuvent justifier une indisponibilité éventuelle des services ou de l'infrastructure.

Enfin, le risque de demande a trait aux risques liés à une possible variation (hausse ou baisse)

variabiliteit (stijging of daling) van de vraag naar de via de in het kader van de PPS gerealiseerde activa geleverde diensten, en dit ongeacht de mate van beschikbaarheid en de kwaliteit van de door de private partner aangeboden diensten. De private partner draagt dit vraagrisico wanneer zijn inkomsten (en de vergoeding die hij desgevallend van de publieke opdrachtgever ontvangt) wijzigen in functie van het uiteindelijke gebruik van de infrastructuur of de concrete vraag naar de betrokken diensten.

Voor een groot aantal PPS-projecten is het gezien de aard van de betrokken infrastructuur en de gevraagde diensten vaak geen realistische optie om het vraagrisico bij de private partner te leggen (bijvoorbeeld bij de bouw en terbeschikkingstelling van schoolgebouwen of gevangenissen). Dit is bijvoorbeeld wel denkbaar wanneer de private partner op eigen initiatief en verantwoordelijkheid maatregelen kan nemen om een oplossing te vinden voor een onverwachte daling van de vraag naar de betrokken diensten, bijvoorbeeld door het opdrijven van promotionele inspanningen of diversificatie (bv. inzake exploitatie van parkings).

Het nieuwe artikel 4, § 1, (c), bepaalt ook uitdrukkelijk dat een GVV ook kan deelnemen aan PPS-projecten waarbij de private opdrachtnemer niet over zakelijke rechten beschikt op de betrokken gebouwen of infrastructuur. Daar waar het beschikken over zakelijke rechten evident en noodzakelijk is voor DBF-contracten (met uitzondering van artikel 115, 4° van het KB Plaatsing van 15 juli 2011), zijn zakelijke rechten in het kader van DB(F)M(O)-contracten immers niet strikt noodzakelijk.

Heel wat van dergelijke projecten worden gerealiseerd op openbaar domein, wat de vestiging van zakelijke rechten op de betrokken percelen minder evident maakt. In de Belgische praktijk zijn daarom heel wat DB(F)M(O)-projecten gebaseerd op een zgn. "sui generis" formule, waarbij de betrokken gebouwen of infrastructuur als gevolg van natrekking

dans la demande des actifs réalisés / des services livrés dans le cadre du PPP, et ce indépendamment de la disponibilité ou de la qualité des services prestés par le partenaire privé. Le partenaire privé assume le risque de demande lorsque ses revenus (et le paiement qu'il perçoit le cas échéant du pouvoir adjudicateur public) fluctuent en fonction de l'utilisation finale de l'infrastructure ou de la demande concrète des services concernés.

Pour un grand nombre de projets PPP, il n'est pas approprié de faire porter le risque de demande par le partenaire privé, en raison de la nature de l'infrastructure concernée et des services demandés (par exemple dans le cas de la construction d'écoles ou de prisons). A l'inverse, il est raisonnable que ce soit le cas quand le partenaire privé peut, de sa propre initiative et à sa responsabilité, prendre des mesures pour répondre à une soudaine baisse de la demande des services concernées, par exemple en augmentant les efforts de promotion et de diversification (par exemple. en cas d'exploitation de parkings).

Le nouvel article 4, § 1^{er}, (c), stipule aussi expressément qu'une SIR peut participer à des projets PPP dans le cadre desquels l'adjudicataire privé ne dispose pas de droits réels sur les bâtiments ou infrastructure concernés. Alors que disposer de droits réels est évident et nécessaire dans les contrats DBF (à l'exception de l'article 115, 4° de l'arrêté royal Passation du 15 juillet 2011), ce n'est pas strictement nécessaire dans le cadre de contrats DB(F)M(O).

Un nombre important de ces projets a lieu sur le domaine public, ce qui rend l'établissement de droits réels sur les lots concernés moins facile. Dans la pratique belge, il est commun de voir de nombreuses projets DB(F)M(O) fondés sur une formule « sui generis », grâce à laquelle les bâtiments et infrastructure concernés deviennent immédiatement la propriété de l'autorité, par

automatisch eigendom worden van de overheid maar gedurende een lange periode wel nog het voorwerp uitmaken van een onderhouds- en/of exploitatiecontract met de private opdrachtnemer. Deze structuur is niet alleen gebruikelijk geworden voor infrastructuurprojecten (wegen, tramlijnen, bruggen, ...) maar wordt ook gehanteerd voor gebouwen die wegens hun aard en omwille van omwille van maatschappelijke bekommernissen moeilijk in eigendom van een private partner kunnen worden gehouden (bv. scholen, gevangenissen, justitiegebouwen, ...).

Invoeging van artikel 4, § 1, (d) van de GVV-Wet

Het nieuwe artikel 4, § 1, (d), beoogt een GVV toe te laten activiteiten en investeringen in de sector van de (al dan niet hernieuwbare) energie en brandstoffen, de watersector en de afvalverwerkingssector te ontwikkelen. De kenmerken van deze activaklasse zijn immers op verschillende vlakken vergelijkbaar met eerder toegelaten activiteiten. In dat verband dient te worden vastgesteld dat de tijdshorizon van dit type projecten in deze sector vergelijkbaar is met (of in sommige gevallen zelfs langer dan) die van vastgoed. Deze activiteiten zijn in belangrijke mate onroerend van aard en worden gekenmerkt door aanzienlijke investeringen in installaties en onroerende goederen. Dit type activiteiten kan bovendien (zonder dat dit evenwel noodzakelijk het geval hoeft te zijn) aanleiding geven tot synergieën met andere toegelaten activiteiten. Zo kan men zich voorstellen dat een GVV het vastgoed dat zij ter beschikking stelt, zal kunnen optimaliseren indien zij in het kader daarvan aanzienlijke investeringen in (hernieuwbare) energie kan doen.

Art. 6

Het gewijzigde artikel 7, § 1, (b), beoogt de OGVV's en hun perimetervennootschappen toe te laten om het in het artikel 2, 5°, xi van de GVV-Wet vermelde vastgoed (dit zijn onder andere de gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen) te bezitten alsook optierechten op dergelijke activa, voor zover de totale reële waarde van het

accession, tout en faisant l'objet, pendant un délai important, d'un contrat d'entretien et/ou d'exploitation avec le partenaire privé. Cette structure est devenue habituelle pour des projets d'infrastructure (voirie, lignes de tram, ponts,...) mais est également utilisée pour des bâtiments qui peuvent difficilement faire l'objet d'une appropriation privée, en raison de préoccupations sociétales (par exemple écoles, prisons, bâtiments judiciaires,...).

Introduction de l'article 4, § 1^{er}, (d), de la loi SIR

Le nouvel article 4, § 1^{er}, (d), rend possible le développement des activités et investissements des SIR dans le secteur des énergies et combustibles (renouvelables ou non), de l'eau et du traitement des déchets. Les caractéristiques de cette classe d'actifs sont, dans l'absolu, similaires à d'autres activités autorisées. A ce sujet, il faut noter que l'horizon temporel de ce type de projets est comparable (ou dans certains cas plus long) à celui des biens immobiliers. Ces activités sont, dans une mesure importante, de nature immobilière et sont caractérisées par des investissements importants dans des installations et biens immeubles. Par ailleurs, ce type d'activités peut (même si cela ne doit pas être le cas) déboucher sur des synergies avec d'autres activités autorisées. On peut par exemple imaginer qu'une SIR qui met à disposition des biens immobiliers, optimise ces actifs à partir du moment où elle peut procéder à des investissements importants en matière d'énergies (renouvelables) vis-à-vis de ces biens.

Art. 6

L'article 7, § 1^{er}, (b), modifié a pour but de permettre aux SIRP et à leurs sociétés du périmètre de posséder des biens immobiliers, au sens de l'article 2, 5°, xi de la loi SIR (il s'agit des fonds d'investissement immobiliers spécialisés), ainsi que des droits d'option sur ces actifs, pour autant que la juste valeur de ces biens

vastgoed en de optierechten op dergelijke activa bedoeld in artikel 2, 5°, v tot xi van de GVV-Wet 20 pct. van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet overschrijdt.

De grens van 20 pct. maakt het mogelijk te verzekeren dat het vermogen van de OGVV, hoewel geïnvesteerd in vastgoed in de zin van de GVV-Wet, niet excessief wordt aangewend in het kader van een beleggingsactiviteit, die in geen geval de hoofdactiviteit mag zijn van een operationele vennootschap als de GVV die zich voornamelijk bezig houdt met het ter beschikking stellen van onroerende goederen aan gebruikers en het uitvoeren van de activiteiten vermeld in het nieuwe artikel 4, § 1, (c) en artikel 4, § 1, (d).

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

De raad van bestuur die wordt geconfronteerd met zo'n situatie moet de wijze beoordelen waarop hij voornemens is om de blootstelling van de OGVV te verminderen. Het spreekt voor zich dat een OGVV die deze grens overschrijdt, in geen enkel geval een verrichting mag doen die de situatie verergert. De verrichtingen die tot gevolg hebben dat de overschrijding van de drempel van 20 pct. wordt verminderd zijn zeker toegelaten, zelfs indien zij niet leiden tot een vermindering van de blootstelling van de OGVV tot onder de grens van 20 pct.

Zoals bij de bespreking van de invoeging van een nieuw artikel 4 § 1, (c) aangehaald, zullen aannemers die, al dan niet samen met andere private partners (zoals investeerders), een projectvennootschap hebben opgericht ter realisatie van een PPS-project, vaak binnen een relatief korte periode na afloop van de bouwphase van het project, en mits naleving van de bepalingen van het bestek dienaangaande, uit die projectvennootschap treden via een

immobiliers et les droits d'option sur les actifs de l'article 2, 5°, v à xi de la loi SIR ne dépasse pas 20 p.c. des actifs consolidés de la société immobilière réglementée publique.

La limite de 20 p.c. garantit que le patrimoine de la SIRP, quand bien même investi dans des biens immobiliers au sens de la loi SIR, ne soit pas mobilisé de manière excessive au service d'une activité d'investissement, qui ne peut en aucun cas constituer l'activité principale d'une société opérationnelle comme la SIR, qui s'occupe en premier lieu de la mise à disposition de biens immeubles à des utilisateurs et la conduite des activités mentionnées dans le nouvel article 4, § 1^{er}, (c) et l'article 4, § 1^{er}, (d).

Cette disposition est uniquement d'application au moment de l'acquisition des actions ou certificats, de sorte qu'un dépassement de la limite de 20 p.c. relative à une modification de la juste valeur du portefeuille de la SIRP ou d'une hausse de la valeur des actions ou des certificats, ne constitue pas en soi une violation de cet article.

Le conseil d'administration qui est confronté à une telle situation doit établir de quelle manière il est à même de réduire l'exposition de la SIRP. Il va sans dire qu'une SIRP qui dépasserait cette limite ne peut rien entreprendre qui aggraverait sa situation. Les actions qui ont pour conséquence que le dépassement de la limite de 20 p.c. soit diminuée sont certainement autorisées, même si elles ne conduisent pas à une diminution de l'exposition de la SIRP sous la limite des 20 p.c.

Comme il a été mentionné au sujet de l'introduction du nouvel article 4, § 1^{er}, (c), les entrepreneurs, qui, épaulés ou non par d'autres partenaires privés (comme des investisseurs), ont établi la société de projet affectée à la mise en œuvre du projet PPP, se défont de leur participation par une transmission de leurs actions à un autre actionnaire ou à un tiers (via une cession, ou la levée d'options de put et/ou call, ou autres), généralement dans un délai

overdracht van hun aandelen aan een andere aandeelhouder of aan derden (via een verkoop, het lichten van put en/of call opties of anderszins). Vaak zal de partij die op lange termijn aandeelhouder in de vennootschap zal blijven reeds in het begin een beperkte participatie hebben teneinde haar betrokkenheid in de bouwfase van het project te garanderen. Om die reden wordt in artikel 7, (c), voorzien dat een GVV initieel een minderheidsparticipatie mag nemen in een PPS-projectvennootschap, voor zover die binnen 2 jaar (of elke langere termijn die de publieke entiteit waarmee wordt gecontracteerd in dit verband vereist) na afloop van de bouwfase van het PPS-project, als gevolg van een overname van aandelen wordt omgezet in een deelneming die beantwoordt aan de vereisten die van toepassing zijn op de deelnemingen van de GVV in vastgoedvennootschappen. Deze minderheidsparticipatie zal in voorkomend geval niet worden meegerekend voor wat betreft de drempel voorzien in artikel 7, § 1, (b), van de wet.

Om te waarborgen dat een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een voldoende operationeel karakter behoudt en voldoende actief betrokken is bij de perimetrovennootschappen waarin zij deelneemt, wordt in artikel 7, § 2, de vereiste opgenomen dat de reële waarde van de deelnemingen die zij aanhoudt in perimetrovennootschappen waarover zij niet de exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent of niet tenminste 50 pct. van de aandelen aanhoudt, 50 pct. van de reële waarde van de geconsolideerde activa van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet mag overschrijden.

Art. 8

Om de samenwerking tussen een OGVV (of meerdere OGVV's) en andere marktpelers in een IGVV te faciliteren, wordt met betrekking tot de beheerstructuur en de administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie van de OGVV bepaald dat deze ook betrekking kan hebben op één of meerdere van

relatief kort na het einde van de fase van de bouw van het project, en met inachtneming van de bepalingen van het cahier des charges. La plupart du temps, la partie qui subsiste comme actionnaire à long terme de la société détient dès le départ une participation limitée afin que sa participation dans la phase de construction soit assurée. A cette fin, l'article 7, (c), prévoit que la SIR puisse acquérir initialement une participation minoritaire dans la société de projet, pour autant qu'après un délai de 2 années suivant la phase de construction du projet PPP, ou tout autre délai plus long ainsi requis par l'entité publique avec laquelle le contrat est conclu, cette participation soit convertie à la suite d'une acquisition d'actions en une participation qui répond aux conditions d'application aux participations dans des SIRs ou des sociétés immobilières. Cette participation minoritaire n'est pas prise en compte, le cas échéant, en ce qui concerne la limite stipulée à l'article 7, § 1^{er}, (b), de la loi.

Afin de garantir qu'une société immobilière réglementée publique maintienne un caractère suffisamment opérationnel et soit suffisamment impliquée auprès des sociétés du périmètre dans lesquelles elle détient des participations, une condition est introduite à l'article 7, § 2, selon laquelle la juste valeur des participations qu'elle détient dans les sociétés du périmètre, sur lesquelles elle n'exerce aucun contrôle conjoint ou exclusif, ou dont elle ne détient pas au moins 50 p.c. des actions, est limitée à 50 p.c. de la juste valeur des actifs consolidés de la société immobilière réglementée publique.

Art. 8

Afin de rendre possible la collaboration entre une SIRP (ou plusieurs SIRPs) et d'autres acteurs du marché dans le cadre d'une SIRI, il est stipulé au sujet de la structure de gestion et de l'organisation administrative, comptable, financière et technique de la SIRP, que celle-ci concernent également une ou plusieurs SIRIs

de IGVV's waarin de OGVV aandelen aanhoudt. Op die manier vervalt dus de vereiste dat specifiek in hoofde van elke IGVV een afzonderlijke beheerstructuur dient te worden uitgebouwd. Het blijft uiteraard toegestaan om deze structuur en organisatie specifiek in te vullen op het niveau van de individuele IGVV, maar om kosten- en efficiëntieredenen (aangezien de structuur en organisatie reeds operationeel zijn op het niveau van de OGVV) kunnen de partijen ervoor kiezen om de structuur en organisatie van de OGVV (of één van de OGVV's) ook betrekking te laten hebben op één of meerdere van de IGVV's waarin de OGVV aandelen aanhoudt.

Om voldoende actieve betrokkenheid van minstens één OGVV (die mogelijks geen controle heeft over een IGVV) te garanderen, wordt bepaald dat de interne controle, de onafhankelijke interneauditfunctie, de onafhankelijke compliancefunctie, de risicobeheerfunctie, het risicobeheerbeleid en het integriteitsbeleid van de OGVV (of één van de betrokken OGVV's) tevens van toepassing dienen te zijn op de IGVV's waarin de OGVV aandelen aanhoudt. Wanneer meerdere OGVV's samen participeren in een IGVV, volstaat het dat één OGVV deze rol opneemt. Op die manier worden alle perimetervennootschappen gevat door voor een OGVV passende interne controle structuren, hetzij van de OGVV zelf, hetzij deze van een andere OGVV. De OGVV die deze rol niet opneemt, zal zich voor doeleinden van haar eigen interne controle, onafhankelijke interne auditfunctie, onafhankelijke compliancefunctie, risicobeheerfunctie, risicobeheerbeleid en integriteitsbeleid kunnen verlaten op de controle die de andere OGVV op de desbetreffende IGVV uitoefent.

Art. 14

Artikel 28 werd aangepast teneinde de behandeling van perimetervennootschappen bij de consolidatie voor de toepassing van de artikelen 29 en 30 te verduidelijken.

dont la SIRP détient des actions. De cette manière, l'obligation, qui veut qu'une structure de gestion soit spécifiquement établie au sein de chaque SIRI, est supprimée. Bien entendu, il est toujours autorisé de mettre en place cette structure et organisation au niveau de la SIRI individuelle, mais les parties peuvent, pour des raisons de coûts et d'efficacité (étant donné que la structure et l'organisation sont d'ores et déjà opérationnelles au niveau de la SIRP), choisir que la structure et l'organisation de la SIRP (ou d'une des SIRPs) portent également sur une ou plusieurs SIRIs dont la SIRP détient des actions.

Afin de garantir la supervision active d'une SIRP (qui, le cas échéant, n'exerce aucun contrôle sur une SIRI), il est prévu que le contrôle interne, de la fonction indépendante d'audit interne, de la fonction indépendante de compliance, de la fonction de gestion des risques, de la politique des risques et de la politique de l'intégrité de la SIRP (ou une des SIRPs concernées) portent également sur une ou plusieurs SIRIs dont la SIRP détient des actions. Lorsque plusieurs SIRPs détiennent ensemble des participations dans une SIRI, il est suffisant qu'une SIRP remplisse ce rôle. De cette manière toutes les sociétés du périmètre tombent sous les structures de contrôle interne appropriées d'une SIRP, soit celles de la SIRP elle-même, soit celles d'une autre SIRP. La SIRP qui ne remplit pas ce rôle pourra, en ce qui concerne son propre contrôle interne, fonction indépendante d'audit interne, fonction indépendante de compliance, fonction de gestion des risques, politique des risques et politique de l'intégrité, s'en remettre au contrôle exercé par l'autre SIRP sur la SIRI concernée.

Art. 14

L'article 28 est ainsi modifié pour clarifier le traitement des sociétés du périmètre en cas de consolidation, dans le cadre de l'application des articles 29 et 30.

Art. 16

Gelet op de bijkomende activiteiten die een GVV ten gevolge van deze wetswijziging mag uitoefenen, wordt de terminologie in het gewijzigde artikel 30 van de GVV-Wet aangepast. Er wordt niet langer gesproken over "vastgoedgeheel" maar over "activageheel", rekening houdend met het nieuwe artikel 4, § 1, (c) en artikel 4, § 1, (d).

Art. 17

De wijzigingen in artikel 31 van de GVV-Wet strekken ertoe de verplichting voor de OGVV om de exclusieve of gezamenlijke controle te hebben over de IGVV's en de vastgoedvennootschappen waarin zij aandelen bezit, af te schaffen. Teneinde OGVV's meer flexibiliteit te bieden om met andere marktspelers in vastgoedvennootschappen, IGVV's of projectvennootschappen samen te werken, wordt het voldoende geacht dat zij in de desbetreffende vennootschappen meer dan 25 pct. van de aandelen aanhouden.

Art. 18

De keuze van de OGVV om met andere marktspelers samen te werken onder de vorm van een vastgoed- of projectvennootschap dan wel onder de vorm van een IGVV mag geen lange termijn gevolgen hebben voor de OGVV. Het moet daarom voor een OGVV mogelijk zijn om aandelen in een IGVV te verwerven zonder daarbij haar perimetervennootschappen die vastgoedvennootschap zijn, te moeten ontbinden, fuseren of vervreemden dan wel in de toekomst niet meer over de mogelijkheid te beschikken om aandelen in vastgoed- en projectvennootschappen te verwerven. Het oude artikel 32 van de GVV-Wet wordt daarom integraal geschrapt.

Deze schrapping heeft geen impact op de eventuele toepasbaarheid van de algemene fiscale antimisbruikbepalingen.

Art. 19

Art. 16

Au vu des activités additionnelles pouvant être exercées par une SIRP à la suite de la loi modificative, la formulation de l'article 30 modifié de la loi SIR est adaptée. Il n'est plus question de « projet immobilier » mais de « ensemble d'actifs », au vu des nouveaux articles 4, § 1^{er}, (c) et 4, § 1^{er}, (d).

Art. 17

Les modifications de l'article 31 de loi SIR ont pour objectif de supprimer l'obligation pour une SIRP d'exercer un contrôle conjoint ou exclusif sur les SIRIs ou les sociétés immobilières dont elle détient des actions. Afin de fournir aux SIRPs une flexibilité plus importante s'agissant de la collaboration avec d'autres acteurs du marché dans le secteur des sociétés immobilières, des SIRIs ou des sociétés de projet, il est considéré comme suffisant qu'elles possèdent plus de 25 p.c. des actions dans les sociétés concernées.

Art. 18

Le choix de la SIRP de collaborer avec d'autres acteurs du marché sous forme d'une société immobilière ou de projet, ou bien sous la forme d'une SIRI, ne peut avoir de conséquences à long terme pour la SIRP. Il doit être possible pour une SIRP d'acquérir des actions dans une SIRI, sans pour autant avoir à liquider, fusionner ou disposer de ses sociétés du périmètre, qui sont des sociétés immobilières, avec impossibilité dans le futur d'acquérir des actions dans des sociétés immobilières ou de projet. L'ancien article 32 doit dès lors être intégralement abrogé.

Cette abrogation n'a pas d'impact sur l'éventuelle application de dispositions fiscales générales d'anti-abus.

Art. 19

Marktspelers die op structurele wijze willen samenwerken met een OGvV kunnen hun aandelen in de (toekomstige) vastgoedvennootschap of IGvV waarin hun vastgoedportefeuille is ondergebracht (gedeeltelijk) in natura inbrengen in de OGvV. In ruil hiervoor zullen de inbrengers aandelen in de OGvV ontvangen. Vaak zullen zij deze aandelen, bijvoorbeeld om diversificatieredenen met betrekking tot hun patrimonium, voor langere termijn willen aanhouden samen met de aandelen in de vastgoedvennootschap of de IGvV die zij niet inbrengen en waarvan zij eigenaar blijven.

De belangenconflictenregels voorzien in het gemeen vennootschapsrecht en de bijkomende maatregelen ter bescherming van de belangen van de OGvV en diens aandeelhouders in de GvV-Wet worden als voldoende sterk beschouwd om risico's in dit verband te kunnen beheersen, wat de opheffing van het verbod voor personen die een deelneming in de OGvV bezitten maar geen exclusieve of gezamenlijke controle bezitten over de OGvV om tevens een deelneming te bezitten in een perimetervennootschap van de OGvV, rechtvaardigt.

Art. 26

Het gewijzigde artikel 42 van de GvV-Wet strekt er enerzijds toe de tekst van het artikel te vereenvoudigen. Anderzijds voorziet het ook in de mogelijkheid voor de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap of haar perimetervennootschappen om kredieten te verstrekken, garanties en zekerheden te verlenen in het kader van de activiteiten in de nieuwe artikel 4, § 1, (c) en artikel 4, § 1, (d), wanneer een openbare geregementeerde vastgoedvennootschap in naam en voor rekening van een projectvennootschap in oprichting deelneemt aan een aanbestedingsprocedure met betrekking tot een PPS-project, waarbij de aanbestedende dienst vaak een "bid bond" vraagt ter dekking van de ingediende offerte.

Art. 27

Des acteurs du marché qui désirent collaborer avec une SIRP peuvent apporter (partiellement) en nature dans la SIRP, leurs actions dans la (future) société immobilière ou SIRI dans laquelle leur portefeuille de biens immobiliers a été intégré. En échange, les apporteurs obtiennent des actions dans la SIRP. Souvent, ils voudront détenir ces actions à long terme, par exemple pour des raisons de diversification en rapport avec leur patrimoine, au même titre que leurs actions dans la société immobilière ou la SIRI qu'ils n'apportent pas et dont ils gardent la propriété.

Les règles de conflits d'intérêts prévues dans le droit commun des sociétés et les mesures additionnelles dans la loi SIR visant la protection des intérêts de la SIRP et de ses actionnaires sont évaluées comme étant suffisamment robustes pour maîtriser les risques pouvant survenir, ce qui justifie la levée de l'interdiction pour les personnes qui détiennent une participation dans une SIRP, mais qui n'exerce au contrôle exclusif ou conjoint sur la SIRP, de pouvoir également posséder une participation dans une société périmètre à la SIRP.

Art. 26

D'une part, la modification de l'article 42 de la loi SIR vise à simplifier le texte de cet article. D'autre part, il prévoit aussi la possibilité pour les sociétés immobilières réglementées publiques ou leurs sociétés du périmètre de conclure des crédits et d'octroyer des garanties et sûretés dans le cadre des activités du nouvel article 4, § 1^{er}, (c) et article 4, § 1^{er}, (d), lorsqu'une société immobilière réglementée publique participe à une procédure d'appel d'offres en lien avec un projet PPP, par l'entremise d'une société de projet en formation pour le nom et le compte de laquelle la SIRP agit, et dans le cadre duquel le service adjudicatif demande un « bid bond » en couverture de l'offre introduite.

Art. 27

Het gewijzigde artikel 43 van de GVV-Wet voorziet in de mogelijkheid voor de OGVV of haar perimetervennootschappen om een hypotheek te verlenen of andere zekerheden te stellen of garanties te verlenen in het kader van de financiering van al haar activiteiten of deze van de groep en schrappt zo de beperking ervan tot hun vastgoedactiviteiten.

Het nieuwe artikel 43, § 4, strekt ertoe om GVV's een "level playing field" te verstrekken in vergelijking met andere verschaffers van eigen vermogen en achtergesteld krediet in het kader van projectfinanciering voor PPS projecten en projecten in (hernieuwbare) energie. Vaak worden deze voor meer dan 75 pct. gefinancierd met vreemd vermogen. De financierbaarheid van een project zou in die optiek sterk bemoeilijkt worden of minstens significant duurder worden wanneer een GVV slechts een hypotheek kan geven ten belope van maximaal 75 pct. van de waarde van het bezwaarde goed, terwijl zij, om in een concurrentiële financieringsstructuur te kunnen voorzien, verhoudingsgewijs meer bancaire krediet dient aan te trekken. De nieuwe tekst laat daarom toe dat een actief van een perimetervennootschap bezwaard kan worden met een hypotheek die meer dan 75 pct. van de waarde van dat actief bedraagt onder de voorwaarde dat het totale contractuele risico waaraan de OGVV is blootgesteld met betrekking tot de activa en de activiteiten van deze perimetervennootschap, beperkt is tot het bedrag van de financiële inbreng in het kapitaal waartoe de OGVV zich verbonden heeft en de aan de perimetervennootschap toegestane (maar niet noodzakelijk reeds gestorte) leningen. Indien het contractuele risico waaraan de OGVV op die manier wordt blootgesteld, "geringfenced" is en beperkt tot de inbrengen en de leningen op het niveau van de perimetervennootschap, worden de waarde van die deelneming in de perimetervennootschap of, in het geval van consolidatie de activa van de desbetreffende perimetervennootschap vertegenwoordigen in de totale reële waarde van de activa van de OGVV en de zekerheden, garanties en hypotheeken die werden verstrekt in het kader van

L'article 43 modifié de loi SIR prévoit la possibilité pour la SIRP ou ses sociétés du périmètre d'octroyer une hypothèque ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de ses activités ou celles du groupe et il est mis fin à la limitation de cette possibilité aux activités immobilières.

Le nouvel article 43, § 4, de la loi SIR a pour but de faire bénéficier les SIRs d'un « level playing field » par rapport à d'autres fournisseurs de fonds propres et de crédits subordonnés, dans le cadre du financement de projets PPP et de projets en matière d'énergies (renouvelables). Ceux-ci sont fréquemment financés à plus de 75 p.c. par des dettes. La possibilité de financement d'un projet serait, dans cette optique, rendue très ardue ou à tout le moins beaucoup plus coûteuse dans l'hypothèse où une SIR ne pourrait qu'octroyer une hypothèque ayant au maximum pour assiette 75 p.c. du bien grevé, alors que, pour pourvoir une structure de financement concurrentielle, celle-ci devrait attirer proportionnellement plus de crédits bancaires. Le nouveau texte autorise désormais qu'une société du périmètre accorde une hypothèque qui greève un actif à plus de 75 p.c. de sa valeur, à la condition que le risque contractuel total auquel la SIRP est exposée est limité à l'apport financier de la SIRP au capital et aux emprunts consentis par celle-ci (mais pas nécessairement versés) à cette société du périmètre. Dès lors que le risque contractuel auquel la SIRP est exposée, est « ringfenced » et limité aux apports et emprunts au niveau de la société du périmètre, la valeur de cette participation dans la société du périmètre ou, en cas de consolidation, la valeur que les actifs de la société du périmètre concernée représentent dans la juste valeur totale des actifs de la SIRP et les sûretés, garanties et hypothèques octroyées dans le cadre des activités et concernant les actifs de la société du périmètre concernée, ne sont pas comptabilisés pour le calcul de la limite reprise à l'article 43, § 2, de la loi SIR.

de activiteiten en met betrekking tot de activa van de desbetreffende perimetervennootschap, bovendien niet meegerekend voor het berekenen van de drempel bedoeld in artikel 43, § 2, van de GVV-Wet.

Art. 29

De toevoeging in artikel 45, 1°, derde lid, strekt er eveneens toe om OGVV's een "level playing field" te verstrekken in vergelijking met andere verschaffers van eigen vermogen en achtergesteld krediet in het kader van projectfinanciering voor PPS projecten en projecten in (hernieuwbare) energie. Vaak worden deze voor meer dan 80% gefinancierd met vreemd vermogen. De financierbaarheid van een project zou in die optiek sterk bemoeilijkt worden of minstens significant duurder worden wanneer een OGVV slechts maximaal ten belope van 65% van de waarde van haar activa vreemd vermogen kan aantrekken, terwijl zij, om in een concurrentiële financieringsstructuur te kunnen voorzien, verhoudingsgewijs meer bancaire krediet dient aan te trekken in de desbetreffende perimetervennootschappen. Aangezien deze schuldgraad op geconsolideerd niveau wordt bekeken, zou dit bovendien repercussies hebben op de globale financiering van de OGVV. De nieuwe tekst laat daarom toe dat, onder de voorwaarde dat het totale contractuele risico waaraan de OGVV is blootgesteld met betrekking tot de activa en de activiteiten van een perimetervennootschap, beperkt is tot het bedrag van de financiële inbreng in het kapitaal waartoe de OGVV zich verbonden heeft en de aan de perimetervennootschap toegestane (maar niet noodzakelijk reeds gestorte) leningen, de waarde van die deelneming in de perimetervennootschap of, in het geval van consolidatie de activa van de desbetreffende perimetervennootschap vertegenwoordigen in de totale reële waarde van de activa van de OGVV en de externe schulden die in het kader van de activiteiten en met betrekking tot de activa van de desbetreffende perimetervennootschap werden aangetrokken, niet worden meegerekend voor het berekenen van de

Art. 29

L'ajout dans l'article 45, 1°, alinéa 3, de la loi SIR a également pour but de faire bénéficier les SIRs d'un « level playing field » par rapport à d'autres fournisseurs de fonds propres et de crédits subordonnés, dans le cadre du financement de projets PPP et de projets en matière d'énergies (renouvelables). Ceux-ci sont fréquemment financés à plus de 80% par des dettes. La possibilité de financement d'un projet serait, dans cette optique, rendue très ardue ou à tout le moins beaucoup plus coûteuse dans l'hypothèse où une SIRP ne pourrait emprunter qu'à concurrence de 65% de la valeur de ses actifs, alors que, pour constituer une structure de financement concurrentielle, celle-ci devrait attirer proportionnellement plus de crédits bancaires dans les sociétés du périmètre concernées. Dès lors que le degré d'endettement est examiné au niveau consolidé, cela aurait des répercussions négatives sur le financement global des SIRPs. C'est pourquoi le nouveau texte autorise, à la condition que le risque contractuel total auquel la SIRP est exposé soit limité au montant de l'apport financier dans le capital auquel la SIRP s'est engagée et aux emprunts consentis (mais pas nécessairement versés) à cette société du périmètre, que la valeur de cette participation dans la société du périmètre ou, en cas de consolidation, la valeur que les actifs de la société du périmètre concernée représentent dans la juste valeur totale des actifs de la SIRP et les dettes externes, qui ont été souscrites dans le cadre des activités et concernant les actifs de la société du périmètre concernée, ne soient pas comptabilisés pour le calcul de la limite reprise à l'article 45, 1°, alinéa 1^{er}, de la loi SIR.

drempel bedoeld in artikel 45, 1°, eerste lid, van de GVV-Wet.

Art. 31

In artikel 47, § 1, van de GVV-Wet wordt de verplichting voor de OGVV opgenomen om haar activa of de rechten en plichten die zij heeft op basis van contracten met betrekking tot de activiteiten in de nieuwe artikel 4, § 1, (c) en artikel 4, § 1, (d), periodiek te laten waarderen door een deskundige.

In functie van de vereiste expertise en de know how, kan het gaan over een andere deskundige dan degene die belast is met de waardering van het vastgoed.

Art. 33

Teneinde marktspelers rechtszekerheid te bieden vooraleer zij een samenwerkingsverband met een OGVV aangaan, of wanneer zij reeds een samenwerkingsverband hebben maar binnen dit samenwerkingsverband bijkomend activa willen betrekken wordt hen de mogelijkheid geboden om "a priori" afspraken met elkaar te maken met betrekking tot de verkoop van vastgoed.

Dit kan bijvoorbeeld van belang zijn wanneer voorafgaand aan het aangaan van een joint venture tussen de OGVV en een marktspeler, of voorafgaand aan het opnemen van nieuwe actiefbestanddelen in een samenwerkingsverband, put- of call-opties worden afgesproken voor het geval één van beide partijen de joint venture zou wensen te beëindigen. De parameters die verband houden met de reële waarde van het betrokken actief dienen in dat geval voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst te worden gevalideerd door de deskundige. Op die manier kunnen partijen vermijden dat zij "a posteriori" onderworpen zijn aan een bindende waardering door een derde (deskundige). Dit zal er zowel voor de OGVV als voor de marktspeler toe bijdragen dat op voorhand reeds duidelijkheid en rechtszekerheid bestaat met betrekking tot exit scenario's en de prijsvorming in dit verband.

Art. 31

Dans l'article 47, § 1^{er}, de la loi SIR, l'obligation selon laquelle les actifs et les droits et obligations que la SIRP détient sur base de contrats en rapport avec les activités mentionnées aux nouveaux articles 4, §1^{er}, (c) et 4, § 1^{er}, (d), doivent être valorisés par un expert.

En fonction de l'expertise et du savoir-faire requis, il peut s'agir d'un autre expert que celui chargé de valoriser les biens immobiliers.

Art. 33

Afin de fournir aux acteurs du marché un degré de sécurité juridique satisfaisant, préalablement à l'entrée dans un partenariat avec une SIRP, ou lorsqu'ils ont déjà conclu un partenariat mais cherchent à y inclure des actifs supplémentaires, la possibilité est offerte de conclure « a priori » entre eux des accords portant sur la vente de biens immobiliers.

Cela peut être intéressant lorsque, préalablement à la conclusion d'une joint-venture entre la SIRP et un acteur du marché, ou préalablement à l'inclusion de nouveaux actifs dans un partenariat, des options put et call couvrant l'éventualité où une des parties souhaite mettre fin à la joint-venture sont conclues. Les paramètres en lien avec la juste valeur des actifs concernés doivent, dans ce cas, être validés par un expert avant la conclusion du contrat. De cette manière, les parties peuvent éviter de se trouver sujettes « a posteriori » à une valorisation obligatoire par un tiers (expert). Cela contribuera à ce qu'il existe dès l'origine, tant pour la SIRP que pour l'acteur du marché, une absence d'ambiguïté et une sécurité juridique par rapport aux scénarios d'exit et à la détermination du prix dans ce cadre.

Art. 35

Deze wijziging beoogt de FSMA toe te laten om bepaalde informatie met betrekking tot perimetervennootschappen (die mogelijk niet onder gezamenlijke of exclusieve controle van de OGVV staan) te bekomen voor zover dit nodig is voor het toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

Art. 36

Deze wijziging beoogt te verduidelijken dat de relatie tussen de perimetervennootschap en de aandeelhouders van een perimetervennootschap niet tot de bevoegdheid van de FSMA behoren, behoudens indien het toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap dit vergt.

Art. 37

Deze wijziging regelt onder andere het revisoraal toezicht op de perimetervennootschappen.

Art. 39

Dit artikel schrapt de vereiste dat een OGVV de gezamenlijke of exclusieve controle dient te hebben over een IGVV. Voor een omstandige motivering in dit verband wordt verwezen naar de commentaar hierboven met betrekking tot de wijziging van artikel 2, 3°, GVV-Wet.

Art. 41

Dit artikel voegt in de wet van 12 mei 2014 een titel IIIbis in met de bepalingen die specifiek gelden voor SGVV's.

Hoofdstuk I – Algemene bepalingen

Artikelen 76/1 tot 76/4

Behoudens een expliciet in deze titel vermelde uitzondering, zijn de bepalingen van titel II van de wet over de OGVV's ook van toepassing op de SGVV's. SGVV's vormen immers een specifieke categorie van OGVV's. Deze titel beperkt zich dus tot een opsomming van de

Art.35

Cette modification a pour but de permettre au FSMA d'obtenir certaines informations auprès de sociétés du périmètre (qui, le cas échéant, ne se trouvent pas sous le contrôle exclusif ou conjoint de la SIRP), et ce dans la mesure où cela se justifie par le contrôle sur la société immobilière réglementée publique.

Art. 36

Cette modification a pour but de clarifier que la relation qui existe entre la société du périmètre et les actionnaires d'une société du périmètre ne relève pas de la compétence de la FSMA, sauf si le contrôle sur la société immobilière réglementée publique le requiert.

Art. 37

Cette modification règle notamment le contrôle révisoral sur les sociétés du périmètre.

Art. 39

Cet article supprime l'obligation pour une SIRP de détenir le contrôle conjoint ou exclusif sur une SIRI. Pour une motivation complète à ce sujet, il est renvoyé au commentaire formulé en lien avec la modification de l'article 2, 3°, de la loi SIR.

Art. 41

Cet article insère dans la loi du 12 mai 2014 un titre IIIbis, comprenant les dispositions propres aux SIR sociales.

Chapitre I^{er} – Dispositions générales

Articles 76/1 à 76/4

Sauf exception expressément précisée dans le présent titre, les dispositions du titre II de la loi, relatives aux SIR publiques, s'appliqueront également aux SIR sociales. Les SIR sociales constituent en effet une catégorie particulière de SIR publique. Le présent titre se limitera donc à

specifieke kenmerken van het statuut van SGVV ten opzichte van de andere OGVV's.

In dat verband bevat het nieuwe artikel 76/2, § 2, van de wet een opsomming van de artikelen van titel II die niet van toepassing zijn op de SGVV's. Die verschillende behandeling is gerechtvaardigd door de specifieke kenmerken van de activiteiten van SGVV's, alsook door hun specifieke rechtsvorm (coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk).

Aldus wordt voorzien in een specifieke regeling voor SGVV's, wat de toegestane activiteiten betreft (zie hieronder); om die reden zal artikel 4, § 1, eerste lid, niet op hen van toepassing zijn. Overigens zullen SGVV's, in tegenstelling tot OGVV's, geen vastgoeddiensten aan derden mogen verlenen. Artikel 6 van de wet is bijgevolg niet op hen van toepassing. Ook de artikelen 7 en 8 over respectievelijk de beleggingen in effecten en de intekening op afdekkingsinstrumenten zijn niet op hen van toepassing: die categorieën van activa zullen immers niet voor SGVV's openstaan. Bovendien gelden de bepalingen over het houden van deelnemingen in andere vennootschappen niet voor SGVV's: zij moeten hun onroerende goederen immers rechtstreeks houden.

Ook de verplichtingen van de promotor hebben specifieke kenmerken omdat SGVV's niet op een gereguleerde markt zijn genoteerd.

Omwille van de specifieke kenmerken van coöperatieve vennootschappen (met name geen voorkeurrecht voor bestaande vennoten) zijn ook de bepalingen over de kapitaalverhogingen door inbreng in geld niet van toepassing op SGVV's.

Gelet op de aard van de activiteiten en de activa van de SGVV's, wordt in een aangepaste regeling voorzien voor de waardering van de portefeuille door een onafhankelijk vastgoeddeskundige. De interventie van zo'n onafhankelijk vastgoeddeskundige zal enkel nodig zijn bij de opstelling van de jaarlijkse

énumérer les spécificités que présente le statut des SIR sociales par rapport à celui des autres SIR publiques.

A cet égard, l'article 76/2, § 2 nouveau de la loi énumère les articles du titre II qui ne sont pas applicables aux SIR sociales. Cette différence de traitement est justifiée par les spécificités de l'activité des SIR sociales ainsi que par la forme sociale particulière qu'elles revêtent (société coopérative à but social).

Un régime spécifique est ainsi prévu pour les SIR sociales en ce qui concerne la définition des activités autorisées (voy. infra); pour cette raison, l'article 4, § 1^{er}, alinéa 1^{er} ne leur sera pas applicable. Par ailleurs, contrairement aux SIR publiques, les SIR sociales ne pourront pas prêter de services de gestion immobilière au profit de tiers. Par conséquent, l'article 6 de la loi ne leur est donc pas applicable. Les articles 7 et 8, relatifs aux placements en valeurs mobilières et à la souscription d'instruments de couverture, ne s'appliquent également pas: ces catégories d'actifs ne seront en effet pas ouvertes aux SIR sociales. En outre, les dispositions relatives à la détention de participations dans d'autres sociétés ne sont pas applicables aux SIR sociales: celles-ci doivent en effet détenir leurs immeubles de manière directe.

Les obligations du promoteur présentent également des spécificités, en raison du fait que les SIR sociales ne sont pas cotées sur un marché réglementé.

De même, en raison des particularités du régime des sociétés coopératives (pas de droit de préférence des associés existants notamment), les dispositions relatives aux augmentations de capital par apport en numéraire ne sont pas d'application aux SIR sociales.

Vu la nature des activités et des actifs des SIR sociales, un régime adapté est prévu en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille par un expert immobilier indépendant. L'intervention de celui-ci sera uniquement exigée lors de

inventaris en bij een verrichting met verbonden partijen.

Om dezelfde reden lijkt het evenmin nodig te eisen dat de SGVV's over onafhankelijke controlefuncties beschikken. Ter zake wordt er echter aan herinnerd dat zij verplicht zullen zijn een door de FSMA erkende commissaris aan te stellen.

De sociale GVV's zijn niet onderworpen aan de verplichting om een halfjaarlijks financieel verslag op te stellen en te publiceren. Deze verplichting is immers verbonden aan het statuut van genoteerde vennootschap.

Artikel 76/3 verduidelijkt dat de SGVV haar financiële middelen bij in aanmerking komende beleggers en retailbeleggers mag aantrekken. Wat de retailbeleggers betreft, is de Koning echter gemachtigd om de bedragen te beperken waarvoor zij in SGVV's mogen beleggen. Bij de uitoefening van die machtiging zal de Koning op passende wijze rekening moeten houden met de doelstelling inzake de beleggersbescherming, gelet op de specifieke kenmerken van beleggingen in SGVV's.

Hoofdstuk II – Toegestane activiteiten

Art. 76/5

Dit artikel definieert de activiteiten die SGVV's mogen verrichten.

Art. 76/6

Voor SGVV's geldt een specifieke regeling met betrekking tot de activa waarin zij mogen beleggen. In tegenstelling tot de andere OGVV's en de IGVV's, mogen zij uitsluitend onroerende goederen bezitten in de zin van artikel 517 van het Burgerlijk Wetboek, alsook rechten uit contracten waarbij aan de OGVV één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, en optierechten op dergelijke activa. Het bezit van andere activa, zoals effecten, is niet toegestaan. Het bijkomend of tijdelijk houden van niet-toegewezen liquide middelen is wel toegestaan: het is immers aangewezen dat de GVV een aanzienlijk deel van haar portefeuille tijdelijk in de vorm van liquide

l'inventaire annuel et en cas d'opération avec des parties liées.

Il ne paraît pas non plus nécessaire d'exiger des SIR sociales qu'elles disposent de fonctions de contrôle indépendantes. On rappelle toutefois à cet égard qu'elles seront tenues de désigner un commissaire agréé par la FSMA.

La SIR sociale n'est pas soumise à l'obligation de rédiger et de publier un rapport financier semestriel. Cette obligation est en effet liée à la qualité de société cotée.

L'article 76/3 précise que la SIR sociale peut recueillir ses moyens financiers auprès d'investisseurs éligibles et d'investisseurs de détail. Dans le cas de ces derniers toutefois, le Roi est habilité à limiter les montants pour lesquels ils peuvent investir dans la SIR sociale. Dans l'exercice de son habilitation, le Roi devra dûment prendre en compte l'objectif de protection des investisseurs, eu égard aux caractéristiques particulières de l'investissement dans une SIR sociale.

Chapitre II – activités autorisées

Art. 76/5

Le présent article définit les activités auxquelles peuvent se livrer les SIR sociales.

Art. 76/6

Les SIR sociales sont soumises à un régime spécifique en ce qui concerne les actifs dans lesquels elles peuvent investir. Contrairement aux autres SIR publiques et aux SIR institutionnelles, elles sont uniquement autorisées à détenir des immeubles au sens de l'article 517 du Code civil, des droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la SIR, ainsi que des options sur de tels actifs. La détention d'autres actifs, telles que des valeurs mobilières, n'est pas autorisée. La détention de liquidités non affectées est autorisée, à titre accessoire ou temporaire: il est en effet indiqué que la SIR puisse détenir de manière temporaire une

middelen mag houden, bijvoorbeeld voor het geval zij verrichtingen op haar vastgoedportefeuille uitvoert. Het ontwerp verplicht SGVV's om daarvoor een reserve aan liquide middelen aan te leggen (zie hieronder).

Hoofdstuk III – Toegang tot en uitoefening van de activiteiten

Afdeling I – Oprichting

Art. 76/7

Dit artikel definieert de geldende vennootschapsrechtelijke regeling voor SGVV's. Het algemene beginsel, dat in artikel 76/7, §§ 1 en 2, van het ontwerp wordt geponeerd, houdt in dat de SGVV verplicht zal moeten zijn opgericht in de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk.

De rechtsvorm van de coöperatieve vennootschap geeft aanleiding tot aanzienlijke verschillen tussen de SGVV's en de andere categorieën van GVV's. Zoals reeds vermeld, mogen de aandelen van een coöperatieve vennootschap, in tegenstelling tot die van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen, niet op een gereglementeerde markt worden genoteerd. Bovendien omvat het kapitaal van coöperatieve vennootschappen een vast gedeelte en, als de statuten daarin voorzien, een variabel gedeelte, dat schommelt in functie van de uittredingen of toetredingen van vennoten. Bij uittreding van een vennoot zal de vennootschap de aandelen dus zelf inkopen op haar eigen activa.

In tegenstelling tot de naamloze vennootschappen en de commanditaire vennootschappen op aandelen (momenteel toegestane vennootschapsvormen voor GVV's), kent de wet tot slot de bestaande vennoten geen voorkeurs- of voorrangrecht toe bij een kapitaalverhoging van een coöperatieve vennootschap.

De vennootschappen met sociaal oogmerk worden niet alleen beheerst door de specifiek voor hun vennootschapsvorm (coöperatieve

proportion importante de son portefeuille sous la forme de liquidités, par exemple au cas où elle effectue des transactions sur son portefeuille immobilier. Le projet impose à cet égard à la SIR sociale de constituer une réserve de liquidités (voy. *infra*).

Chapitre III – Accès et exercice de l'activité

Section I – Constitution

Art. 76/7

Cet article définit le régime de droit des sociétés auquel est soumise la SIR sociale. Le principe général, énoncé par l'article 76/7, §§ 1^{er} et 2 en projet, est que la SIR sociale devra obligatoirement être constituée sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée à finalité sociale.

La forme de société coopérative emporte des différences importantes entre les SIR sociales et les autres catégories de SIR. Comme précisé ci-dessus, contrairement à une société anonyme ou une société en commandite par action, les parts d'une société coopérative ne peuvent être cotées sur un marché réglementé. Par ailleurs, le capital des sociétés coopératives comprend une part fixe et (si les statuts le prévoient) une part variable, qui varie en fonction des retraits ou des entrées d'associés. En cas de retrait d'un associé, c'est donc la société elle-même qui rachètera les parts sur ses propres actifs.

Enfin, contrairement à ce qui est le cas pour les sociétés anonymes et les sociétés en commandite par action (formes sociales actuellement autorisées pour les SIR), la loi n'accorde pas de droit de préférence ou de priorité aux associés existants en cas d'augmentation de capital d'une société coopérative.

Les sociétés à finalité sociale sont régies, en sus des règles propres à leur forme sociale (société coopérative dans le cas des SIR sociales) par les

vennootschap in het geval van OGVV's) geldende regels, maar ook door de artikelen 661 tot 669 van het Wetboek van Vennootschappen. Hun belangrijkste kenmerk is dat zij zich niet wijden aan de verrijking van hun vennoten. Artikel 661, eerste lid, 5°, van het Wetboek van Vennootschappen verduidelijkt dat het uitgekeerde dividend niet meer mag bedragen dan 6% van de nominale waarde van de aandelen, na aftrek van de voorheffing (zie ook het koninklijk besluit van 8 januari 1962). Onverminderd die regel, zal de in artikel 45 van de wet bedoelde uitkeringsverplichting dus gelden voor SGVV's. Bovendien moet, bij de vereffening van de vennootschap, na aanzuivering van het passief en terugbetaling van de nominale waarde van de aandelen, de eventuele bonus een bestemming krijgen die nauw aansluit bij het sociaal oogmerk van de vennootschap en mag die niet aan de vennoten worden uitgekeerd. Het Wetboek van Vennootschappen verbiedt een vennoot ook om aan de stemming deel te nemen met meer dan 10% of, in bepaalde gevallen, 20% van de stemmen (zie art. 661, eerste lid, 4°, van het Wetboek van Vennootschappen).

Het ontwerp verduidelijkt dat de OGVV's zijn onderworpen aan de regeling voor de coöperatieve vennootschappen, mits enkele uitzonderingen. Aldus worden de artikelen 364 en 366 van het Wetboek van Vennootschappen niet toepasbaar verklaard op SGVV's. Beide artikelen verduidelijken dat enkel de personen (a) die bij naam in de statuten worden aangewezen, of (b) die tot door de statuten bepaalde categorieën behoren en voldoen aan de wettelijke of statutaire vereisten om vennoot te zijn, vennoot mogen zijn van een coöperatieve vennootschap; in laatstgenoemd geval is zelfs de toestemming van de algemene vergadering vereist. Dergelijke beperkingen lijken van aarde te zijn de niet-liquide aard van de belegging in SGVV's nog te versterken, die – in tegenstelling tot OGVV's – niet op een gereguleerde markt genoteerd mogen zijn. Het lijkt dus gerechtvaardigd dat die bepalingen niet toepasbaar worden verklaard op de SGVV's, om

articles 661 à 669 du Code des sociétés. Elles présentent la caractéristique principale de ne pas être vouées à l'enrichissement de leurs associés. L'article 661, alinéa 1^{er}, 5° du Code des sociétés précise que le dividende octroyé ne peut pas dépasser 6 % de la valeur nominale des parts, après déduction du précompte (voy. également l'arrêté royal du 8 janvier 1962). L'obligation de distribution prévue par l'article 45 de la loi s'appliquera donc dans le cas des SIR sociales sans préjudice de l'application de cette règle particulière. Par ailleurs, lors de la liquidation de la société, après apurement du passif et remboursement de la valeur nominale des parts, l'éventuel bonus doit recevoir une affectation proche du but social de la société, et ne peut être attribué aux associés. Le Code des sociétés interdit également à un associé de prendre part au vote pour un nombre de voix qui dépasse 10%, ou dans certains cas, 20% des voix (voy. l'art. 661, alinéa 1^{er}, 4° du Code des sociétés).

Le projet précise que les SIR sociales sont soumises au régime des sociétés coopératives, moyennant quelques exceptions. Les articles 364 et 366 du Code des sociétés sont ainsi rendus inapplicables aux SIR sociales. Ces deux dispositions précisent que seuls peuvent être associés d'une société coopérative les personnes (a) qui sont nominalement désignées dans les statuts ou (b) qui font partie de catégories que les statuts déterminent et qui remplissent les conditions exigées par la loi ou les statuts; dans ce dernier cas, l'agrément de l'assemblée générale est requis. De telles restrictions paraissent être de nature à renforcer encore le caractère illiquide de l'investissement dans les SIR sociales, qui contrairement aux SIR publiques, ne peuvent pas être cotées sur un marché réglementé. Il paraît donc être justifié de rendre inapplicable ces dispositions aux SIR sociales, de manière à faciliter autant que faire se peut la cession de ses parts par un associé.

het zo gemakkelijker te maken voor een vennoot om zijn aandelen over te dragen. Ook de toepassing van artikel 370 van het Wetboek van Vennootschappen, dat over de uitsluiting van een vennoot handelt, wordt uitgesloten: de Regering is immers van oordeel dat een uitsluitingsregeling niet passend is voor een vennootschap met een statuut zoals dat van de SGVV.

Gelet op de specifieke regeling die dit ontwerp invoert met betrekking tot de terugbetaling van de aandelen, is de toepassing van de artikelen 367, tweede zin, 374 en 375 van het Wetboek van Vennootschappen uitgesloten.

Het ontwerp verduidelijkt dat het vaste gedeelte van het kapitaal van de SGVV volledig moet zijn volgestort en niet minder mag bedragen dan 1.200.000 euro. Daarom zullen de artikelen 390, tweede lid, 397, 398 en 665, § 1, van het Wetboek van Vennootschappen niet van toepassing zijn op SGVV's.

Het ontwerp verduidelijkt dat geen aandelen zonder stemrecht mogen worden uitgegeven. Die bepaling doet geen afbreuk aan het in artikel 661, eerste lid, 4°, van het Wetboek van Vennootschappen vermelde verbod om met meer dan een tiende of, naargelang het geval, een twintigste van de stemmen aan de stemming deel te nemen.

Afdeling II – Bestuur

Dit artikel bevat het bepaalde bij artikel 13 van de wet, met de nodige aanpassingen in het licht van de specifieke kenmerken van de activiteiten van de GVV's.

Afdeling III – Verplichtingen en verbodsbepalingen

Art. 76/9

Dit artikel verduidelijkt de modaliteiten met betrekking tot de toepassing van en het toezicht op artikel 26, §§ 2 en 3, rekening houdend met het feit dat de aandelen van de sociale GVV's niet op een gereguleerde markt zijn genoteerd en dat hun kapitaal kan schommelen

L'application de l'article 370 du Code des sociétés, relatif à l'exclusion d'un associé, est également exclue: le Gouvernement est en effet d'avis qu'un dispositif d'exclusion n'est pas approprié dans une société disposant d'un statut tel que celui de la SIR sociale.

Considérant le régime spécifique introduit par le projet en ce qui concerne la question du remboursement des parts, l'application des articles 367, deuxième phrase, 374 et 375 du Code des sociétés est exclue.

Le projet précise que la part fixe du capital social de la SIR sociale doit être entièrement libérée et ne peut être inférieure à 1.200.000 EUR. Pour cette raison, les articles 390, alinéa 2, 397, 398 et 665, § 1^{er} du Code des sociétés ne lui seront pas applicables.

Le projet précise qu'il ne peut être émis de parts sans droit de vote. Cette disposition est sans préjudice de l'interdiction formulée par l'article 661, alinéa 1^{er}, 4° du Code des sociétés de prendre part au vote pour un nombre de voix dépassant le dixième ou, selon le cas, le vingtième des voix.

Section II – Administration

Cet article reprend le prescrit de l'article 13 de la loi, moyennant les modifications nécessaires considérant les particularités de l'activité des SIR.

Section III – Obligations et interdictions

Art. 76/9

Cet article vise à préciser les modalités d'application et de contrôle de l'article 26, §§ 2 et 3, considérant le fait que les parts des SIR sociales ne sont pas cotées sur un marché réglementé et que leur capital peut varier sans modification statutaire.

zonder dat de statuten moeten worden gewijzigd.

Art. 76/10

Gelet op het feit dat de enige mogelijkheid voor de vennoten om hun aandelen te gelde te maken, de terugbetaling van die aandelen door de SGVV is, zijn de schuldratio en de liquiditeit erg belangrijk: er moet immers worden op toegezien dat de terugbetalingsverzoeken de voortzetting van de activiteiten van de vennootschap niet in het gedrang brengen. Om die reden is het aangewezen dat de schuldratio op een veel lager niveau wordt vastgesteld dan voor GVV's.

Daarom verduidelijkt dit artikel dat, in afwijking van artikel 45, 1°, van de wet, de Koning de maximale schuldratio van de SGVV niet op meer dan 33% mag vaststellen. Dat percentage ligt veel lager dan het geldende percentage voor de andere OGVV's (65%).

Art. 76/11

Dit artikel sluit de toepassing uit van artikel 18, § 1, a), van de wet van 16 juni 2006. Zodra een aanbod van aandelen door een SGVV een openbaar karakter krijgt, zal zij bijgevolg in elk geval een prospectus moeten opstellen, zonder zich op die vrijstelling te kunnen beroepen.

Dit artikel verduidelijkt dat de SGVV's aan retailbeleggers geen aandelen mogen aanbieden die het vaste gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigen; niet-professionele beleggers zullen dus steeds om de terugname van hun aandelen kunnen verzoeken of kunnen uittreden als zij hun belegging te gelde wensen te maken.

Art. 76/12, 76/13 en 76/14

Deze twee artikelen handelen over de problematiek van de tegeldemaking – door de vennoten – van hun belegging. Zoals al vermeld, hebben de vennoten, bij een coöperatieve vennootschap, het recht om uit te treden of om hun aandelen gedeeltelijk terug te nemen. Die

Art. 76/10

Eu égard au fait que la seule possibilité de réalisation de leurs parts pour les associés est le remboursement des parts par la SIR sociale, les questions du taux d'endettement et de la liquidité sont particulièrement importantes : il s'agit en effet que les demandes de remboursement ne mettent pas en danger la poursuite des activités de la société. Pour cette raison, il est indiqué que le taux d'endettement soit fixé à un niveau significativement inférieur à celui qui est applicable aux SIR.

Le présent article précise donc que, par dérogation à l'article 45, 1° de la loi, le Roi ne peut fixer le taux d'endettement maximal de la SIR social à un niveau supérieur à 33 %. Ce pourcentage est largement inférieur à celui qui est d'application pour les autres SIR publiques (65 %).

Art. 76/11

Cet article exclut l'application de l'article 18, § 1^{er}, a) de la loi du 16 juin 2006. Par conséquent, dès lors qu'une offre de parts effectuée par la SIR social revêtira un caractère public, celle-ci sera dans tous les cas tenue de rédiger un prospectus, sans pouvoir se prévaloir de cette exemption.

Cet article précise également que la SIR sociale ne peut pas offrir des parts représentant la part fixe du capital aux investisseurs de détail; ceux-ci pourront donc toujours demander le retrait de leurs parts ou démissionner au cas où ils désirent réaliser leur investissement.

Art. 76/12, 76/13 et 76/14

Ces deux articles traitent de la problématique de la réalisation de leur investissement par les associés. Comme précisé ci-dessus, dans une société coopérative, les associés disposent du droit de démissionner ou de retirer une partie de

aandelen worden dan ten laste van de activa van de vennootschap terugbetaald aan de vennoten.

Artikel 76/12 bepaalt dat de aandelen van de SGVV vrij moeten kunnen worden overgedragen, mits naleving van de in artikel 365 van het Wetboek van Vennootschappen vastgestelde formaliteiten voor de inschrijving in het aandelenregister. Die bepaling moet worden gezien in samenhang met de bepaling van paragraaf 4 van het nieuwe artikel 76/7, die de artikelen 364 en 366 van het Wetboek van Vennootschappen niet toepasbaar verklaart op de SGVV's. Die bepalingen strekken er dus toe de overdracht van de aandelen van de SGVV te vergemakkelijken, om de vennoten zo, in voorkomend geval, in staat te stellen hun belegging te gelde te maken zonder van de vennootschap de inkoop van hun aandelen te moeten verkrijgen.

Het ontwerp (zie art. 76/13) bepaalt dat de statuten van de vennootschap de vennoten het recht niet mogen ontnemen om uit te treden of of een deel van hun aandelen terug te nemen (zie art. 367 van het Wetboek van Vennootschappen). De terugname is voor de vennoten immers de belangrijkste mogelijkheid om hun belegging te gelde te maken.

De in een bepaald boekjaar ingediende verzoeken tot terugbetaling en terugname worden, conform de wettelijke en statutaire bepalingen, eenmaal per jaar uitgevoerd en dit ten vroegste bij de goedkeuring van de jaarrekening over dat boekjaar door de algemene vergadering.

Het nieuwe artikel 76/13 legt de SGVV's de verplichting om om, via inhoudingen op hun winst, een aanzienlijke reserve aan liquide middelen op te bouwen, zodat zij de door hun vennoten geformuleerde terugnameverzoeken kunnen inwilligen. De algemene vergadering zal jaarlijks 20% van het positief nettoresultaat moeten besteden aan de opbouw van een reserve. Die inhouding zal niet langer verplicht zijn wanneer het reservefonds de grens van één vijfde van het variabele gedeelte van het kapitaal heeft bereikt. De aldus ingehouden bedragen

leurs parts. Celles-ci leur sont alors remboursées à charge des actifs de la société.

L'article 76/12 stipule que les parts de la SIR sociale doivent être librement cessibles, moyennant le respect des formalités d'inscription dans le registre des parts prescrites par l'article 365 du Code des sociétés. Cette disposition est à mettre en rapport avec l'article 76/7, § 4 nouveau, qui déclare les articles 364 et 366 du Code des sociétés inapplicables aux SIR sociales. Ces dispositions visent donc à faciliter la cession des parts de la SIR sociale, de manière à permettre aux associés de réaliser le cas échéant leur investissement sans devoir obtenir le rachat de leurs parts par la société.

Le projet (voy. l'art. 76/13) stipule que les statuts de la société ne peuvent supprimer le droit des associés de démissionner ou de retirer une partie de leurs parts (voy. l'art. 367 du Code des sociétés). Le retrait constitue en effet la principale possibilité pour les associés de réaliser leur investissement. Ce droit peut toutefois être limité, ou son exercice modalisé.

Les demandes de remboursements et de retraits introduites durant un exercice donné sont exécutées, conformément aux dispositions légales et statutaires, une fois par an et au plus tôt lors de l'approbation par l'assemblée générale des comptes annuels relatifs à l'exercice.

L'article 76/13 nouveau met à charge de la SIR sociale l'obligation de constituer, au moyen de prélèvements sur ses bénéfices, une réserve de liquidités significative, afin de lui permettre d'honorer les demandes de retrait formulées par ses associés. L'assemblée générale devra chaque année affecter une proportion de 20% du résultat net positif à la constitution d'une réserve. Ce prélèvement cessera d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le cinquième de la part variable du capital social. Les montants ainsi affectés doivent être conservés sous forme

moeten in de vorm van liquide middelen worden bewaard en moeten de SGVV in staat stellen de terugnameverzoeken in te willigen. Er wordt dus verduidelijkt dat die reserve strikt genomen geen onbeschikbare reserve is. De verplichting om een reserve op te bouwen, zal dus telkens gelden wanneer het bedrag van de reserve minder dan 20% van het variabele gedeelte van het kapitaal bedraagt. Het is dus op het bedrag van het nettoresultaat van het boekjaar waarvan de bijdrage tot reserve wordt afgetrokken, dat de uitkeringsverplichting van toepassing zal zijn.

Om te voorkomen dat de terugnameverzoeken de financiële continuïteit van de vennootschap in het gedrang brengen, wordt verduidelijkt dat die verzoeken onder geen enkel beding door de SGVV mogen worden ingewilligd boven het bedrag van bovenvermelde reserve. Indien de in de loop van een jaar ingediende terugnameverzoeken de reserve overstijgen, zouden zij naar rato van de beschikbare bedragen moeten worden ingewilligd. Bovendien mogen de terugbetalingen en terugnames enkel onder strikte voorwaarden met leningen worden gefinancierd, om zo te kunnen garanderen dat die vorm van financiering de financiële gezondheid van de SGVV niet in het gedrang brengt.

De terugbetaling van de vennoten moet gebeuren op basis van de nominale waarde van de aandelen; de prijs waartegen de aandelen zullen worden ingekocht, zal de eventuele reserves dus niet omvatten.

Uit wat voorafgaat vloeit voort dat het rendement dat de vennoten op hun aandelen kunnen realiseren, uitsluitend uit het dividend op die aandelen zal bestaan. Ter zake wordt eraan herinnerd dat dit dividend door artikel 661 van het Wetboek van vennootschappen wordt geplafonneerd op 6% van de nominale waarde van de aandelen, na aftrek van de voorheffing.

Hoofdstuk IV - Toezicht

Art. 76/15

Dit artikel bepaalt dat de SGVV's aan het toezicht van de FSMA zijn onderworpen. Dat toezicht

de liquidités et doivent permettre à la SIR sociale de faire face aux demandes de retrait. On précise donc que cette réserve n'est pas à proprement parler indisponible. L'obligation de constituer la réserve s'appliquera chaque fois que le montant de celle-ci sera inférieur à 20 % de la part variable du capital social. C'est donc sur le montant du résultat net de l'exercice duquel est déduit la contribution à la réserve que s'appliquera l'obligation de distribution.

Afin d'éviter que les demandes de retrait ne mettent en danger la continuité financière de la société, il est précisé que les demandes de retrait ne peuvent en aucun cas être honorées par la SIR sociale au-delà du montant de la réserve susmentionnée. Au cas où les demandes de retrait introduites au cours d'une année dépassent la réserve, elles devraient être honorées au prorata des montants disponibles. Par ailleurs, les remboursements et retraits ne peuvent être financés au moyen d'emprunts qu'à des conditions strictes, visant à assurer que ce type de financement ne porte pas atteinte à la santé financière de la SIR sociale.

Le remboursement des associés devra se faire sur base de la valeur nominale des parts ; le prix auquel celles-ci seront rachetées n'inclura donc pas les éventuelles réserves.

Il résulte de ce qui précède que le rendement que les associés sont susceptibles de percevoir sur leurs parts sera uniquement constitué des dividendes sur leurs parts. On rappelle ici que ces dividendes sont plafonnés à 6 % de la valeur nominale des parts, après déduction du précompte, par l'article 661 du Code des sociétés.

Chapitre IV - contrôle

Art. 76/15

Cette disposition précise que les SIR sociales sont soumises au contrôle de la FSMA. Ce

wordt volgens dezelfde modaliteiten uitgeoefend als het toezicht op de andere OGVV's.

Art. 43

Er wordt voorgesteld dat de artikelen 2 tot 11, 13, 2°, tot 22, 1°, 23 tot 36 en 37, 2° tot 41 in werking treden op de dag van de openbaarmaking van deze wet in het Belgisch Staatsblad.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Raad van State dienaangaande, verduidelijkt het ontwerp dat de artikelen 12, 13, 1°, 22, 2°, en 37, 1°, uitwerking hebben vanaf 16 juli 2014.

De minister van Economie en Consumenten,

contrôle est effectué selon des modalités identiques à celles applicables en ce qui concerne les autres SIR publiques.

Art. 43

Il est proposé que les articles 2 à 11, 13, 2°, à 22, 1°, 23 à 36 et 37, 2° à 41 entrent en vigueur le jour de la publication de la présente loi au Moniteur belge.

Suite aux remarques du Conseil d'Etat sur ce point, le projet précise que les articles 12, 13, 1°, 22, 2° et 37, 1° produisent leurs effets à compter du 16 juillet 2014.

Le ministre de l'Economie et des
Consommateurs,

Kris PEETERS

De Minister van Financiën,

Le Ministre des Finances,



Johan VAN OVERTVELDT