

FEDERALE OVERHEIDSDIENST ECONOMIE, K.M.O., MIDDEN-  
STAND EN ENERGIE, FEDERALE OVERHEIDSDIENST JUSTI-  
TIE EN FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIËN

[C – 2014/03264]

12 MEI 2014. — Wet betreffende de gereglementeerde  
vastgoedvennootschappen (1)

FILIP, Koning der Belgen,

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

De kamers hebben aangenomen en wij bekrachtigen hetgeen volgt :

TITEL I. — *Algemene bepalingen*

**Artikel 1.** Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikelen 77 en 78 van de Grondwet.

**Art. 2.** Voor de toepassing van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, wordt verstaan onder :

1° “gereglementeerde vastgoedvennootschap” :

- i. een vennootschap die opgericht wordt voor onbepaalde duur;
- ii. die de activiteit uitoefent als bedoeld in artikel 4; en
- iii. die als zodanig vergund is door de FSMA;

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

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

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

5° vastgoed :

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

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

iii. optierechten op vastgoed;

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

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

vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;

vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;

viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit

SERVICE PUBLIC FEDERAL ECONOMIE, P.M.E., CLASSES MOYEN-  
NES ET ENERGIE, SERVICE PUBLIC FEDERAL JUSTICE  
ET SERVICE PUBLIC FEDERAL FINANCES

[C – 2014/03264]

12 MAI 2014. — Loi relative aux sociétés immobilières  
réglementées (1)

PHILIPPE, Roi des Belges,

A tous, présents et à venir, Salut.

Les Chambres ont adopté et Nous sanctionnons ce qui suit :

TITRE I<sup>er</sup>. — *Dispositions générales*

**Article 1<sup>er</sup>.** La présente loi règle une matière visée aux articles 77 et 78 de la Constitution.

**Art. 2.** Pour l'application de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, on entend :

1° par “société immobilière réglementée” :

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

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

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

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

5° biens immobiliers :

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

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

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

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

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

vi. les actions de sicafi publiques;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;

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

voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

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

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

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

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

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

10° openbare vastgoedbevak : de alternatieve instelling voor collectieve belegging bedoeld in artikelen 193 en 195 van de wet van 19 april 2014, waarvan het uitsluitend doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van de wet van 19 april 2014 is;

11° institutionele vastgoedbevak : de alternatieve instelling voor collectieve belegging naar Belgisch recht bedoeld in artikelen 286 en 288 van de wet van 19 april 2014, waarvan het uitsluitend doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van de wet van 19 april 2014 is;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22° vennootschappen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat : de vennootschappen bedoeld in artikel 14 van het Wetboek van Vennootschappen;

23° netto waarde per aandeel : de waarde die wordt verkregen door het geconsolideerde nettoactief van de GVV, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door de GVV uitgegeven aandelen, na aftrek van de eigen aandelen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau, worden gehouden;

24° IFRS-normen : de internationale standaarden voor jaarrekeningen goedgekeurde door de Europese Commissie met toepassing van artikel 3 van Verordening (EG) nr. 1606/2002; en

25° "gereguleerde markt" : elke Belgische of buitenlandse gereguleerde markt als bedoeld in artikel 2, 3°, 5° of 6° van de wet van 2 augustus 2002;

26° "openbaar aanbod" : elke openbare aanbieding in de zin van de wet van 16 juni 2006;

à leurs actionnaires (ci-après les "Real Estate Investment Trusts", en abrégé "REIT's");

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

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

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

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

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

10° sicaf immobilière publique (en abrégé, "sicaf publique") : l'organisme de placement collectif alternatif de droit belge visé aux articles 193 et 195 de la loi du 19 avril 2014, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l'article 183, alinéa 1<sup>er</sup>, 3° de la loi du 19 avril 2014;

11° sicaf immobilière institutionnelle (en abrégé, "sicaf institutionnelle") : l'organisme de placement collectif alternatif de droit belge visé aux articles 286 et 288 de la loi du 19 avril 2014, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l'article 183, alinéa 1<sup>er</sup>, 3° de la loi du 19 avril 2014;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23° valeur nette par action : valeur obtenue en divisant l'actif net consolidé de la SIR, sous déduction des intérêts minoritaires, ou, à défaut de consolidation, l'actif net au niveau statutaire, par le nombre d'actions émises par la SIR, déduction faite des actions propres détenues, le cas échéant au niveau consolidé;

24° normes IFRS : les normes comptables internationales approuvées par la Commission européenne en application de l'article 3 du Règlement (CE) n° 1606/2002; et

25° par "marché réglementé" : tout marché réglementé, belge ou étranger, visé à l'article 2, 3°, 5°, ou 6°, de la loi du 2 août 2002;

26° par "offre publique" : toute offre publique au sens de la loi du 16 juin 2006;

27° “in aanmerking komende belegger” : elke in aanmerking komende belegger in de zin van artikel 3, 31° van de wet van 19 april 2014;

28° “nauwe banden” :

a) een situatie waarin een deelnemingsverhouding bestaat, of  
b) een situatie waarin ondernemingen verbonden ondernemingen zijn, of

c) een situatie waarin er, tussen een natuurlijk en een rechtspersoon, een soortgelijke relatie bestaat als bedoeld sub a) en b) hierboven;

29° “multilaterale handelsfaciliteit (Multilateral trading facility - MTF)” : een door een beleggingsonderneming, een kredietinstelling of een marktonderneming geëxploiteerd multilateraal systeem dat verschillende koop- en verkoopintenties van derden met betrekking tot financiële instrumenten - binnen dit systeem en volgens niet-discretionaire regels - samenbrengt op zodanige wijze dat er een overeenkomst uit voortvloeit overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 2 van de wet van 2 augustus 2002 of titel II van de Richtlijn 2004/39/EG;

30° “onafhankelijke controlefunctie” : de interneauditfunctie, de compliancefunctie of de risicobeheerfunctie;

31° “FSMA” : de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, bedoeld in artikel 44 van de wet van 2 augustus 2002;

32° “NBB” : de Nationale Bank van België, bedoeld in de wet van 22 februari 1998 tot vaststelling van het organiek statuut van de Nationale Bank van België;

33° “wet van 22 juli 1953” : de wet van 22 juli 1953 houdende oprichting van een Instituut van de Bedrijfsrevisoren en tot organisatie van het publiek toezicht op het beroep van bedrijfsrevisor;

34° “wet van 2 augustus 2002” : de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten;

35° “wet van 16 juni 2006” : de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;

36° “wet van 3 augustus 2012” : de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles;

37° “wet van 25 april 2014” : de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op de kredietinstellingen;

38° “wet van 19 april 2014” : de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;

39° “koninklijk besluit van 7 maart 2006” : het koninklijk besluit van 7 maart 2006 met betrekking tot de effectenleningen door bepaalde instellingen voor collectieve belegging;

## TITEL II. — *Bepalingen betreffende de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen*

**Art. 3.** Deze titel regelt het statuut van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

### HOOFDSTUK I. — *Toegelaten activiteit*

**Art. 4. § 1.** De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap oefent uitsluitend een activiteit uit die erin bestaat

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

b) in voorkomend geval en binnen de grenzen van artikel 7, b), vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x.

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

§ 2. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap volgt een strategie die ertoe strekt haar vastgoed voor lange termijn in bezit te houden.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap stelt, bij de uitoefening van haar activiteiten, een actief beheer centraal, wat met name impliceert dat zij zelf instaat voor de ontwikkeling en het dagelijks beheer van de onroerende goederen, en dat alle andere activiteiten die zij uitoefent, een toegevoegde waarde hebben voor diezelfde onroerende goederen of de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.

27° par “investisseur éligible” : tout investisseur éligible au sens de l’article 3, 31° de la loi du 19 avril 2014;

28° par “liens étroits” :

a) une situation dans laquelle il existe un lien de participation; ou  
b) une situation dans laquelle des entreprises sont des entreprises liées; ou

c) une relation de même nature que sous les lettres a) et b) ci-dessus entre une personne physique et une personne morale;

29° par “système multilatéral de négociation (Multilateral trading facility - MTF)” : un système multilatéral, exploité par une entreprise d’investissement, un établissement de crédit ou une entreprise de marché, qui assure la rencontre en son sein même et selon des règles non discrétionnaires de multiples intérêts acheteurs et vendeurs exprimés par des tiers pour des instruments financiers, d’une manière qui aboutisse à la conclusion de contrats conformément aux dispositions du chapitre 2 de la loi du 2 août 2002 ou du titre II de la Directive 2004/39/CE;

30° “fonction de contrôle indépendante” : la fonction d’audit interne, la fonction de compliance, ou la fonction de gestion des risques;

31° par “FSMA” : l’Autorité des services et marchés financiers, visée à l’article 44 de la loi du 2 août 2002;

32° Par “BNB” : la Banque Nationale de Belgique, visée par la loi du 22 février 1998 fixant le statut organique de la Banque Nationale de Belgique;

33° par “loi du 22 juillet 1953” : la loi du 22 juillet 1953 créant un Institut des Réviseurs d’Entreprises et organisant la supervision publique de la profession de réviseur d’entreprises;

34° par “loi du 2 août 2002” : la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers;

35° par “loi du 16 juin 2006” : la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d’instruments de placement et aux admissions d’instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés;

36° par “loi du 3 août 2012” : la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d’investissement;

37° par “loi du 25 avril 2014” : la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit;

38° par “loi du 19 avril 2014” : la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;

39° par “arrêté royal du 7 mars 2006” : l’arrêté royal du 7 mars 2006 relatif aux prêts de titres par certains organismes de placement collectif;

## TITRE II. — *Dispositions relatives aux sociétés immobilières réglementées publiques*

**Art. 3.** Le présent titre règle le régime applicable aux sociétés immobilières réglementées publiques.

### CHAPITRE I<sup>er</sup>. — *Activité autorisée*

**Art. 4. § 1<sup>er</sup>.** La société immobilière réglementée publique exerce de manière exclusive une activité consistant à

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

b), le cas échéant et dans les limites de l’article 7, b), détenir les biens immobiliers mentionnés à l’article 2, 5°, vi à x.

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

§ 2. La société immobilière réglementée publique poursuit une stratégie visant à détenir ses biens immobiliers pour une longue durée.

La société immobilière réglementée publique exerce ses activités dans une optique de gestion active, consistant en particulier à effectuer en propre le développement et la gestion au jour le jour d’immeubles ainsi que toutes autres activités apportant de la valeur ajoutée à ces mêmes immeubles ou à leurs utilisateurs, telles que l’offre de services complémentaires à la mise à disposition des immeubles concernés.

Daartoe :

a) oefent de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34;

b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;

c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.

Het vorige lid doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap om, voor bepaalde taken die verband houden met haar activiteiten, een beroep te doen op de diensten van externe leveranciers, op voorwaarde dat de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap effectief de verantwoordelijkheid blijft dragen en voor de coördinatie blijft instaan.

§ 3. De Koning kan, bij een besluit vastgesteld na overleg in de Ministerraad en genomen op advies van de FSMA, de in paragraaf 2 vermelde criteria aanpassen, aanvullen of specificeren, in functie van de richtlijnen en aanbevelingen van de Europese Autoriteit voor Effecten en Markten.

In voorkomend geval, bepaalt Hij de termijn waarbinnen de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen moeten voldoen aan de met toepassing van het eerste lid bepaalde criteria.

**Art. 5.** De Koning bepaalt, bij koninklijk besluit genomen op advies van de FSMA, of en in welke mate de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap leasingovereenkomsten mag afsluiten.

**Art. 6.** De dochters van de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap mogen, mits naleving van de volgende voorwaarden, vastgoeddiensten verlenen aan derden :

1° de dochter is in handen van de betrokken openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap conform de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

2° de dochter heeft niet het statuut van institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap en, krachtens haar statuten en de wet waaraan zij onderworpen is, is het haar toegestaan de betrokken diensten te verlenen;

3° de betrokken dienstverlening gebeurt volledig door de dochter;

4° het resultaat vóór belasting van de dochter mag niet meer bedragen dan 10 % van het geconsolideerde resultaat vóór belasting en variaties in de reële waarde van de onroerende goederen en van de financiële activa en passiva van de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap;

5° het totaal van de beheerde activa mag niet meer bedragen dan 10 % van de geconsolideerde activa van de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap;

6° de verleende diensten houden geen vastgoedpromotie in, of enige andere activiteit verboden door deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

7° de aansprakelijkheid van de betrokken dochter is gedekt door een passende verzekeringspolis;

8° de beheeractiviteiten mogen geen betrekking hebben op activa die aan de betrokken derde of een met hem verbonden vennootschap zijn overgedragen door de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap of haar dochters, of waarop deze hun een opstalrecht, een erfpacht of enig ander zakelijk recht hebben verleend, of die aan hun zijn geleased;

9° noch de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap, noch haar dochters mogen één van de beheerde activa verwerven, of één van de sub 8° vermelde rechten verleend krijgen door de betrokken derde of door een met hem verbonden vennootschap;

10° de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap stippelt een beleid inzake het beheer van belangenconflicten uit dat specifiek betrekking heeft op de in dit artikel bedoelde activiteit. Dat beleid beschrijft met name de maatregelen die de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap treft om de conflicten tussen het beheer van haar eigen vastgoed en de uitoefening van de in dit artikel bedoelde activiteit te voorkomen en op te lossen. Dit beleid wordt in haar jaarlijks financieel verslag gepubliceerd.

A cet effet, la société immobilière réglementée publique :

a) exerce ses activités en propre sans en déléguer en aucune manière l'exercice à un tiers autre qu'une société liée, conformément aux articles 19 et 34;

b) a des relations directes avec ses clients et ses fournisseurs;

c) dispose, aux fins d'exercer ses activités de la manière définie au présent article, d'équipes opérationnelles qui représentent une partie substantielle de son personnel.

L'alinéa précédent ne porte pas préjudice à la faculté pour la société immobilière réglementée publique de recourir aux prestations de fournisseurs externes pour certaines tâches liées à ses activités, à condition que la responsabilité et la coordination restent effectivement localisées au sein de la société immobilière réglementée publique.

§ 3. Le Roi, par arrêté délibéré en Conseil des ministres pris sur avis de la FSMA, peut adapter, compléter ou détailler les critères prévus au paragraphe 2, en fonction des directives et recommandations de l'Autorité européenne des marchés financiers.

Le cas échéant, Il fixe le délai dans lequel les sociétés immobilières réglementées publiques doivent satisfaire aux critères déterminés en application de l'alinéa 1<sup>er</sup>.

**Art. 5.** Le Roi détermine, par arrêté royal pris sur avis de la FSMA, si et dans quelle mesure la société immobilière réglementée publique peut conclure des contrats de location-financement.

**Art. 6.** Les filiales de la société immobilière réglementée publique peuvent, aux conditions suivantes, prester des services de gestion immobilière à des tiers :

1° la filiale est détenue par la société immobilière réglementée publique concernée conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

2° la filiale n'a pas le statut de société immobilière réglementée institutionnelle et la prestation des services concernés lui est permise en vertu de la loi à laquelle elle est soumise et de ses statuts;

3° la prestation des services concernés est entièrement assumée par la filiale;

4° le résultat avant impôt de la filiale ne peut dépasser 10 % du résultat consolidé avant impôts et variations de la juste valeur des immeubles et des actifs et passifs financiers de la société immobilière réglementée publique;

5° le total des actifs sous gestion ne peut dépasser 10 % de l'actif consolidé de la société immobilière réglementée publique;

6° les services prestés ne consistent pas à effectuer de la promotion immobilière ou toute autre activité autrement interdite par la présente loi et les arrêtés et règlements pris pour son exécution;

7° la responsabilité de la filiale concernée est couverte par une police d'assurance adéquate;

8° l'activité de gestion ne peut porter sur des actifs qui ont été cédés au tiers concerné, ou à une société qui lui est liée, par la société immobilière réglementée publique ou ses filiales, ou sur lesquels celles-ci leur ont accordé un droit de superficie, une emphytéose, ou tout autre droit réel, ou qui leur ont été donnés en location-financement;

9° ni la société immobilière réglementée publique ni ses filiales ne peuvent acquérir un des actifs gérés, ou se voir conférer un des droits mentionnés au 8° par le tiers concerné ou par une société qui lui est liée;

10° la société immobilière réglementée publique adopte une politique de gestion des conflits d'intérêts en ce qui concerne spécifiquement l'activité visée au présent article. Cette politique expose notamment les mesures que la société immobilière réglementée publique adopte afin d'éviter et de résoudre les conflits entre la gestion de ses biens immobiliers et l'exercice de l'activité visée au présent article. Cette politique est publiée dans son rapport financier annuel.

**Art. 7.** De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen en hun dochtervennootschappen mogen :

a) bijkomend of tijdelijk en binnen de door de Koning, per besluit genomen op advies van de FSMA, vastgestelde grenzen en voorwaarden, beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, en niet-toegewezen liquide middelen bezitten;

b) het in artikel 2, 5°, vi tot x vermelde vastgoed bezitten, alsook optierechten op dergelijke activa, voor zover de reële waarde ervan 20 % van de geconsolideerde activa van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap niet overschrijdt.

**Art. 8.** Indien hun statuten dit toelaten, mogen de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen op toegelaten afdekkingsinstrumenten intekenen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Die aan- of verkopen moeten deel uitmaken van een door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's. Dit beleid wordt bekendgemaakt in de jaarlijkse en halfjaarlijkse financiële verslagen van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

De verkoop van afdekkingsinstrumenten vóór hun vervaldatum moet in de jaarlijkse of halfjaarlijkse financiële verslagen verantwoord worden in het licht van het in het vorige lid bedoelde beleid ter dekking van financiële risico's.

## HOOFDSTUK II. — Toegang tot het statuut

### Afdeling 1. — Vergunning

**Art. 9. § 1.** Iedere vennootschap die het statuut van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap wil aannemen dient daartoe een vergunning aan te vragen bij de FSMA.

§ 2. Bij de vergunningsaanvraag wordt een dossier gevoegd dat beantwoordt aan de door de FSMA vastgestelde voorwaarden en waaruit blijkt dat is voldaan aan de voorwaarden opgelegd door deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

De Koning, bij besluit genomen op advies van de FSMA, bepaalt de inhoud van de vergunningsdossier.

De FSMA kan alle aanvullende gegevens opvragen die nodig zijn voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Met het oog op, inzonderheid, de bescherming van de beleggers, kan de FSMA de vergunning aan voorwaarden verbinden.

§ 3. De FSMA vergunt de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap die voldoet aan de voorwaarden die worden opgelegd door deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen en waarvan de statuten in overeenstemming zijn met deze bepalingen. Zij schrijft de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap in op de lijst van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen. Zij spreekt zich uit over de vergunningsaanvraag binnen drie maanden na de indiening van een volledig dossier.

§ 4. De FSMA stelt elk jaar een lijst op van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen die krachtens deze wet een vergunning hebben. Die lijst wordt elk jaar bekendgemaakt op haar website. De wijzigingen die tussen twee jaarlijkse publicaties in worden aangebracht in de lijst, worden geregeld bekendgemaakt op de website van de FSMA.

**Art. 10.** Na haar vergunning deelt de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap de FSMA onmiddellijk elke wijziging in de elementen van haar vergunningsdossier mee.

Op basis van deze nieuwe elementen en van alle andere informatie waarvan zij kennis heeft, onderzoekt de FSMA of nog steeds is voldaan aan de vergunningsvoorwaarden van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Indien de FSMA, rekening houdend met deze nieuwe elementen, oordeelt dat niet langer aan de vergunningsvoorwaarden is voldaan, zijn de artikelen 64 en 66 van toepassing.

### Afdeling 2. — Vergunningsvoorwaarden

#### A. Oprichting en statuten

**Art. 11. § 1.** De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het Wetboek van Vennootschappen, voor zover daarvan niet wordt afgeweken door of krachtens deze wet.

§ 2. Het maatschappelijk kapitaal mag niet minder bedragen dan 1.200.000 euro. Het moet volledig volgestort zijn. Voor de toepassing van artikel 634 van het Wetboek van Vennootschappen wordt onder minimumkapitaal het in deze paragraaf voorgeschreven bedrag verstaan.

**Art. 7.** Les sociétés immobilières réglementées publiques et leurs filiales peuvent :

a) à titre accessoire ou temporaire et dans les limites et conditions fixées par le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution et détenir des liquidités non affectées;

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

**Art. 8.** La société immobilière réglementée publique et ses filiales peuvent, si leurs statuts les y autorisent, souscrire des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative. Ces achats ou ventes doivent s'inscrire dans le cadre d'une politique de couverture de risques financiers arrêtée par la société immobilière réglementée publique. Ladite politique de couverture de risques financiers est publiée dans les rapports financiers annuels et semestriels de la société immobilière réglementée publique.

Les ventes d'instruments de couverture avant leur échéance doivent être justifiées dans les rapports financiers annuels ou semestriels, au regard de la politique de couverture de risques financiers visée à l'alinéa précédent.

## CHAPITRE II. — Accès à l'activité

### Section 1<sup>re</sup>. — Agrément

**Art. 9. § 1<sup>er</sup>.** Toute société qui veut opérer sous le statut de société immobilière réglementée publique est tenue de solliciter un agrément auprès de la FSMA à cette fin.

§ 2. La demande d'agrément est accompagnée d'un dossier répondant aux conditions fixées par la FSMA et qui établit qu'il est satisfait aux conditions fixées par la présente loi et par les arrêtés et règlements pris pour son exécution.

Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine le contenu du dossier d'agrément.

La FSMA peut demander tout renseignement complémentaire nécessaire à l'appréciation de la demande d'agrément.

En vue notamment de protéger les intérêts des investisseurs, la FSMA peut assortir l'agrément de conditions.

§ 3. La FSMA agréée la société immobilière réglementée publique qui répond aux conditions fixées par la présente loi et par les arrêtés et règlements pris pour son exécution et dont les statuts sont conformes à ces dispositions. Elle inscrit la société immobilière réglementée publique sur la liste des sociétés immobilières réglementées publiques. Elle statue sur la demande d'agrément dans les trois mois de l'introduction d'un dossier complet.

§ 4. La FSMA établit tous les ans une liste des sociétés immobilières réglementées publiques, agréées en vertu de la présente loi. Cette liste est publiée annuellement sur son site internet. Les modifications apportées à la liste entre deux publications annuelles de celle-ci, sont rendues publiques à intervalles réguliers sur le site internet de la FSMA.

**Art. 10.** Après son agrément, la société immobilière réglementée publique communique sans délai à la FSMA toute modification des éléments du dossier d'agrément.

Sur la base de ces nouveaux éléments et de toute autre information dont elle a connaissance, la FSMA examine si les conditions d'agrément de la société immobilière réglementée publique sont toujours remplies.

Si la FSMA estime que, compte tenu de ces nouveaux éléments, les conditions d'agrément ne sont plus remplies, les articles 64 et 66 sont d'application.

### Section 2. — Conditions d'agrément

#### A. Constitution et statuts

**Art. 11. § 1<sup>er</sup>.** La société immobilière réglementée publique est soumise au Code des sociétés dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente loi ou en vertu de celle-ci.

§ 2. Le capital social ne peut être inférieur à 1.200.000 euros. Il doit être entièrement libéré. Pour l'application de l'article 634 du Code des sociétés, le capital minimum s'entend du montant prévu par le présent paragraphe.

§ 3. De artikelen 111, 439, 448, 477 en 616 van het Wetboek van Vennootschappen zijn niet van toepassing.

De Koning kan afwijken van artikel 440 van het Wetboek van Vennootschappen.

§ 4. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap heeft de vorm van een naamloze vennootschap of van een commanditaire vennootschap op aandelen.

In afwijking van het artikel 78 van het Wetboek van Vennootschappen bevatten de naam van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en alle stukken die van haar uitgaan, de woorden "openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "openbare GVV naar Belgisch recht" of "OGVV naar Belgisch recht" ofwel volgen deze woorden onmiddellijk op haar naam.

§ 5. Haar statutaire zetel en hoofdbestuur dienen in België gevestigd te zijn.

§ 6. Zij wordt voor onbepaalde duur opgericht.

**Art. 12.** § 1. De Koning stelt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de minimuminhoud vast van de statuten.

Elk ontwerp tot wijziging van de statuten van de gereglementeerde vastgoedvennootschap moet vooraf aan de FSMA worden voorgelegd.

§ 2. De FSMA controleert of de statuten van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap overeenstemmen met de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen. De FSMA geeft aan de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap kennis van haar goedkeuring of weigering van de voorgestelde wijziging.

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

#### B. Bestuur

**Art. 13.** De raad van bestuur van de openbare GVV of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen zo wordt samengesteld dat de openbare GVV conform artikel 4 kan worden bestuurd. De raad van bestuur telt minstens drie onafhankelijke leden in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen.

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

**Art. 14.** § 1. De leden van het wettelijk bestuursorgaan van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, de personen belast met de effectieve leiding, en de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties, zijn uitsluitend natuurlijke personen.

De in het eerste lid bedoelde personen moeten permanent over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken.

§ 2. Paragraaf 1 doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap die de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen om een rechtspersoon te benoemen als zaakvoerder.

§ 3. De effectieve leiding van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap moet worden toevertrouwd aan tenminste twee natuurlijke personen.

§ 4. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen brengen de FSMA voorafgaandelijk op de hoogte van de voordracht tot benoeming van de leden van het wettelijk bestuursorgaan, van de personen belast met de effectieve leiding, en van de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties.

In het kader van de krachtens het eerste lid vereiste informatieverstrekking delen de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen aan de FSMA alle documenten en informatie mee die haar toelaten te beoordelen of de personen waarvan de benoeming wordt voorgesteld, over de voor de uitoefening van hun functie vereiste professionele betrouwbaarheid en passende deskundigheid beschikken conform § 1, tweede lid.

Het eerste lid is eveneens van toepassing op het voorstel tot hernieuwing van de benoeming van de in het eerste lid bedoelde personen, evenals op de niet-hernieuwing van hun benoeming, hun afzetting of hun ontslag.

§ 3. Les articles 111, 439, 448, 477 et 616 du Code des sociétés ne sont pas d'application.

Le Roi peut déroger à l'article 440 du Code des sociétés.

§ 4. La société immobilière réglementée publique doit avoir la forme d'une société anonyme ou d'une société en commandite par actions.

Par dérogation à l'article 78 du Code des sociétés, la dénomination sociale de la société immobilière réglementée publique et l'ensemble des documents qui en émanent contiennent la mention "société immobilière réglementée publique de droit belge" ou "SIR publique de droit belge" ou "SIRP de droit belge" ou sa dénomination est suivie immédiatement de ces mots.

§ 5. Son siège statutaire et son administration centrale doivent être situés en Belgique.

§ 6. Elle est constituée pour une durée indéterminée.

**Art. 12.** § 1<sup>er</sup>. Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine le contenu minimal des statuts.

Tout projet de modification des statuts de la société immobilière réglementée publique doit préalablement être soumis à la FSMA.

§ 2. La FSMA vérifie la conformité des statuts de la société immobilière réglementée publique avec les dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution. La FSMA notifie à la société immobilière réglementée publique son approbation ou son refus d'approbation de la modification en projet.

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

#### B. Administration

**Art. 13.** Le conseil d'administration de la SIRP ou, selon le cas, celui du gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, est composé de manière à assurer une gestion répondant aux conditions de l'article 4. Le conseil d'administration comprend au moins trois membres indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

Au cas où la SIRP adopte la forme d'une société en commandite par actions administrée par un gérant personne morale, le respect des critères de l'article 526ter du Code des sociétés s'apprécie également comme si le membre indépendant concerné du conseil d'administration du gérant personne morale était lui-même administrateur de la SIRP.

**Art. 14.** § 1<sup>er</sup>. Les membres de l'organe légal d'administration des sociétés immobilières réglementées publiques, les personnes chargées de la direction effective et les responsables des fonctions de contrôle indépendantes, sont exclusivement des personnes physiques.

Les personnes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> doivent disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions.

§ 2. Le paragraphe 1<sup>er</sup> ne porte pas préjudice à la possibilité pour la société immobilière réglementée publique ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions de désigner comme gérant une personne morale.

§ 3. La direction effective de la société immobilière réglementée publique doit être confiée à deux personnes physiques au moins.

§ 4. Les sociétés immobilières réglementées publiques informent préalablement la FSMA de la proposition de nomination des membres de l'organe légal d'administration, des personnes chargées de la direction effective, et des responsables des fonctions de contrôle indépendantes.

Dans le cadre de l'information requise en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup>, les sociétés immobilières réglementées publiques communiquent à la FSMA tous les documents et informations lui permettant d'évaluer si les personnes dont la nomination est proposée disposent de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction conformément au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2.

L'alinéa 1<sup>er</sup> est également applicable à la proposition de renouvellement de la nomination des personnes qui y sont visées ainsi qu'au non-renouvellement de leur nomination, à leur révocation ou à leur démission.

De benoeming van de in § 1 bedoelde personen wordt voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de FSMA.

Wanneer het de benoeming betreft van een persoon die voor het eerst voor een in § 1 bedoelde functie wordt voorgedragen in een onderneming die gecontroleerd wordt door de FSMA overeenkomstig artikel 45, § 1, 2° van de wet van 2 augustus 2002, raadpleegt de FSMA eerst de NBB.

De NBB deelt haar advies mee aan de FSMA binnen een termijn van een week na ontvangst van het verzoek om advies.

De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen informeren de FSMA tevens over de eventuele taakverdeling tussen de leden van het wettelijk bestuursorgaan en de personen belast met de effectieve leiding en over de belangrijke wijzigingen in deze taakverdeling.

Belangrijke wijzigingen in de in het vorige lid bedoelde taakverdeling geven aanleiding tot de toepassing van de leden 1 tot 4.

**Art. 15.** De leden van het wettelijk bestuursorgaan van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen, de personen belast met de effectieve leiding, en de verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties mogen zich niet in één van de in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 voorziene gevallen bevinden.

**Art. 16.** De leden van het wettelijk bestuursorgaan, de personen belast met de effectieve leiding, en verantwoordelijken voor de onafhankelijke controlefuncties van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, voldoen aan de artikelen 14 en 15.

#### *C. Beheerstructuur en organisatie*

**Art. 17. § 1.** In het vooruitzicht van de uitoefening van de in artikel 4 bedoelde activiteiten beschikt de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap over een eigen beheerstructuur en een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie die haar in staat stelt haar activiteiten uit te oefenen conform artikel 4.

§ 2. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap dient een passende interne controle te organiseren, waarvan de werking minstens jaarlijks dient te worden beoordeeld.

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

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

§ 3. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap neemt de nodige maatregelen om blijvend over een passende onafhankelijke interneauditfunctie te kunnen beschikken.

De FSMA kan afwijkingen toestaan van de bepalingen van het eerste lid indien de betrokken openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap aantoonbaar dat deze vereiste niet evenredig en gepast is gezien de aard, de omvang en de complexiteit van haar bedrijf, zonder echter te mogen afwijken van de eigenlijke verplichting om over een interneauditfunctie te beschikken. De FSMA kan specifieke voorwaarden vastleggen voor het verlenen van deze afwijkingen.

§ 4. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap neemt de nodige maatregelen om blijvend te kunnen beschikken over een passende onafhankelijke compliancefunctie, om de naleving door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, haar bestuurders, effectieve leiding, werknemers en gevolmachtigden te verzekeren van de rechtsregels in verband met de integriteit van het bedrijf van openbare gereglementeerde 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 gereglementeerde vastgoedvennootschap moet over een passende risicobeheerfunctie en een passend risicobeheerbeleid beschikken.

§ 6. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap werkt een passend integriteitsbeleid uit dat geregeld wordt geactualiseerd.

La nomination des personnes visées au § 1<sup>er</sup> est soumise à l'approbation préalable de la FSMA.

Lorsqu'il s'agit de la proposition de nomination qui est proposée pour la première fois à une fonction visée au § 1<sup>er</sup> dans une entreprise contrôlée par la FSMA conformément à l'article 45, § 1<sup>er</sup>, 2°, de la loi du 2 août 2002, la FSMA consulte préalablement la BNB.

La BNB communique son avis à la FSMA dans un délai d'une semaine à compter de la réception de la demande d'avis.

Les sociétés immobilières réglementées publiques informent la FSMA de la répartition éventuelle des tâches entre les membres de l'organe légal d'administration et les personnes chargées de la direction effective, ainsi que des modifications importantes intervenues dans cette répartition des tâches.

Les modifications importantes intervenues dans la répartition des tâches visée à l'alinéa précédent donnent lieu à l'application des alinéas 1<sup>er</sup> à 4.

**Art. 15.** Les membres de l'organe légal d'administration de la société immobilière réglementée publique, les personnes chargées de la direction effective, ainsi que les responsables des fonctions de contrôle indépendantes, ne peuvent se trouver dans un des cas visés à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014.

**Art. 16.** Les membres de l'organe légal d'administration, les personnes chargées de la direction effective et les responsables des fonctions de contrôle indépendantes du gérant personne morale de la société immobilière réglementée publique ayant adopté la forme de société en commandite par actions, satisfont aux dispositions des articles 14 et 15.

#### *C. Structure de gestion et organisation*

**Art. 17. § 1<sup>er</sup>.** En vue de l'exercice des activités visées à l'article 4, la société immobilière réglementée publique dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités conformément à l'article 4.

§ 2. La société immobilière réglementée publique doit organiser un contrôle interne adéquat, dont le fonctionnement est évalué au moins une fois par an.

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

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

§ 3. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate.

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

§ 4. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate, destinée à assurer le respect, par la société immobilière réglementée publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de société immobilière réglementée publique.

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

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

§ 6. La société immobilière réglementée publique élabore une politique d'intégrité adéquate, qui est actualisée régulièrement.

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 van deze paragraaf en neemt het kennis van de genomen passende maatregelen.

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

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

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

**Art. 18.** Bij de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen hebben aangenomen, voldoet, in functie van de gekozen beleidsstructuur, de zaakvoerder-rechtspersoon of de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap zelf aan artikel 17.

**Art. 19.** De openbare GVV en haar dochtervennootschappen kunnen het beheer van hun portefeuille toevertrouwen aan een verbonden vennootschap die is gespecialiseerd in vastgoedbeheer. Deze vennootschap moet over een administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie beschikken die passend is voor het beheer van het vastgoed van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen, en voor vastgoedbeleggingen. De bestuurders en de personen die de facto de effectieve leiding waarnemen, moeten de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor de uitoefening van die taken passende ervaring bezitten.

Indien een dochtervennootschap van de openbare GVV waarvan deze het kapitaal niet volledig in handen heeft het beheer van haar vastgoed aldus aan een in het eerste lid bedoelde derde toevertrouwd, moeten de beheerkosten door die dochtervennootschap worden gedragen.

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

**Art. 20.** Als de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap nauwe banden heeft met andere natuurlijke of rechtspersonen, mogen die banden geen belemmering vormen voor de uitoefening van een passend toezicht op de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

Als de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap nauwe banden heeft met een natuurlijke of rechtspersoon die ressorteert onder het recht van een Staat die geen lid is van de Europese Economische Ruimte, mogen de voor die persoon geldende wettelijke, reglementaire en bestuursrechtelijke bepalingen of hun uitvoering, geen belemmering vormen voor de uitoefening van een passend toezicht op de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

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

**Art. 21.** De aandelen van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen worden uiterlijk na afloop van een termijn van één jaar na de inschrijving op de lijst als bedoeld in artikel 9, § 4, tot de verhandeling op een Belgische gereglementeerde markt toegelaten.

**Art. 22.** De personen met de hoedanigheid van promotor op het ogenblik van de vergunning van de openbare GVV worden ten vroegste drie jaar na de vergunning van die openbare GVV op voornoemde lijst niet langer als promotoren in de zin van deze wet gezien op voorwaarde dat :

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

2° zij de in artikel 23, §§ 1, 2 en 3, eerste lid, bedoelde verplichtingen zijn nagekomen.

Indien er verschillende promotoren zijn, zijn zij hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving van de verplichting die krachtens deze wet worden opgelegd.

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

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

Sans préjudice des dispositions du Code des sociétés, le conseil d'administration doit contrôler au moins une fois par an si la société immobilière réglementée publique se conforme aux dispositions des paragraphes 1 à 5 et de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe, et il prend connaissance des mesures adéquates prises.

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

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

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

**Art. 18.** Dans les sociétés immobilières réglementées publiques ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, le gérant personne morale ou la société immobilière réglementée publique elle-même, en fonction de la structure de gestion adoptée, satisfont à l'article 17.

**Art. 19.** La SIRP et ses filiales peuvent confier la gestion de leur portefeuille à une société liée spécialisée dans la gestion immobilière. Celle-ci doit disposer d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée à la gestion des biens immobiliers de la SIRP et de ses filiales et au placement en biens immobiliers. Les administrateurs et les personnes qui assurent en fait la direction effective doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

Au cas où une filiale de la SIRP dont celle-ci ne détient pas l'intégralité du capital confie ainsi la gestion de ses biens immobiliers à un tiers visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les coûts afférents à la gestion doivent être supportés par ladite filiale.

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

**Art. 20.** S'il existe des liens étroits entre la société immobilière réglementée publique et d'autres personnes physiques ou morales, ces liens ne peuvent entraver l'exercice d'un contrôle adéquat de la société immobilière réglementée publique.

Si la société immobilière réglementée publique a des liens étroits avec une personne physique ou morale relevant du droit d'un Etat non membre de l'Espace économique européen, les dispositions législatives, réglementaires et administratives applicables à cette personne ou leur mise en œuvre ne peuvent entraver l'exercice d'un contrôle adéquat de la société immobilière réglementée publique.

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

**Art. 21.** Les actions des sociétés immobilières réglementées publiques sont admises aux négociations sur un marché réglementé belge, au plus tard à compter d'un délai d'un an après l'inscription sur la liste visée à l'article 9, § 4.

**Art. 22.** Les personnes ayant la qualité de promoteur au moment de l'agrément de la SIRP cessent d'être considérées comme promoteurs au sens de la présente loi au plus tôt trois ans après l'agrément de la SIRP sur ladite liste à condition que :

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

2° les obligations visées à l'article 23, §§ 1<sup>er</sup>, 2 et 3, alinéa 1<sup>er</sup> aient été exécutées.

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



**Art. 23.** § 1. De promotoren van de openbare GVV maken zich sterk dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van de openbare GVV die bij openbare aanbidding geschiedt in de loop van de drie jaar die volgen op de datum van haar vergunning, uitdrukkelijk voorzien in het geval dat de kapitaalverhoging niet tot stand komt en dat dan het inschrijvingsbedrag aan de inschrijvers wordt terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatste kapitaal, vermeerderd met het totaalbedrag van alle inschrijvingen samen na afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het bedrag van het eigen vermogen waarvan sprake is in het in het vergunningsdossier bedoelde minimum budget, conform de vereisten bepaald door de Koning krachtens artikel 9.

Naast de in het eerste lid van deze paragraaf bedoelde informatie vermeldt het prospectus ook de verbintenis van de promotoren tot terugbetaling aan de inschrijvers van de door hen voor de inschrijving betaalde provisies en makelaarslonen in het in het eerste lid bedoelde geval.

§ 2. Het prospectus vermeldt de verbintenis van de promotoren van de openbare GVV tot terugbetaling aan de aandeelhouders van de door hen betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de openbare GVV, en tot terugbetaling aan de openbare GVV van de door haar of één van haar dochtervennootschappen betaalde vergoedingen voor de dienstverlening door een vennootschap waarmee de openbare GVV of een promotor van de openbare GVV is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft, indien de openbare GVV in de loop van de drie jaar die volgen op de datum van vergunning, wordt ontbonden en in vereffening gesteld.

§ 3. De promotoren moeten erop toezien dat, bijvoorbeeld door middel van openbare aanbiddingen tot verkoop of tot inschrijving, ten minste 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV continu en permanent in het bezit zijn van het publiek vanaf één jaar na haar vergunning. Voor de promotoren geldt een middelenverbintenis met betrekking tot de effectieve inschrijving van het publiek op voornoemde aanbiddingen.

Indien tot een aanbidding tot verkoop of tot inschrijving wordt overgegaan wanneer minder dan 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV onder het publiek verspreid zijn, bepalen de promotoren de prijs per effect in het kader van dergelijke aanbidding op basis van een raming van de netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvangsdatum van de uitgifte of de verkoop en verantwoorden zij de eventuele verschillen ten opzichte van die waarde. De FSMA beoordeelt de redelijkheid van die prijs.

§ 4. Onverminderd § 3, eerste lid, van dit artikel, mag een verwerving van stemrechtverlenende effecten van de openbare GVV door de promotor of door een persoon die in onderling overleg met de promotor optreedt, niet tot gevolg hebben dat het percentage stemrechtverlenende effecten in het bezit van het publiek onder 30 % daalt.

§ 5. Ten behoeve van §§ 3 en 4 van dit artikel wordt een persoon die niet in onderling overleg optreedt en geen deelnemingsverhouding met de promotor heeft, geacht deel uit te maken van het publiek.

#### F. Deskundige

**Art. 24.** § 1. De openbare GVV wijst één of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen aan, die instaan voor de waardering van haar vastgoed en dat van haar dochters, bedoeld in artikel 47.

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

De deskundige bezit de voor vastgoedwaardering vereiste professionele betrouwbaarheid en passende ervaring, en beschikt over een geschikte organisatie voor zijn opdrachten als deskundige.

De vergoeding van de deskundige mag rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de waarde van het door hem aan een expertise onderworpen vastgoed.

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

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

Na afloop van die drie jaar mag dezelfde deskundige bepaald vastgoed pas waarderen nadat een periode van drie jaar is verstreken na afloop van de vorige periode.

**Art. 23.** § 1<sup>er</sup>. Les promoteurs de la SIRP se portent fort de ce que les conditions d'émission de toute augmentation de capital effectuée au moyen d'une offre publique dans les trois ans qui suivent la date d'agrément, prévoient expressément que l'augmentation de capital n'est pas réalisée et que le montant des souscriptions est remboursé aux souscripteurs, si le montant du capital déjà souscrit, augmenté du montant global des souscriptions réunies après la clôture de la période de souscription, est inférieur au montant des fonds propres prévus par le budget minimal précisé dans le dossier d'agrément, conformément aux exigences précisées par le Roi en vertu de l'article 9.

Hors l'information visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe, le prospectus mentionne également l'engagement des promoteurs de rembourser aux souscripteurs, dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les commissions et courtages que ceux-ci ont éventuellement payés en raison de la souscription.

§ 2. Le prospectus mentionne l'engagement des promoteurs de la SIRP de rembourser aux actionnaires les charges, commissions et frais que ceux-ci ont payés en raison de l'acquisition d'actions de la SIRP, et de rembourser à la SIRP le montant des rémunérations payées par celle-ci ou une de ses filiales pour les services prestés par une société avec laquelle la SIRP ou un promoteur de la SIRP sont liés ou ont un lien de participation, lorsque la SIRP est dissoute et mise en liquidation dans le courant des trois années qui suivent la date d'agrément.

§ 3. Les promoteurs sont tenus de veiller, par exemple en recourant à des offres publiques de vente ou en souscription publique, à ce qu'au moins 30 % des titres conférant le droit de vote de la SIRP soient aux mains du public de manière continue et permanente à compter d'un délai d'un an après l'agrément. Les promoteurs sont tenus à une obligation de moyens en ce qui concerne la souscription effective du public aux offres susmentionnées.

Au cas où il est ainsi procédé à une offre de vente ou à une offre en souscription lorsque moins de 30 % des titres conférant le droit de vote de la SIRP sont répandus dans le public, les promoteurs fixent le prix par titre des offres susmentionnées sur base d'une estimation de la valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission ou de la vente et justifient les écarts éventuels par rapport à celle-ci. La FSMA juge du caractère raisonnable de ce prix.

§ 4. Sans préjudice du § 3, alinéa 1<sup>er</sup> du présent article, une acquisition de titres conférant le droit de vote de la SIRP par le promoteur ou une personne avec laquelle celui-ci agit de concert ne peut avoir pour effet de faire baisser en dessous de 30 % la proportion de titres conférant le droit de vote se trouvant aux mains du public.

§ 5. Aux fins des §§ 3 et 4 du présent article, est réputée faire partie du public une personne qui n'agit pas de concert et n'a pas de lien de participation avec le promoteur.

#### F. Expert

**Art. 24.** § 1<sup>er</sup>. La SIRP désigne un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, chargés de l'évaluation des biens immobiliers visés à l'article 47.

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

L'expert possède l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour effectuer des évaluations immobilières et son organisation est appropriée à l'exercice de l'activité d'expert.

La rémunération de l'expert ne peut être directement ou indirectement liée à la valeur des biens immobiliers expertisés.

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

Un expert ne peut être chargé de l'évaluation d'un bien immobilier donné que pendant une période maximale de trois ans.

Après l'expiration de cette période de trois ans, un même expert ne peut procéder à l'évaluation d'un bien immobilier donné qu'après l'écoulement d'une période de trois ans depuis la fin du terme précédent.

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 aantooit dat tussen hen een passende functionele onafhankelijkheid bestaat.

### HOOFDSTUK III. — *Bedrijfsuitoefening*

*A. Effecten uitgegeven door een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en kapitaalverrichtingen*

**Art. 25.** Met uitzondering van winstbewijzen en soortgelijke effecten en onder voorbehoud van de specifieke bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, mag de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap de in artikel 460 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde effecten uitgeven conform de daar voorgeschreven regels.

**Art. 26. § 1.** Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld en onverminderd de toepassing van de artikelen 592 tot 598 van het Wetboek van Vennootschappen, kan het voorkeurrecht enkel worden beperkt of opgeheven als aan de bestaande aandeelhouders een onherleidbaar toewijzingsrecht wordt verleend bij de toekenning van nieuwe effecten.

Dat onherleidbaar toewijzingsrecht voldoet aan de volgende voorwaarden :

1° het heeft betrekking op alle nieuw uitgegeven effecten;

2° het wordt aan de aandeelhouders verleend naar rato van het deel van het kapitaal dat hun aandelen vertegenwoordigen op het moment van de verrichting;

3° uiterlijk aan de vooravond van de opening van de openbare inschrijvingsperiode wordt een maximumprijs per aandeel aangekondigd; en

4° de openbare inschrijvingsperiode moet in dat geval minimaal drie beursdagen bedragen.

Onverminderd de toepassing van de artikelen 595 tot 599 van het Wetboek van Vennootschappen, zijn de vorige leden niet van toepassing bij een inbreng in geld met beperking of opheffing van het voorkeurrecht, in aanvulling op een inbreng in natura in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

**§ 2.** Onverminderd de artikelen 601 en 602 van het Wetboek van Vennootschappen, moeten de volgende voorwaarden worden nageleefd bij de uitgifte van effecten tegen inbreng in natura :

1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde verslag van de raad van bestuur of, naargelang het geval, van de zaakvoerder, alsook, in voorkomend geval, in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging wordt bijeengeroepen;

2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de datum van de inbrengovereenkomst of, naar keuze van de openbare GVV, vóór de datum van de akte van kapitaalverhoging, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

Voor de toepassing van de vorige zin is het toegestaan om van het in punt 2° van vorig lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt in zijn bijzonder verslag en de financiële voorwaarden van de verrichting toelicht in zijn jaarlijks financieel verslag;

3° behalve indien de uitgifteprijs of, in het in § 3 bedoelde geval, de ruilverhouding, alsook de betrokken modaliteiten uiterlijk op de werkdag na de afsluiting van de inbrengovereenkomst worden bepaald en aan het publiek meegedeeld met vermelding van de termijn waarbinnen de kapitaalverhoging effectief zal worden doorgevoerd, wordt de akte van kapitaalverhoging verleden binnen een maximale termijn van vier maanden; en

4° het onder 1° bedoelde verslag moet ook de weerslag van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders toelichten, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst, in de netto-waarde per aandeel en in het kapitaal betreft, alsook de impact op het vlak van de stemrechten.

De statuten van de openbare GVV kunnen bepalen dat deze paragraaf niet van toepassing is bij de inbreng van het recht op dividend in het kader van de uitkering van een keuzedividend, voor zover dit effectief voor alle aandeelhouders betaalbaar wordt gesteld.

Au cas où l'expert est une personne morale, les règles visées aux alinéas 2 et 3 du présent paragraphe s'appliquent exclusivement aux personnes physiques qui le représentent, à la condition que l'expert établisse qu'une indépendance fonctionnelle adéquate existe entre celles-ci.

### CHAPITRE III. — *Exercice de l'activité*

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

**Art. 25.** À l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires et sous réserve des dispositions particulières de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, la société immobilière réglementée publique peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, conformément aux règles prévues par ce dernier.

**Art. 26. § 1<sup>er</sup>.** En cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence peut seulement être limité ou supprimé à condition qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres.

Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes :

1° il porte sur l'entièreté des titres nouvellement émis;

2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération;

3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique; et

4° la période de souscription publique doit dans ce cas avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, les alinéas précédents ne sont pas applicables en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

**§ 2.** Sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés, en cas d'émission de titres contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration, ou selon le cas, du gérant, visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital;

2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la SIRP, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

Pour l'application de la phrase précédente, il est permis de déduire du montant visé au point 2° de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel;

3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé au § 3, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital est passé dans un délai maximum de quatre mois; et

4° le rapport visé au 1° doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Le présent paragraphe n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

§ 3. Paragraaf 2 is mutatis mutandis van toepassing op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen.

In laatstgenoemd geval verwijst “datum van de inbrengovereenkomst” naar de datum waarop het fusie- of splitsingsvoorstel wordt neergelegd.

**Art. 27.** Bij een kapitaalverhoging door inbreng in geld bij een institutionele GVV tegen een uitgifteprijs die 10 % of meer lager ligt dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde per aandeel die dateert van ten hoogste vier maanden vóór de aanvang van de uitgifte, en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen vóór de aanvangsdatum van de uitgifte, opstelt de raad van bestuur van de openbare GVV of, naargelang het geval, de zaakvoerder een verslag waarin hij toelichting geeft bij de economische rechtvaardiging van het toegepaste disagio, bij de financiële gevolgen van de verrichting voor de aandeelhouders van de openbare GVV en bij het belang van de betrokken kapitaalverhoging voor de openbare GVV. Dit verslag en de toegepaste waarderingscriteria en -methoden worden door de commissaris van de openbare GVV in een afzonderlijk verslag toegelicht. De verslagen van de raad van bestuur of, naargelang het geval, de zaakvoerder en van de commissaris worden uiterlijk op de aanvangsdatum van de uitgifte en in elk geval zodra de prijs wordt vastgesteld, indien dit eerder gebeurt, gepubliceerd conform artikel 35 en volgende van het koninklijk besluit van 14 november 2007.

Voor de toepassing van het vorig lid is het toegestaan om van het in punt (b) van het eerste lid bedoelde bedrag een bedrag af te trekken dat overeenstemt met het deel van het niet-uitgekeerde brutodividend waarop de nieuwe aandelen eventueel geen recht zouden geven, op voorwaarde dat de raad van bestuur van de openbare GVV het af te trekken bedrag van het gecumuleerde dividend specifiek verantwoordt en de financiële voorwaarden van de verrichting in zijn jaarlijks financieel verslag toelicht.

Ingeval de institutionele GVV niet genoteerd is, wordt het in het eerste lid bedoelde disagio enkel berekend op basis van een netto-waarde per aandeel die van ten hoogste vier maanden dateert.

Deze paragraaf is niet van toepassing op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare GVV.

#### *B. Beperkingen en risicobeheer*

**Art. 28.** § 1. De artikelen 29 en 30 zijn op geconsolideerde basis van toepassing op de openbare GVV en op de vennootschappen die zij consolideert met toepassing van de IFRS-normen.

§ 2. Voor de toepassing van de bepalingen van dit punt op de entiteiten waarover de openbare GVV een exclusieve controle uitoefent, zoals gedefinieerd in de IFRS-normen, worden de betrokken activa en passiva van die entiteiten samengevoegd met de overeenkomstige activa en passiva van de openbare GVV, ongeacht het effectieve percentage van deelneming van de openbare GVV in die entiteiten.

Voor de toepassing van de bepalingen van dit punt op de personen over wie de openbare GVV een gezamenlijke controle uitoefent, worden de activa en passiva van de betrokken vennootschappen, niettegenstaande de vermogensmutatie, samengevoegd met de overeenstemmende activa en passiva van de openbare GVV, naar verhouding van het effectieve percentage van deelneming van de openbare GVV in die vennootschappen.

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

**Art. 29.** De openbare GVV diversifieert haar activa zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid, per geografische streek en per categorie van gebruiker of huurder.

**Art. 30.** § 1. Onverminderd artikel 29 mag geen enkele door de openbare GVV uitgevoerde verrichting tot gevolg hebben dat

1° meer dan 20 % van haar geconsolideerde activa in vastgoed wordt belegd dat één enkel vastgoed geheel vormt; of

2° dit percentage verder toeneemt, indien het al meer bedraagt dan 20 %, ongeacht wat in dit laatste geval de oorzaak is van de oorspronkelijke overschrijding van dit percentage.

Deze beperking is van toepassing op het ogenblik van de betrokken verrichting.

Voor de toepassing van dit artikel wordt onder “vastgoed geheel” verstaan één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat voor de openbare GVV als één risico dient te worden beschouwd.

§ 3. Les dispositions du paragraphe 2 sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés.

Dans ce dernier cas, par “date de la convention d’apport” il y a lieu d’entendre la date du dépôt du projet de fusion ou de scission.

**Art. 27.** En cas d’augmentation du capital d’une SIRI contre apport en numéraire à un prix d’émission inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l’émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l’émission, le conseil d’administration de la SIRP ou, selon le cas, le gérant, rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l’opération pour les actionnaires de la SIRP et l’intérêt de l’augmentation de capital considérée pour la SIRP. Ce rapport et les critères et méthodes d’évaluation utilisés sont commentés par le commissaire de la SIRP dans un rapport distinct. Les rapports du conseil d’administration ou, selon le cas, du gérant, et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l’arrêté royal du 14 novembre 2007 au plus tard le jour du début de l’émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Pour l’application de l’alinéa précédent, il est permis de déduire du montant visé au point (b) du premier alinéa un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d’administration de la SIRP justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l’opération dans le rapport financier annuel.

Au cas où la SIRI n’est pas cotée, la décote visée à l’alinéa 1<sup>er</sup> est calculée uniquement sur base d’une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent paragraphe n’est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par la SIRP ou des filiales de celle-ci dont l’entièreté du capital est détenu directement ou indirectement par ladite SIRP.

#### *B. Limitations et gestion des risques*

**Art. 28.** § 1<sup>er</sup>. Les articles 29 et 30 s’appliquent sur une base consolidée à la SIRP et aux sociétés qu’elle consolide en application des normes IFRS.

§ 2. Pour l’application des dispositions du présent point aux entités sur lesquelles la SIRP exerce un contrôle exclusif, tel que défini dans les normes IFRS, les actifs et passifs concernés de ces entités sont confondus avec les actifs et passifs correspondants de la SIRP, quel que soit le pourcentage réel de participation de celle-ci dans ces entités.

Pour l’application des dispositions du présent point aux personnes sur lesquelles la SIRP exerce un contrôle conjoint, les actifs et passifs des sociétés concernées sont, nonobstant la mise en équivalence, confondus avec les actifs et passifs correspondants de la SIRP en proportion du pourcentage réel de participation de la SIRP dans ces sociétés.

§ 3. Les dispositions du présent point qui concernent les biens immobiliers visés à l’article 47, § 1<sup>er</sup>, s’appliquent sur base de la dernière détermination de leur juste valeur par l’expert de la SIRP.

**Art. 29.** Les actifs de la SIRP sont diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques en termes d’actifs immobiliers, par région géographique et par catégorie d’utilisateur ou locataire.

**Art. 30.** § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de l’article 29, aucune opération effectuée par la SIRP ne peut avoir pour effet

1° que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soient placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier; ou

2° d’augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage.

Cette limitation est applicable au moment de l’opération concernée.

Pour l’application du présent article, il faut entendre par ensemble immobilier un ou plusieurs biens immobiliers dont le risque d’investissement est à considérer comme un seul risque dans le chef de la SIRP.

Indien nodig kan de FSMA een of meer deskundigen aanduiden, die door de openbare GVV worden vergoed, om te bepalen of het betrokken vastgoed een vastgoed geheel vormt. Van het ontwerpverslag en het definitieve verslag van de deskundigen wordt tijdig een kopie overgemaakt aan de openbare GVV, opdat zij haar opmerkingen kenbaar kan maken.

§ 2. De vennootschappen die vastgoedbeleggingsactiviteiten beoefenden vóór hun vergunning, moeten aantonen dat hun geconsolideerde activa niet voor meer dan 20 % belegd zijn in vastgoed dat één enkel vastgoed geheel vormt.

§ 3. De FSMA kan op de door haar gestelde voorwaarden een afwijking toestaan van de begrenzings bepaald in §§ 1 en 2,

1° voor een periode van maximum twee jaar vanaf de datum van vergunning, of

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

3° wanneer de openbare GVV aantoonde dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en inzonderheid de aard en de omvang ervan.

Indien nodig kan de FSMA een of meer deskundigen aanduiden, die door de openbare GVV worden vergoed, om haar in het kader van de toekenning van de afwijking bij te staan. Van het ontwerpverslag en het definitieve verslag van de deskundigen wordt tijdig een kopie overgemaakt aan de openbare GVV, opdat zij haar opmerkingen kenbaar kan maken.

Die afwijking en de voorwaarden die er eventueel aan verbonden zijn, moeten gedetailleerd worden opgenomen in het prospectus en in de jaarlijkse of halfjaarlijkse financiële verslagen die worden opgesteld tot de afwijking geen uitwerking meer heeft.

§ 4. De afwijkingen waarin voorzien is in § 3 kunnen niet worden toegestaan door de FSMA als de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op het ogenblik van de betrokken verwerving of overdracht meer bedraagt dan 33 % van de geconsolideerde activa, onder aftrek van de toegelaten afdekkingsinstrumenten.

De afwijkingen bedoeld in § 3 worden ingetrokken door de FSMA indien de geconsolideerde schuldratio van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen op eender welk ogenblik tijdens de periode waarin de afwijking is toegestaan, meer bedraagt dan 33 % van de geconsolideerde activa.

§ 5. De begrenzing bedoeld in § 1 is, voor wat betreft het beleggingsrisico dat slaat op de identiteit van de huurder of de gebruiker van het vastgoed, niet van toepassing op vastgoed dat gedekt wordt door een langetermijnverbintenis van een lidstaat van de Europese Economische Ruimte de hoedanigheid heeft van huurder of gebruiker van de betrokken goederen.

**Art. 31.** § 1. De openbare GVV mag maar rechtstreeks of onrechtstreeks aandelen bezitten in een institutionele GVV of in een vastgoedvennootschap, op voorwaarde dat zij over die institutionele GVV of vastgoedvennootschap een exclusieve of gezamenlijke controle uitoefent.

Deze paragraaf doet geen afbreuk aan de verrichtingen op effecten en op financiële instrumenten die conform artikelen 7, a) en 8 worden uitgevoerd.

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

§ 3. De Koning kan, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de voorwaarden specificeren waaronder de openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen aandelen in een andere vennootschap mogen bezitten.

**Art. 32.** Indien de openbare GVV de controle heeft over een of meer GVV's, mag zij geen dochtervennootschap naar Belgisch recht hebben die een vastgoedvennootschap is.

Indien een openbare GVV die de controle heeft over een of meer institutionele GVV's, de controle verwerft over een vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, beschikt zij over een periode van 24 maanden om zich in regel te stellen met het eerste lid.

Dit artikel is niet van toepassing op de vastgoedvennootschappen waarin een openbare GVV ten minste sedert 1 januari 2009 aandelen houdt.

**Art. 33.** De volgende personen mogen geen deelneming bezitten in een dochtervennootschap van de openbare GVV :

1° de promotor en de met hem verbonden personen;

En cas de besoin, la FSMA peut désigner un ou plusieurs experts, rémunérés par la SIRP, chargés de déterminer si les biens immobiliers considérés constituent un ensemble immobilier. Une copie du projet de rapport et du rapport final des experts sera transmise à la SIRP en temps utile pour que celle-ci puisse faire valoir ses observations.

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

§ 3. La FSMA peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation aux limites prévues au §§ 1<sup>er</sup> et 2,

1° pour une période de 2 ans au maximum, à compter de la date d'agrément, ou

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

3° lorsque la SIRP établit qu'une telle dérogation est justifiée sur la base des caractéristiques spécifiques du placement, et notamment de l'ampleur et de la nature de celui-ci.

Pour l'assister aux fins de l'octroi de la dérogation, la FSMA peut, en cas de besoin, désigner un ou plusieurs experts, rémunérés par la SIRP. Une copie de projet de rapport et du rapport final des experts sera transmise à la SIRP en temps utile pour que celle-ci puisse faire valoir ses observations.

Cette dérogation ainsi que ses éventuelles conditions doivent être détaillées dans le prospectus et les rapports financiers annuels ou semestriels établis jusqu'au moment où la dérogation devient sans objet.

§ 4. Les dérogations prévues au § 3 ne peuvent être accordées par la FSMA si le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 33 % des actifs consolidés, sous déduction des instruments de couverture autorisés, au moment de l'acquisition ou de la cession concernée.

Les dérogations visées au § 3 sont retirées par la FSMA dans le cas où le taux d'endettement consolidé de la SIRP et de ses filiales dépasse 33 % des actifs consolidés à un quelconque moment de la période de dérogation.

§ 5. La limite visée au § 1<sup>er</sup> ne s'applique pas, en ce qui concerne le risque d'investissement qui porte sur l'identité du locataire ou de l'utilisateur des biens immobiliers, aux biens immobiliers couverts par un engagement à long terme d'un Etat membre de l'Espace économique européen en tant que locataire ou utilisateur des biens concernés.

**Art. 31.** § 1<sup>er</sup>. La SIRP ne peut détenir, directement ou indirectement, d'actions ou de parts d'une SIRI ou d'une société immobilière qu'à condition qu'elle exerce un contrôle exclusif ou conjoint sur celle-ci.

Le présent paragraphe est sans préjudice des opérations sur valeurs mobilières et sur instruments financiers effectuées conformément aux articles 7, a) et 8.

§ 2. La SIRP ne peut contrôler, conjointement avec une autre SIR qu'elle ne consolide pas, une SIRI ou une société immobilière.

§ 3. Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, peut détailler davantage les conditions dans lesquelles les sociétés immobilières réglementées publiques peuvent détenir des actions ou des parts dans une autre société.

**Art. 32.** Au cas où la SIRP contrôle une ou plusieurs SIR, il lui est interdit d'avoir une filiale de droit belge ayant la qualité de société immobilière.

Au cas où une SIRP contrôlant une ou plusieurs SIRI acquiert le contrôle d'une société immobilière de droit belge, elle dispose d'une période de 24 mois pour se mettre en conformité avec l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Le présent article n'est pas applicable aux sociétés immobilières dans lesquelles une SIRP détient des actions ou parts depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 au moins.

**Art. 33.** Ne peuvent détenir de participation dans une filiale de la SIRP :

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

2° de personen die een deelneming bezitten in de openbare GVV;

3° de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, evenals de personen, buiten de openbare GVV, met wie de zaakvoerder-rechtspersoon is verbonden of een deelnemingsverhouding heeft; en

4° de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders of lasthebbers van de vornoemde personen en van de openbare GVV.

**Art. 34.** De openbare GVV en haar dochtervennootschappen mogen deelnemingen bezitten in vennootschappen met rechtspersoonlijkheid en met beperkte aansprakelijkheid die een maatschappelijk doel hebben dat aansluit bij dat van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen en dat voor eigen rekening of voor rekening van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen wordt uitgeoefend, zoals het beheer of de financiering van het vastgoed van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen.

Het kapitaal van de in het eerste lid bedoelde vennootschappen moet volledig in handen zijn van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen.

Die deelnemingen zijn niet onderworpen aan de bepalingen van dit punt.

#### C. Vergoedingen, provisies en kosten

**Art. 35. § 1.** De vaste vergoeding van (a) de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders van de openbare GVV, en (b) de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur en de effectieve leiders van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, mag niet worden bepaald in functie van de door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen uitgevoerde verrichtingen en transacties.

Aan de in het eerste lid bedoelde personen kan een variabele vergoeding worden toegekend, voor zover (a) de criteria voor de toekenning van die variabele vergoeding of van het deel van die variabele vergoeding dat van de resultaten afhangt, uitsluitend betrekking hebben op het geconsolideerde nettoresultaat van de openbare GVV, met uitsluiting van alle schommelingen van de reële waarde van de activa en de afdekkingsinstrumenten, en (b) geen vergoeding wordt toegekend in functie van een specifieke verrichting of transactie van de openbare GVV of haar dochtervennootschappen.

§ 2. Met uitzondering van eventuele makelaarslonen voor effecten-transacties, van de taksen met betrekking tot die transacties, en van de eventuele vergoeding van onafhankelijke externe consultants, mogen geen provisies, rechten of kosten ten laste worden gelegd van de openbare GVV bij de verwerving van :

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

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

§ 3. Bij besluit genomen op advies van de FSMA bepaalt de Koning volgens welke modaliteiten de informatie over de vergoeding van de deskundigen en commissarissen, die aan de openbare GVV of haar dochters wordt aangerekend, in het jaarlijks financieel verslag wordt gepubliceerd en, in voorkomend geval, in het prospectus wordt vermeld.

#### D. Voorkoming en beheer van de belangenconflicten

**Art. 36.** De in artikel 24 bedoelde deskundigen, alsook, wanneer het een vennootschap betreft, haar bestuurders, de personen belast met haar dagelijks bestuur, haar zaakvoerders, directeuren of lasthebbers mogen niet optreden als tegenpartij bij verrichtingen met de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen, noch enig vermoegensvoordeel halen uit een verrichting op een actief van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen.

2° les personnes qui détiennent une participation dans la SIRP;

3° le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ainsi que les personnes, autres que la SIRP, avec lesquelles le gérant personne morale est lié ou a un lien de participation; et

4° les administrateurs, gérants, membres du comité de direction, délégués à la gestion journalière, dirigeants effectifs ou mandataires des personnes précitées et de la SIRP.

**Art. 34.** La SIRP et ses filiales peuvent détenir des participations dans des sociétés dotées de la personnalité juridique et à responsabilité limitée ayant un objet accessoire au leur, exercé pour compte propre ou pour le compte de la SIRP ou ses filiales, tel que la gestion ou le financement des biens immobiliers de la SIRP ou de ses filiales.

L'entièreté du capital des sociétés visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> doit être aux mains de la SIRP ou de ses filiales.

Ces participations ne sont pas soumises aux dispositions du présent point.

#### C. Rémunérations, commissions et frais

**Art. 35. § 1<sup>er</sup>.** La rémunération fixe (a) des administrateurs, des gérants, des membres du comité de direction, des délégués à la gestion journalière et des dirigeants effectifs de la SIRP et (b) des administrateurs, des gérants, des membres du comité de direction, des délégués à la gestion journalière et des dirigeants effectifs du gérant-personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ne peut être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la SIRP ou ses filiales.

Une rémunération variable peut être accordée aux personnes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, pour autant que (a) les critères d'octroi de la rémunération variable ou de la partie de la rémunération variable qui dépend des résultats ne portent que sur le résultat net consolidé de la SIRP, à l'exclusion de toute variation de la juste valeur des actifs et des instruments de couverture et (b) qu'aucune rémunération ne soit accordée en fonction d'une opération ou transaction spécifique de la SIRP ou de ses filiales.

§ 2. A l'exception d'éventuels courtages applicables aux transactions sur valeurs mobilières, des taxes afférentes à ces transactions et de la rémunération d'éventuels consultants externes indépendants, aucune commission, aucun droit ou frais ne peut être mis à charge de la SIRP en raison de l'acquisition de :

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

2° parts d'une entité gérée, directement ou indirectement, par le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, un promoteur de la SIRP ou par une société avec laquelle la SIRP, le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou un promoteur de la SIRP sont liés ou ont un lien de participation.

§ 3. Par arrêté pris sur avis de la FSMA, le Roi détermine selon quelles modalités les informations concernant les rémunérations des experts et commissaires, mises à charge de la SIRP ou de ses filiales, sont publiées dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, mentionnées dans le prospectus.

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

**Art. 36.** Les experts visés à l'article 24, ainsi que, s'il s'agit d'une société, leurs administrateurs, les délégués à la gestion journalière, leurs gérants, directeurs ou mandataires ne peuvent se porter contrepartie d'opérations conclues avec la société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales, ni obtenir un quelconque avantage patrimonial à l'occasion d'une opération sur un actif de la société immobilière réglementée publique ou d'une de ses filiales.

Indien verschillende deskundigen zijn benoemd, die ieder een afzonderlijk deel van het vermogen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarden, is het eerste lid slechts persoonlijk op hen van toepassing voor het deel van het vermogen dat zij waarden, en voor het deel van het vermogen dat zij op een gegeven moment in de voorbije drie jaar hebben gewaardeerd.

**Art. 37.** § 1. De door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen geplande verrichtingen moeten ter kennis worden gebracht van de FSMA, als één of meer van de volgende personen rechtstreeks of onrechtstreeks als tegenpartij bij die verrichtingen optreden of er enig vermogensvoordeel uit halen :

1° de personen die de openbare GVV controleren of er een deelneming in bezitten;

2° de personen met wie (a) de openbare GVV, (b) een dochtervennootschap van de openbare GVV, (c) de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, of van een door haar gecontroleerde vennootschap, (d) de promotor en (e) de andere aandeelhouders van een dochtervennootschap van de openbare GVV, zijn verbonden of een deelnemingsverhouding hebben;

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

4° de promotor van de openbare GVV;

5° de andere aandeelhouders van alle dochtervennootschappen van de openbare GVV; en

6° de bestuurders, de zaakvoerders, de leden van het directiecomité, de personen belast met het dagelijks bestuur, de effectieve leiders of de lasthebbers :

a) van de openbare GVV of een van haar dochtervennootschappen;

b) van de zaakvoerder-rechtspersoon van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen;

c) van de promotor;

d) van de andere aandeelhouders van enige dochtervennootschap van de openbare GVV; en

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

§ 2. In haar mededeling aan de FSMA moet de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap aantonen dat de geplande verrichting van belang is voor haar, alsook dat die verrichting zich binnen het normaal koers van haar ondernemingsstrategie situeert.

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

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

Bij besluit genomen op advies van de FSMA verduidelijkt de Koning de informatieverstrekkings- en publicatieverplichtingen die ter zake voor de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap gelden.

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

Artikel 49, § 2, is van toepassing.

**Art. 38.** De bepalingen van de artikelen 36 en 37 gelden niet voor :

1° de verrichtingen die betrekking hebben op een som die minder bedraagt dan het laagste bedrag van 1 % van het geconsolideerde actief van de openbare GVV en 2 500 000 EUR;

2° de verwerving van effecten door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor een promotor of één van de in artikel 37, § 1, bedoelde personen als tussenpersoon optreden in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002;

3° de verwerving van of de inschrijving op de als gevolg van een beslissing van de algemene vergadering uitgegeven aandelen van de openbare GVV door de in artikel 37, § 1, bedoelde personen; en

4° de verrichtingen met betrekking tot de liquide middelen van de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen, op voorwaarde dat de persoon die als tegenpartij optreedt, de hoedanigheid heeft van tussenpersoon in de zin van artikel 2, 10°, van de wet van 2 augustus 2002 en dat deze verrichtingen tegen marktconforme voorwaarden worden uitgevoerd.

Au cas où plusieurs experts ont été nommés, chacun chargé de l'évaluation d'une partie distincte du patrimoine de la société immobilière réglementée publique, l'alinéa 1<sup>er</sup> ne leur est personnellement applicable que pour la partie du patrimoine dont l'évaluation leur a respectivement été confiée, ainsi que pour celle dont ils ont assuré l'évaluation à un moment quelconque au cours des trois années qui ont précédé.

**Art. 37.** § 1<sup>er</sup>. Les opérations envisagées par la SIRP ou une de ses filiales, doivent être portées à la connaissance de la FSMA, si l'une ou plusieurs des personnes suivantes se portent directement ou indirectement contrepartie ou obtiennent un quelconque avantage de nature patrimoniale à l'occasion de l'opération :

1° les personnes qui contrôlent ou qui détiennent une participation dans la SIRP;

2° les personnes avec lesquelles (a) la SIRP, (b) une filiale de la SIRP, (c) le gérant personne morale de la SIRP ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions ou d'une société contrôlée par celle-ci, (d) le promoteur et (e) les autres actionnaires d'une filiale de la SIRP, sont liés ou ont un lien de participation;

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

4° le promoteur de la SIRP;

5° les autres actionnaires de toute filiale de la SIRP; et

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

a) de la SIRP ou d'une de ses filiales;

b) du gérant-personne morale de la SIRP ou d'une de ses filiales ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions;

c) du promoteur;

d) des autres actionnaires de toute filiale de la SIRP; et

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

§ 2. Lorsqu'elle informe la FSMA, la société immobilière réglementée publique doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans le cours normal de sa stratégie d'entreprise.

Si la FSMA estime que les éléments dont elle est informée au préalable sont insuffisants, incomplets ou qu'ils ne sont pas concluants ou pertinents, elle en avise la société immobilière réglementée publique.

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

Par arrêté pris sur avis de la FSMA, le Roi précise les obligations d'information et de publication qui s'appliquent dans ce cadre à la société immobilière réglementée publique.

§ 3. Les opérations visées au § 1<sup>er</sup> doivent être réalisées à des conditions de marché normales.

L'article 49, § 2 est d'application.

**Art. 38.** Les dispositions des articles 36 et 37 ne s'appliquent pas :

1° aux opérations représentant une somme inférieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la SIRP et 2 500 000 EUR;

2° à l'acquisition de valeurs mobilières par la SIRP ou une de ses filiales dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle un promoteur ou une des personnes visées à l'article 37, § 1<sup>er</sup> interviennent comme intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002;

3° à l'acquisition ou à la souscription d'actions de la SIRP par les personnes visées à l'article 37, § 1<sup>er</sup>, émises suite à une décision de l'assemblée générale; et

4° aux opérations portant sur les liquidités de la SIRP ou d'une de ses filiales, à la condition que la personne se portant contrepartie ait la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 2, 10° de la loi du 2 août 2002 et que ces opérations soient effectuées à des conditions conformes à celles du marché.

*E. Verplichtingen en verbodsbepalingen*

**Art. 39.** Het is de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen verboden :

1° deel te nemen aan een vereniging voor vaste opnemings of waarborg;

2° financiële instrumenten uit te lenen, met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden en volgens de bepalingen van het koninklijk besluit van 7 maart 2006 worden verricht; en

3° financiële instrumenten te verwerven die zijn uitgegeven door een vennootschap of een privaatrechtelijke vereniging die failliet werd verklaard, een minnelijk akkoord heeft gesloten met zijn schuldeisers, het voorwerp uitmaakt van een procedure van gerechtelijke reorganisatie, uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

**Art. 40.** De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen moeten een passende verzekeringsdekking onderschrijven voor al hun onroerende goederen.

De verzekeringsdekking moet aan de gebruikelijke marktvoorwaarden voldoen.

Het percentage van de reële waarde van de onroerende goederen die onder de verzekeringsdekking vallen, wordt in het jaarlijks financieel verslag vermeld.

**Art. 41.** Noch de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, noch een van haar dochtervennootschappen mag als bouwpromotor optreden.

Voor de toepassing van dit artikel wordt onder "bouwpromotor" verstaan diegene wiens hoofd- of bijberoep, met uitsluiting van occasionele verrichtingen, erin bestaat gebouwen op te richten of te laten oprichten om ze hetzij vóór de oprichting, hetzij tijdens de oprichting, hetzij binnen een termijn van vijf jaar na de oprichting, onder bezwarende titel geheel of ten dele te vervreemden.

**Art. 42.** Onverminderd de door de Koning bepaalde regels inzake leasing en met uitzondering van (a) het verstrekken van kredieten door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochtervennootschap en (b) het verstrekken van kredieten door een dochtervennootschap van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of van een andere dochtervennootschap van haar, mogen de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen (a) geen kredieten verstrekken of (b) geen zekerheden stellen of garanties geven voor rekening van derden.

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

**Art. 43.** Een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of een dochtervennootschap van die openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap mag enkel een hypotheek verlenen of andere zekerheden stellen of garanties geven in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten of deze van de groep.

Het totale bedrag dat gedekt is door de hypotheek, zekerheden of garanties bedoeld in het eerste lid, mag niet meer bedragen dan 50 % van de totale reële waarde van het vastgoed van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen.

De door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of een van haar dochtervennootschappen verleende hypotheek, zekerheid of garantie die bepaald vastgoed bezwaart, slaat op maximum 75 % van de waarde van dat bezwaard goed.

**Art. 44.** Een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of een van haar dochtervennootschappen mag geen met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen verwerven, tenzij de overdracht van met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen gebruikelijk is in het rechtsgebied waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

**Art. 45.** De Koning bepaalt, bij besluit genomen na advies van de FSMA, welke verplichtingen en verbodsbepalingen gelden voor de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen inzake het volgende :

1° de mate waarin de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen leningen mogen aangaan;

*E. Obligations et interdictions*

**Art. 39.** Sont interdits à la société immobilière réglementée publique et à ses filiales :

1° la participation à un syndicat de prise ferme ou de garantie;

2° le prêt d'instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006; et

3° l'acquisition d'instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, conclut un accord amiable avec ses créanciers, fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

**Art. 40.** La société immobilière réglementée publique et ses filiales souscrivent pour l'ensemble de leurs immeubles une couverture d'assurance adéquate.

La couverture d'assurance répond aux conditions habituellement applicables sur le marché.

Le pourcentage de la juste valeur des immeubles couvert par la couverture d'assurance est mentionné dans le rapport financier annuel.

**Art. 41.** Ni la société immobilière réglementée publique, ni une de ses filiales, ne peuvent agir comme promoteur immobilier.

Aux fins du présent article, on entend par promoteur immobilier la personne dont l'activité professionnelle, à titre principal ou accessoire, consiste, à l'exclusion des opérations occasionnelles, à construire ou à faire construire des bâtiments en vue de les céder à titre onéreux, en tout ou en partie, soit avant la construction, soit en cours de construction, soit dans un délai de cinq ans après la construction.

**Art. 42.** Sans préjudice des règles définies par le Roi en matière d'activité de location-financement, et à l'exception (a) de l'octroi par la société immobilière réglementée publique de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice d'une filiale et (b) de l'octroi par une filiale de la société immobilière réglementée publique de crédits et de la constitution de sûretés ou de garanties au bénéfice de la société immobilière réglementée publique ou d'une autre filiale de celle-ci, la société immobilière réglementée publique et ses filiales ne peuvent (a) octroyer de crédits ou (b) constituer des sûretés ou des garanties pour le compte de tiers.

Pour l'application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, ne sont pas pris en compte les montants dus à la société immobilière réglementée publique du chef de la cession de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

**Art. 43.** Une société immobilière réglementée publique ou une filiale de celle-ci ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles du groupe.

Le montant total couvert par les hypothèques, sûretés ou garanties visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale des biens immobiliers détenus par la société immobilière réglementée publique et ses filiales.

Aucune hypothèque, sûreté ou garantie grevant un bien immobilier donné, consentie par la société immobilière réglementée publique ou une filiale de celle-ci ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré.

**Art. 44.** Une société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales ne peuvent acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans la juridiction où est situé l'immeuble concerné.

**Art. 45.** Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine les obligations et interdictions auxquelles les sociétés immobilières réglementées publiques sont soumises dans les matières suivantes :

1° la mesure dans laquelle les sociétés immobilières réglementées publiques peuvent recourir à l'emprunt;

In dat verband mag de Koning de maximale schuldgraad van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap niet vaststellen op een maximumbedrag dat meer bedraagt dan 65 % van haar activa;

2° de verplichtingen van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen wat betreft de bestemming van het resultaat.

In dat verband en onverminderd de mogelijkheid voor de Koning om uitzonderingen te definiëren op de uitkeringsverplichting mag de Koning het minimumbedrag van de dividenduitkering niet vaststellen op een bedrag dat minder bedraagt dan 80 % van het resultaat, zoals gedefinieerd krachtens deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

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

**Art. 46.** Onverminderd de verplichting waarvan sprake in artikel 9 van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen om ten minste eens per jaar een inventaris op te maken, maakt de openbare GVV bij elke aandelenuitgifte een inventaris op van haar vastgoed en van het vastgoed van haar dochtervennootschappen. Datzelfde doet zij ook wanneer zij anders dan op een gereglementeerde markt aandelen inkoop.

**Art. 47. § 1.** Aan het einde van elk boekjaar waardeert de deskundige op precieze wijze de reële waarde van volgend vastgoed :

1° de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, die door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, met uitzondering van de activa die, met toepassing van de IFRS-normen, als vorderingen worden geboekt in het kader van een leasing;

2° de optierechten op onroerende goederen, die door de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen worden gehouden, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan; en

3° de rechten uit contracten waarbij aan de openbare GVV of één van haar dochtervennootschappen één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook de onderliggende onroerende goederen.

Deze waarderingen zijn bindend voor de openbare GVV wat de opstelling van haar enkelvoudige en haar geconsolideerde rekeningen betreft.

§ 2. Bovendien actualiseert de deskundige aan het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de bepaling van de reële waarde van het in § 1 vermelde vastgoed van de openbare GVV en haar dochtervennootschappen, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van het betrokken vastgoed.

**Art. 48.** Onverminderd artikel 47 wordt de reële waarde van het door de openbare GVV en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed als bedoeld in artikel 47, § 1, door de deskundige gewaardeerd telkens wanneer de openbare GVV aandelen uitgift, de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt, of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat. Datzelfde gebeurt ook wanneer de openbare GVV anders dan op een gereglementeerde markt aandelen inkoop. De openbare GVV is niet gebonden door deze waardering, maar dient de uitgifte- of inkoopprijs aan de hand van deze waardering te verantwoorden.

De in het eerste lid bedoelde waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd.

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven, wanneer aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt worden toegelaten, wanneer aandelen worden ingekocht of wanneer het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting wordt ingediend binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

**Art. 49. § 1.** Onverminderd § 2 wordt de reële waarde van elk door de openbare GVV of haar dochtervennootschappen te verwerven of over te dragen vastgoed dat vermeld is in artikel 47, § 1, gewaardeerd door de deskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan het laagste bedrag tussen enerzijds 1 % van het geconsolideerd actief van de openbare GVV en anderzijds 2 500 000 EUR.

Wanneer er meer dan 5 % verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van vastgoed en de in het eerste lid bedoelde waardering, in het nadeel van de openbare GVV of van haar dochtervennootschappen, wordt de betrokken verrichting alsmede de prijs ervan verantwoord in het jaarlijks financieel verslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarlijks financieel verslag van de openbare GVV.

A cet égard, le Roi ne peut fixer le taux d'endettement maximum de la société immobilière réglementée publique à un plafond supérieur à 65 % de ses actifs;

2° les obligations des sociétés immobilières réglementées publiques en matière d'affectation du résultat.

A cet égard, et sans préjudice de la possibilité pour Lui de définir des exceptions à l'obligation de distribution, le Roi ne peut fixer le montant minimal de distribution du dividende à un montant inférieur à 80 % du résultat, tel que défini en vertu de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

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

**Art. 46.** Sans préjudice de l'obligation prévue par l'article 9 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises d'établir une fois l'an au moins un inventaire, la SIRP établit un inventaire de ses biens immobiliers ainsi que de ceux de ses filiales chaque fois qu'elle procède à l'émission d'actions. Il en est de même en cas de rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé.

**Art. 47. § 1<sup>er</sup>.** A la fin de chaque exercice, l'expert évalue la juste valeur des biens immobiliers suivants de façon détaillée :

1° les immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par la SIRP ou par une de ses filiales, à l'exception des actifs comptabilisés en tant que créances, en application des normes IFRS, dans le cadre d'une location-financement;

2° les droits d'option sur immeubles, détenus par la SIRP ou par une de ses filiales, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits; et

3° les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la SIRP ou à une de ses filiales, ainsi que les immeubles sous-jacents.

Ces évaluations lient la SIRP pour l'établissement de ses comptes statutaires et de ses comptes consolidés.

§ 2. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert actualise la détermination de la juste valeur des biens immobiliers mentionnés au § 1<sup>er</sup> et détenus par la SIRP et par ses filiales, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

**Art. 48.** Sans préjudice de l'article 47, la juste valeur des biens immobiliers détenus par la SIRP et ses filiales visés à l'article 47, § 1<sup>er</sup> est évaluée par l'expert chaque fois que la SIRP procède à l'émission d'actions, à l'inscription d'actions aux négociations sur un marché réglementé ou à une fusion, scission ou opération assimilée. Il en est de même en cas de rachat d'actions autrement que sur un marché réglementé. La SIRP n'est pas liée par cette évaluation mais doit justifier le prix d'émission ou de rachat sur la base de cette évaluation.

L'évaluation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> ne peut pas remonter à une date antérieure à un mois avant l'opération concernée.

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions, l'inscription d'actions à la négociation sur un marché réglementé, le rachat d'actions ou le dépôt du projet de fusion, scission ou opération assimilée intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exige pas une nouvelle évaluation.

**Art. 49. § 1<sup>er</sup>.** Sans préjudice du § 2, la juste valeur de chaque bien immobilier mentionné à l'article 47, § 1<sup>er</sup>, à acquérir ou à céder par la SIRP ou par ses filiales, est évaluée par l'expert avant que l'opération n'ait lieu, pour autant que la transaction, considérée dans son ensemble, représente une somme supérieure au montant le plus faible entre 1 % de l'actif consolidé de la SIRP ou 2 500 000 EUR.

Lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un bien immobilier s'écarte de plus de 5 % de l'évaluation visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, au préjudice de la SIRP ou de ses filiales, la transaction concernée ainsi que son prix sont justifiés dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier semestriel de la SIRP.



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

Indien de openbare GVV of haar dochtervennootschappen in het in het eerste lid bedoelde geval vastgoed overdragen, is de door de deskundige bepaalde reële waarde de minimumprijs waartegen het goed vervreemd kan worden. Indien de openbare GVV of haar dochtervennootschappen in het in het eerste lid bedoelde geval, vastgoed verwerven, is de door de deskundige bepaalde reële waarde de maximumprijs waartegen het goed verworven kan worden.

§ 3. De bepaling van de reële waarde bedoeld in de vorige paragrafen mag niet langer dan een maand vóór de betrokken verrichting hebben plaatsgevonden.

§ 4. Er is evenwel geen nieuwe bepaling van de reële waarde nodig wanneer de betrokken verrichting uiterlijk vier maanden na de laatste waardering door de deskundige plaatsvindt en voor zover de deskundige bevestigt dat er, gezien de algemene economische toestand en de staat van het betrokken goed, geen nieuwe waardering vereist is.

#### G. Periodieke informatie en boekhoudregels

**Art. 50.** § 1. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap legt haar jaarverslagen en halfjaarlijkse verslagen over aan de FSMA.

§ 2. De personen belast met de effectieve leiding van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap verklaren aan de FSMA dat de in § 1 bedoelde periodieke verslagen in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen.

§ 3. Die verslagen (a) moeten volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke verslagen worden opgesteld en (b) moeten juist zijn en correct de gegevens weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke verslagen worden opgesteld. De personen belast met de effectieve leiding bevestigen het nodige gedaan te hebben opdat voornoemde verslagen volgens de geldende richtlijnen van de FSMA opgemaakt zijn en opgesteld zijn met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening voor de periodieke verslagen per einde boekjaar of met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening met betrekking tot het laatste boekjaar voor de andere periodieke verslagen (telkens onder voorbehoud van de gewijzigde of nieuwe boekings- en waarderingsregels die mogen worden toegepast respectievelijk dienen te worden toegepast vanaf een bepaalde datum).

§ 4. De Koning bepaalt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de inhoud van de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

In bijzondere gevallen kan de FSMA afwijkingen toestaan met betrekking tot de inhoud van de jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen.

**Art. 51.** De Koning legt, bij besluit genomen op advies van de FSMA, de regels vast volgens dewelke de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen hun boekhouding voeren, inventarisramingen verrichten en hun jaarrekening opstellen en openbaar maken. Hij kan afwijken van artikel 105 van het Wetboek van Vennootschappen, alsook de regels genomen met toepassing van de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen en, onder de voorwaarden van artikel 122, eerste lid, van het Wetboek van Vennootschappen, de regels aangenomen met toepassing van artikel 92 van het Wetboek van vennootschappen aanpassen, wijzigen en aanvullen.

#### HOOFDSTUK IV. — Toezicht

##### Afdeling 1. — Toezicht door de FSMA

**Art. 52.** § 1. De openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het toezicht van de FSMA.

§ 2. De FSMA kan zich alle inlichtingen en stukken doen verstrekken over de organisatie, de werking, de positie en de verrichtingen van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap waarop zij toezicht houdt, alsook over de waardering en de rendabiliteit van haar vermogen.

§ 3. Zij kan ter plaatse inspecties verrichten bij de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en ter plaatse kennis nemen en een kopie maken van elk gegeven in haar bezit :

1° om na te gaan of de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, alsook de bepalingen van de statuten zijn nageleefd, en of de boekhouding en de jaarrekening alsook de haar door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap overgelegde jaarverslagen, halfjaarlijkse verslagen, periodieke staten en andere inlichtingen juist en waarheidsgetrouw zijn;

§ 2. Lorsque l'autre partie contractante est l'une des personnes visées à l'article 37, § 1<sup>er</sup> ou si l'une de ces personnes obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération, la juste valeur du bien immobilier concerné est évaluée, quelle que soit la valeur de la transaction.

En cas de cession par la SIRP ou ses filiales d'un bien immobilier dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la juste valeur déterminée par l'expert est le prix minimum auquel le bien peut être aliéné. De même, en cas d'acquisition par la SIRP ou ses filiales d'un bien immobilier dans le cas visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, la juste valeur déterminée par l'expert est le prix maximum auquel le bien peut être acquis.

§ 3. La détermination de la juste valeur visée aux paragraphes précédents ne peut pas remonter à une date antérieure à un mois avant l'opération concernée.

§ 4. Une nouvelle détermination de la juste valeur n'est cependant pas nécessaire lorsque l'opération en question intervient au plus tard quatre mois qui suivent sa dernière évaluation par l'expert et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état de ce bien n'exige pas une nouvelle évaluation.

#### G. Informations périodiques et règles comptables

**Art. 50.** § 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique communique ses rapports annuels et semestriels à la FSMA.

§ 2. Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée publique déclarent à la FSMA que les rapports périodiques visés au § 1<sup>er</sup> sont conformes à la comptabilité et aux inventaires.

§ 3. Ces rapports (a) doivent être complets et mentionner toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels les rapports périodiques sont établis, et (b) doivent être corrects et concorder exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels les rapports périodiques sont établis. Les personnes chargées de la direction effective confirment avoir fait le nécessaire pour que les rapports précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels, en ce qui concerne les rapports périodiques établis en fin d'exercice, ou par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice, en ce qui concerne les autres rapports périodiques (sous réserve des nouvelles règles en matière de comptabilité ou d'évaluation qui peuvent ou doivent être appliquées à partir d'une date déterminée).

§ 4. Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, détermine le contenu des rapports annuels et semestriels.

La FSMA peut, dans des cas spéciaux, autoriser des dérogations quant au contenu des rapports annuels et semestriels.

**Art. 51.** Le Roi, par arrêté pris sur avis de la FSMA, fixe les règles selon lesquelles les sociétés immobilières réglementées publiques tiennent leur comptabilité, procèdent aux évaluations d'inventaire et établissent et publient leurs comptes annuels. Il peut déroger à l'article 105 du Code des sociétés, adapter, modifier et compléter les règles prises en exécution de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises et, dans les conditions de l'article 122, alinéa 1<sup>er</sup> du Code des sociétés, les règles prises en exécution de l'article 92 du Code des sociétés.

#### CHAPITRE IV. — Contrôle

##### Section 1<sup>re</sup>. — Contrôle exercé par la FSMA

**Art. 52.** § 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique est soumise au contrôle de la FSMA.

§ 2. La FSMA peut se faire communiquer toutes informations et documents relatifs à l'organisation, au fonctionnement, à la situation et aux opérations de la société immobilière réglementée publique qu'elle contrôle ainsi qu'à l'évaluation et la rentabilité de son patrimoine.

§ 3. Elle peut procéder à des inspections sur place auprès de la société immobilière réglementée publique et prendre connaissance et copie, sans déplacement, de toute information détenue par celle-ci, en vue :

1° de vérifier le respect des dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, et des dispositions des statuts, ainsi que l'exactitude et la sincérité de la comptabilité et des comptes annuels, ainsi que des rapports annuels et semestriels, des états périodiques et autres informations qui lui sont transmis par la société immobilière réglementée publique;

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

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

§ 4. De bepalingen van de artikelen 79 tot en met 85 van de wet van 2 augustus 2002 zijn van toepassing in het kader van de uitoefening van de door en krachtens dit titel aan de FSMA toegekende bevoegdheden.

**Art. 53.** De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap legt de FSMA periodiek een gedetailleerde financiële staat voor. Die staat wordt opgemaakt overeenkomstig de regels vastgesteld bij een conform artikel 64 van de wet van 2 augustus 2002 genomen reglement van de FSMA dat de rapporteringsinhoud, -frequentie en -wijze bepaalt. Bovendien kan de FSMA voorschrijven dat haar geregeld andere cijfergegevens of uitleg wordt verstrekt om te kunnen nagaan of de voorschriften van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen zijn nageleefd.

De personen belast met de effectieve leiding van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap verklaren aan de FSMA dat de in het eerste lid bedoelde periodieke financiële staten in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen. Die periodieke staten (a) moeten volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke financiële staten worden opgesteld, en (b) moeten juist zijn en correct de gegevens weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de periodieke financiële staten worden opgesteld.

Zij bevestigen het nodige te hebben gedaan opdat voornoemde staten volgens de geldende richtlijnen van de FSMA opgemaakt zijn en opgesteld zijn met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening.

In bijzondere gevallen kan de FSMA afwijkingen toestaan van het in het eerste lid bedoelde reglement.

Het in het eerste lid bedoelde reglement wordt genomen na raadpleging van de betrokken beroepsverenigingen.

**Art. 54.** De relaties tussen de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap en een bepaalde aandeelhouder behoren niet tot de bevoegdheid van de FSMA, tenzij het toezicht op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap dit vergt.

#### *Afdeling 2. — Revisoraal toezicht*

**Art. 55.** § 1. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap moet een commissaris aanstellen die de opdracht van commissaris uitoefent zoals bedoeld in het Wetboek van Vennootschappen.

Artikel 141, 2°, van het Wetboek van Vennootschappen is niet van toepassing op de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

§ 2. De opdracht van commissaris mag bij openbare gereguleerde vastgoedvennootschappen enkel worden toevertrouwd aan één of meer erkende revisoren of één of meer revisorenvennootschappen die door de FSMA zijn erkend.

De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap mag plaatsvervangende commissarissen aanstellen, die de taak van de commissaris waarnemen als hij langdurig verhinderd is. De voorschriften van dit artikel en van artikel 56 zijn van toepassing op deze plaatsvervangers.

**Art. 56.** Overeenkomstig artikel 6 van de wet van 22 juli 1953, doen de erkende revisorenvennootschappen, voor de uitoefening van de taak van commissaris bedoeld in artikel 55, een beroep op een erkende revisor die zij aanduiden. De voorschriften van deze wet en van de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, die de aanstelling, de taak en de verplichtingen van en de verbodsbepalingen voor commissarissen, alsook de andere op hen toepasselijke sancties dan strafrechtelijke sancties regelen, gelden zowel voor de revisorenvennootschappen als voor de erkende revisoren die hen vertegenwoordigen.

Een erkende revisorenvennootschap mag een plaatsvervangend vertegenwoordiger aanstellen onder haar leden die voldoen aan de aanstellingsvoorwaarden.

**Art. 57.** De FSMA legt, na goedkeuring door de minister van Financiën en de minister van Economische Zaken, het reglement vast voor de erkenning van revisoren en revisorenvennootschappen.

Het erkenningsreglement wordt uitgevaardigd na raadpleging van de erkende revisoren vertegenwoordigd via hun beroepsvereniging.

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.

§ 4. Les dispositions des articles 79 à 85 de la loi du 2 août 2002 sont applicables aux fins de l'exercice des compétences attribuées à la FSMA par et en vertu du présent titre.

**Art. 53.** La société immobilière réglementée publique communique périodiquement à la FSMA une situation financière détaillée. Celle-ci est établie conformément aux règles fixées par règlement de la FSMA, pris conformément à l'article 64 de la loi du 2 août 2002, qui en détermine le contenu, la fréquence et le mode de communication. La FSMA peut, en outre, prescrire la communication régulière d'autres informations chiffrées ou descriptives nécessaires à la vérification du respect des dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour leur exécution.

Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée publique déclarent à la FSMA que les états financiers périodiques visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont conformes à la comptabilité et aux inventaires. Ces états périodiques (a) doivent être complets et mentionner toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels les états financiers périodiques sont établis, et (b) doivent être corrects et concorder exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels les états financiers périodiques sont établis.

Elles confirment avoir fait le nécessaire pour que les états précités soient établis selon les instructions en vigueur de la FSMA, ainsi que par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels.

La FSMA peut, dans des cas spéciaux, autoriser des dérogations au règlement visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Le règlement prévu à l'alinéa 1<sup>er</sup> est pris après consultation des associations professionnelles concernées.

**Art. 54.** La FSMA ne connaît des relations entre la société immobilière réglementée publique et un actionnaire déterminé que dans la mesure requise pour le contrôle de la société immobilière réglementée publique.

#### *Section 2. — Contrôle révisoral*

**Art. 55.** § 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique est tenue de désigner un commissaire qui exerce les fonctions de commissaire prévues par le Code des sociétés.

L'article 141, 2°, du Code des sociétés n'est pas applicable à la société immobilière réglementée publique.

§ 2. Les fonctions de commissaire ne peuvent être confiées, dans la société immobilière réglementée publique, qu'à un ou plusieurs réviseurs agréés ou à une ou plusieurs sociétés de réviseurs agréées par la FSMA.

La société immobilière réglementée publique peut désigner des commissaires suppléants qui exercent les fonctions de commissaire en cas d'empêchement durable de leur titulaire. Les dispositions du présent article et de l'article 56 sont applicables à ces suppléants.

**Art. 56.** Les sociétés de réviseurs agréés exercent les fonctions de commissaire prévues à l'article 55 par l'intermédiaire d'un réviseur agréé qu'elles désignent et conformément à l'article 6 de la loi du 22 juillet 1953. Les dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution et qui sont relatives à la désignation, aux fonctions, aux obligations et aux interdictions des commissaires ainsi qu'aux sanctions, autres que pénales, qui sont applicables à ces derniers, s'appliquent tant aux sociétés de réviseurs qu'aux réviseurs agréés qui les représentent.

Une société de réviseurs agréée peut désigner un représentant suppléant parmi ses membres remplissant les conditions pour être désigné.

**Art. 57.** La FSMA arrête, sous approbation du ministre des Finances et du ministre des affaires économiques, le règlement d'agrément des réviseurs et des sociétés de réviseurs.

Le règlement d'agrément est pris après consultation des réviseurs agréés représentés par leur organisation professionnelle.

Het Instituut der Bedrijfsrevisoren brengt de FSMA op de hoogte telkens als een tuchtprocedure wordt ingeleid tegen een erkende revisor of een erkende revisorenvennootschap wegens een tekortkoming in de uitoefening van zijn of haar taak bij een openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap.

**Art. 58.** Voor de aanstelling van commissarissen en plaatsvervangende commissarissen bij openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap is de voorafgaande instemming van de FSMA vereist. Deze instemming moet worden gevraagd door het vennootschapsorgaan dat de aanstelling voorstelt. Bij aanstelling van een erkende revisorenvennootschap slaat deze instemming zowel op de vennootschap als op haar vertegenwoordiger en, in voorkomend geval, op haar plaatsvervangend vertegenwoordiger.

Deze instemming is ook vereist voor de hernieuwing van een opdracht.

Wanneer de aanstelling van de commissaris krachtens de wet geschiedt door de voorzitter van de rechtbank van koophandel of het hof van beroep, kiest hij uit een lijst van erkende revisoren die door de FSMA is goedgekeurd.

**Art. 59.** De FSMA kan haar instemming overeenkomstig artikel 58 met een commissaris, een plaatsvervangend commissaris, een erkende revisorenvennootschap of een vertegenwoordiger of plaatsvervangend vertegenwoordiger van een dergelijke vennootschap, steeds herroepen bij beslissing die is gemotiveerd door redenen die verband houden met hun statuut of hun opdracht als erkende revisor of erkende revisorenvennootschap, zoals bepaald door of krachtens deze wet. Met deze herroeping eindigt de opdracht van commissaris.

Wanneer een commissaris ontslag neemt, worden de FSMA en de openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap daarvan vooraf in kennis gesteld, met opgave van de motivering.

Het erkenningsreglement bedoeld in artikel 57 regelt de procedure.

Bij afwezigheid van een plaatsvervangend commissaris of een plaatsvervangend vertegenwoordiger van een erkende revisorenvennootschap zorgt de openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap of de erkende revisorenvennootschap, met naleving van artikel 58, binnen twee maanden voor zijn vervanging.

Het voorstel bij een openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap om een commissaris van zijn opdracht te ontslaan, zoals geregeld bij de artikelen 135 en 136 van het Wetboek van vennootschappen, wordt ter advies voorgelegd aan de FSMA. Dit advies wordt meegeëdeeld aan de algemene vergadering.

**Art. 60.** § 1. De commissarissen verlenen hun medewerking aan het toezicht door de FSMA, op hun eigen uitsluitende verantwoordelijkheid en overeenkomstig deze paragraaf, volgens de regels van het vak en de richtlijnen van de FSMA. Daartoe :

1° beoordelen zij de maatregelen van interne controle die de openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap heeft genomen overeenkomstig artikel 17, § 2, en de ter uitvoering hiervan genomen besluiten en reglementen, en delen zij hun bevindingen ter zake mee aan de FSMA;

2° brengen zij verslag uit bij de FSMA over :

a) de resultaten van het beperkt nazicht van de halfjaarlijkse verslagen, die haar door de openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap worden bezorgd krachtens artikel 50, waarin wordt bevestigd dat zij geen kennis hebben van feiten waaruit zou blijken dat de halfjaarlijkse verslagen, niet in alle materieel belangrijke opzichten volgens de geldende richtlijnen van de FSMA werden opgesteld. Bovendien bevestigen zij dat de halfjaarlijkse verslagen, wat de boekhoudkundige gegevens betreft in alle materieel belangrijke opzichten in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen, in die zin (a) dat zij volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de halfjaarlijkse verslagen en de voormelde financiële staten worden opgesteld, en (b) dat zij juist zijn en de gegevens correct weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de halfjaarlijkse verslagen en de voormelde financiële staten worden opgesteld; verder bevestigen zij geen kennis te hebben van feiten waaruit zou blijken dat de halfjaarlijkse verslagen niet met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening met betrekking tot het laatste boekjaar zijn opgesteld;

b) de resultaten van de controle :

(i) van de jaarverslagen die de openbare gereglemeerde vastgoedvennootschap aan het einde van het boekjaar aan de FSMA bezorgt krachtens artikel 50, § 1;

(ii) van de periodieke financiële staten die de FSMA worden verstrekt krachtens artikel 53 :

L'Institut des Réviseurs d'Entreprises informe la FSMA de l'ouverture de toute procédure disciplinaire à l'encontre d'un réviseur agréé ou d'une société de réviseurs agréée pour manquement commis dans l'exercice de ses fonctions auprès d'une société immobilière réglementée publique.

**Art. 58.** La désignation des commissaires et des commissaires suppléants auprès de la société immobilière réglementée publique est subordonnée à l'accord préalable de la FSMA. Cet accord doit être recueilli par l'organe social qui fait la proposition de désignation. En cas de désignation d'une société de réviseurs agréée, l'accord porte conjointement sur la société et son représentant et, le cas échéant, sur son représentant suppléant.

Le même accord est requis pour le renouvellement du mandat.

Lorsque, en vertu de la loi, la nomination du commissaire est faite par le président du tribunal de commerce ou la cour d'appel, ceux-ci font leur choix sur une liste de réviseurs agréés ayant l'accord de la FSMA.

**Art. 59.** La FSMA peut, en tout temps, révoquer, par décision motivée par des raisons tenant à leur statut ou à l'exercice de leurs fonctions de réviseur agréé ou de société de réviseurs agréée, tels que prévus par ou en vertu de la présente loi, l'accord donné, conformément à l'article 58, à un commissaire, un commissaire suppléant, une société de réviseurs agréée ou un représentant ou représentant suppléant d'une telle société. Cette révocation met fin aux fonctions de commissaire.

En cas de démission d'un commissaire, la FSMA et la société immobilière réglementée publique en sont préalablement informées, ainsi que des motifs de la démission.

Le règlement d'agrément visé à l'article 57 règle la procédure.

En l'absence d'un commissaire suppléant ou d'un représentant suppléant d'une société de réviseurs agréée, la société immobilière réglementée publique ou la société de réviseurs agréée pourvoit, dans le respect de l'article 58, au remplacement dans les deux mois.

Dans la société immobilière réglementée publique, la proposition de révocation des mandats de commissaire, telle que réglée par les articles 135 et 136 du Code des sociétés, est soumise à l'avis de la FSMA. Cet avis est communiqué à l'assemblée générale.

**Art. 60.** § 1<sup>er</sup>. Les commissaires collaborent au contrôle exercé par la FSMA, sous leur responsabilité personnelle exclusive et conformément au présent paragraphe, aux règles de la profession et aux instructions de la FSMA. A cette fin :

1° ils évaluent les mesures de contrôle interne adoptées par la société immobilière réglementée publique conformément à l'article 17, § 2, et aux arrêtés et règlements pris en exécution de cette disposition, et ils communiquent leurs conclusions en la matière à la FSMA;

2° ils font rapport à la FSMA sur :

a) les résultats de l'examen limité des rapports semestriels, communiqués par la société immobilière réglementée publique à la FSMA en vertu de l'article 50, confirmant qu'ils n'ont pas connaissance de faits dont il apparaîtrait que les rapports semestriels n'ont pas, sous tous égards significativement importants, été établis selon les instructions en vigueur de la FSMA. Ils confirment en outre que les rapports semestriels sont, pour ce qui est des données comptables, sous tous égards significativement importants, conformes à la comptabilité et aux inventaires, en ce sens (a) qu'ils sont complets et qu'ils mentionnent toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels ils sont établis, et (b) qu'ils sont corrects et qu'ils concordent exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels ils sont établis; ils confirment également n'avoir pas connaissance de faits dont il apparaîtrait que les rapports semestriels n'ont pas été établis par application des règles de comptabilisation et d'évaluation qui ont présidé à l'établissement des comptes annuels afférents au dernier exercice;

b) les résultats du contrôle :

(i) des rapports annuels communiqués par la société immobilière réglementée publique à la FSMA à la fin de l'exercice social en vertu de l'article 50, § 1<sup>er</sup>;

(ii) des états financiers périodiques qui sont transmis à la FSMA en vertu de l'article 53 :

— per einde kalenderjaar van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen die hun boekjaar afsluiten op 31 december;

— per einde van het trimester dat samenvalt met de afsluiting van het boekjaar van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen waarvan het boekjaar afsluit op de laatste kalenderdag van een trimester dat niet eindigt op 31 december, of

— per einde van het trimester dat de afsluiting van het boekjaar voorafgaat van openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen waarvan het boekjaar niet afsluit op een ogenblik dat samenvalt met de laatste kalenderdag van een trimester, waarin bevestigd wordt dat de jaarverslagen en financiële staten in alle materieel belangrijke opzichten werden opgesteld volgens de geldende richtlijnen van de FSMA. Bovendien bevestigen zij dat de jaarverslagen en de financiële staten, wat de boekhoudkundige gegevens betreft in alle materieel belangrijke opzichten in overeenstemming zijn met de boekhouding en de inventarissen, in die zin (a) dat zij volledig zijn en alle gegevens bevatten uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de jaarverslagen en de financiële staten worden opgesteld, en (b) dat zij juist zijn en de gegevens correct weergeven uit de boekhouding en de inventarissen op basis waarvan de jaarverslagen en de financiële staten worden opgesteld; verder bevestigen zij dat de jaarverslagen en de financiële staten met toepassing van de boekings- en waarderingsregels voor de opstelling van de jaarrekening werden opgesteld;

(c) de resultaten van hun nazicht van de bedragen van het netto-actief in de periodieke financiële staten die de FSMA worden verstrekt krachtens artikel 53, per einde kalenderjaar van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschappen die hun boekjaar niet afsluiten op 31 december, waarin wordt bevestigd dat ze geen kennis hebben van feiten waaruit zou blijken dat voormelde gegevens niet in alle van materieel belang zijnde opzichten werden opgesteld in overeenstemming met de geldende richtlijnen van de FSMA;

3° brengen zij bij de FSMA op haar verzoek, bijzonder verslag uit over de organisatie, de werkzaamheden en de financiële structuur van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap; de kosten voor de opstelling van dit verslag worden door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap gedragen;

4° brengen zij, in het kader van hun opdracht bij de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of een onderneming die, in de zin van artikel 11 van het Wetboek van vennootschappen, verbonden is met de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, op eigen initiatief verslag uit bij de FSMA, zodra zij kennis krijgen van :

a) beslissingen, feiten of ontwikkelingen die de positie van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap financieel, op betekenisvolle wijze beïnvloeden of kunnen beïnvloeden;

b) beslissingen of feiten die kunnen wijzen op een overtreding van het Wetboek van vennootschappen, de statuten, deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen;

c) andere beslissingen of feiten die kunnen leiden tot een weigering om de rekeningen te certificeren of tot het formuleren van een voorbehoud.

Tegen commissarissen die te goeder trouw informatie hebben verstrekt als bedoeld in de bepaling onder 4° van deze paragraaf, kunnen geen burgerrechtelijke, strafrechtelijke of tuchtrechtelijke vorderingen worden ingesteld, noch professionele sancties worden uitgesproken.

De commissarissen delen aan de leiders van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap de verslagen mee die zij, overeenkomstig het eerste lid, 3° aan de FSMA richten. Voor deze mededelingen geldt de geheimhoudingsplicht zoals geregeld bij artikel 76 van de wet van 2 augustus 2002. Zij bezorgen de FSMA een kopie van de mededelingen die zij aan deze leiders richten en die betrekking hebben op zaken die van belang kunnen zijn voor het toezicht dat zij uitoefent.

§ 2. De FSMA kan eisen dat de juistheid van de gegevens die haar met toepassing van artikel 53 worden verstrekt, wordt bevestigd door de commissaris van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

De commissarissen kunnen door de FSMA, op verzoek van de NBB of de Europese Centrale Bank, worden gelast te bevestigen dat de gegevens die de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap aan deze autoriteiten moet verstrekken, volledig, juist en volgens de geldende regels zijn opgesteld.

**Art. 61.** De Koning kan, bij besluit genomen na advies van de FSMA, bijkomende opdrachten vastleggen voor de commissaris en de voorwaarden waaronder de commissaris deze opdrachten moet vervullen.

— arrêtés à la fin de l'année civile, pour les sociétés immobilières réglementées publiques qui clôturent leur exercice le 31 décembre;

— arrêtés à la fin du trimestre qui coïncide avec la clôture de l'exercice, pour les sociétés immobilières réglementées publiques dont l'exercice est clôturé le dernier jour civil d'un trimestre qui ne se termine pas le 31 décembre, ou

— arrêtés à la fin du trimestre qui précède la clôture de l'exercice, pour les sociétés immobilières réglementées publiques dont l'exercice n'est pas clôturé à une date qui coïncide avec le dernier jour civil d'un trimestre, confirmant que les rapports et états précités ont, sous tous égards significativement importants, été établis selon les instructions en vigueur de la FSMA. Ils confirment en outre que les rapports annuels et les états financiers sont, pour ce qui est des données comptables, sous tous égards significativement importants, conformes à la comptabilité et aux inventaires, en ce sens (a) qu'ils sont complets et qu'ils mentionnent toutes les données figurant dans la comptabilité et dans les inventaires sur la base desquels ils sont établis, et (b) qu'ils sont corrects et qu'ils concordent exactement avec la comptabilité et avec les inventaires sur la base desquels ils sont établis; ils confirment également que les rapports annuels et les états financiers ont été établis par application des règles de comptabilisation et d'évaluation présidant à l'établissement des comptes annuels;

(c) les résultats de leur examen des montants de l'actif net tels que mentionnés dans les états financiers périodiques transmis à la FSMA, en vertu de l'article 53, à la fin de l'année civile pour la société immobilière réglementée publique qui ne clôture pas son exercice le 31 décembre, confirmant qu'elle n'a pas connaissance de faits dont il apparaîtrait que les données précitées n'ont pas, sous tous égards significativement importants, été établies selon les instructions en vigueur de la FSMA;

3° ils font à la FSMA, à sa demande, des rapports spéciaux portant sur l'organisation, les activités et la structure financière de la société immobilière réglementée publique, rapports dont les frais d'établissement sont supportés par la société en question;

4° dans le cadre de leurs missions auprès de la société immobilière réglementée publique, ainsi qu'auprès d'une entreprise liée, au sens de l'article 11 du Code des sociétés, avec la société immobilière réglementée publique, les commissaires font d'initiative rapport à la FSMA dès qu'ils constatent :

a) des décisions, des faits ou des évolutions qui influencent ou peuvent influencer de façon significative la situation de la société immobilière réglementée publique sous l'angle financier;

b) des décisions ou des faits qui sont susceptibles de constituer des violations du Code des sociétés, des statuts, de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

c) d'autres décisions ou des faits qui sont de nature à entraîner un refus de la certification des comptes ou l'émission de réserves.

Aucune action civile, pénale ou disciplinaire ne peut être intentée ni aucune sanction professionnelle prononcée contre les commissaires qui ont procédé de bonne foi à une information visée sous le 4° du présent paragraphe.

Les commissaires communiquent aux dirigeants de la société immobilière réglementée publique les rapports qu'ils adressent à la FSMA conformément à l'alinéa 1<sup>er</sup>, 3°. Ces communications tombent sous le secret organisé par l'article 76 de la loi du 2 août 2002. Ils transmettent à la FSMA copie des communications qu'ils adressent à ces dirigeants et qui portent sur des questions de nature à intéresser le contrôle exercé par elle.

§ 2. La FSMA peut exiger que l'exactitude des informations qui lui sont transmises en application de l'article 53, soit confirmée par le commissaire de la société immobilière réglementée publique.

Les commissaires peuvent être chargés par la FSMA, à la demande de la BNB ou de la Banque centrale européenne, de confirmer que les informations que la société immobilière réglementée publique est tenue de communiquer à ces autorités sont complètes, correctes et établies selon les règles qui s'y appliquent.

**Art. 61.** Le Roi peut, par arrêté pris sur avis de la FSMA, déterminer des missions supplémentaires dont doit s'acquitter le commissaire et fixer les conditions d'exercice de ces missions.

*Afdeling 3.* — Schraping van de vergunning, uitzonderingsmaatregelen en bestuursrechtelijke sancties

**Art. 62.** § 1. Een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap kan afstand doen van haar vergunning, mits naleving van de volgende procedure.

§ 2. De afstand door een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap van haar vergunning veronderstelt een beslissing van haar algemene vergadering die genomen werd volgens de voorwaarden van artikel 559 van het Wetboek van Vennootschappen en die op straffe van nietigheid vastgesteld wordt bij authentieke akte. Deze akte herneemt de conclusie van het verslag dat opgesteld werd door de erkende commissaris.

§ 3. Onmiddellijk na het aannemen van de akte tot afstand, worden de statuten van de vennootschap die afstand doet van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, met inbegrip van de bepalingen die haar naam en, in voorkomend geval, haar maatschappelijk doel wijzigen, vastgesteld volgens dezelfde regels van aanwezigheid en meerderheid als voor de akte van afstand voorgeschreven. Geschiedt zulks niet, dan blijft de beslissing tot afstand van het statuut van openbare gereguleerde vastgoedvennootschap zonder gevolg.

§ 4. De bepalingen van artikel 78, §§ 1 en 2 zijn mutatis mutandis van toepassing.

§ 5. De akte van afstand en de statuten worden gelijktijdig bekendgemaakt overeenkomstig artikel 74 van het Wetboek van vennootschappen. De akte van afstand wordt in haar geheel bekendgemaakt; de statuten bij uittreksel overeenkomstig artikel 69, 71 en 72 van hetzelfde Wetboek.

Van het verslag van de erkende commissaris, wordt het origineel dan wel een expeditie neergelegd tegelijk met de akte waarop het betrekking heeft.

**Art. 63.** De FSMA schrapt de vergunning van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die :

- 1° afstand doet van haar vergunning;
- 2° haar bedrijf niet binnen twaalf maanden na het verkrijgen van haar vergunning heeft aangevat;
- 3° haar bedrijf heeft stopgezet sinds meer dan zes maanden; of
- 4° failliet is verklaard.

**Art. 64.** § 1. Wanneer de FSMA vaststelt dat een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap niet werkt overeenkomstig de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen of overeenkomstig de bepalingen van haar statuten, dat haar beheer of haar financiële positie de goede afloop van haar verbintenissen in het gedrang dreigt te brengen, of dat haar interne controle ernstige leemten vertoont, of dat de rechten verbonden aan de effecten van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap die het voorwerp uitmaken of hebben uitgemaakt van een openbaar aanbod, in het gedrang dreigen te komen, stelt zij de termijn vast waarbinnen deze toestand moet worden verholpen.

Indien de toestand na afloop van deze termijn niet is verholpen, kan de FSMA :

- 1° haar standpunt omtrent de krachtens het eerste lid gedane vaststellingen openbaar maken; deze openbaarmaking gebeurt op kosten van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap;
- 2° een speciaal commissaris aanstellen;
- 3° elke uitgifte of elke inkoop van effecten opschorten of verbieden voor de termijn die zij bepaalt;
- 4° de verhandeling van de effecten van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap op de markt opschorten of verbieden voor de termijn die zij bepaalt;
- 5° de vervanging gelasten van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap binnen een termijn die zij bepaalt en, zo binnen deze termijn geen vervanging geschiedt, in de plaats van de voltallige bestuurs- en beheerorganen van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap één of meer voorlopige bestuurders of zaakvoerders aanstellen die alleen of collegiaal, naargelang van het geval, de bevoegdheden hebben van de vervangen personen. De FSMA maakt haar beslissing bekend in het *Belgisch Staatsblad*;
- 6° de vergunning van de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap herroepen. De FSMA maakt haar beslissing openbaar in het *Belgisch Staatsblad*.

*Section 3.* — Suppression de l'agrément, mesures exceptionnelles et sanctions administratives

**Art. 62.** § 1<sup>er</sup>. Une société immobilière réglementée publique peut renoncer à son agrément moyennant le respect de la procédure suivante.

§ 2. La renonciation par une société immobilière réglementée publique à son agrément suppose une décision de son assemblée générale prise aux conditions de l'article 559 du Code des sociétés et constatée, à peine de nullité, par un acte authentique. Cet acte reproduit la conclusion du rapport établi par le commissaire agréé.

§ 3. Immédiatement après la passation de l'acte de renonciation, les statuts de la société ayant renoncé au statut de société immobilière réglementée publique, y compris les clauses qui modifient sa dénomination et, le cas échéant, son objet social, sont arrêtés aux mêmes conditions de présence et de majorité que celles requises pour l'acte de renonciation. A défaut, la décision de renonciation au statut de société immobilière réglementée publique reste sans effet.

§ 4. Les dispositions de l'article 78, §§ 1<sup>er</sup> et 2 sont mutatis mutandis d'application.

§ 5. L'acte de renonciation et les statuts sont publiés simultanément conformément à l'article 74 du Code des sociétés. L'acte de renonciation est publié en entier; les statuts le sont par extrait conformément aux articles 69, 71 et 72 du même Code.

Le rapport du commissaire agréé est déposé en expédition ou en original en même temps que l'acte auquel il se rapporte.

**Art. 63.** La FSMA supprime l'agrément de la société immobilière réglementée publique, qui :

- 1° renonce à l'agrément;
- 2° n'a pas entamé ses activités dans les douze mois de l'agrément;
- 3° a cessé d'exercer ses activités depuis plus de six mois; ou
- 4° a été déclarée en faillite.

**Art. 64.** § 1<sup>er</sup>. Lorsque la FSMA constate qu'une société immobilière réglementée publique ne fonctionne pas en conformité avec les dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou avec les dispositions de ses statuts, que sa gestion ou sa situation financière sont de nature à mettre en cause la bonne fin de ses engagements, que son contrôle interne présente des lacunes graves, ou que les droits attachés aux titres de la société immobilière réglementée publique qui font ou ont fait l'objet d'une offre publique risquent d'être compromis, elle fixe le délai dans lequel il doit être remédié à la situation constatée.

Si au terme de ce délai, il n'a pas été remédié à la situation, la FSMA peut :

- 1° rendre publique sa position quant aux constatations faites en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup>; les frais de cette publication sont à charge de la société immobilière réglementée publique;
- 2° désigner un commissaire spécial;
- 3° suspendre ou interdire pour la durée qu'elle détermine toute émission ou tout rachat de titres;
- 4° suspendre ou interdire, pour la durée qu'elle détermine, la négociation sur le marché des titres de la société immobilière réglementée publique;
- 5° enjoindre le remplacement des membres de l'organe légal d'administration de la société immobilière réglementée publique dans un délai qu'elle détermine et, à défaut d'un tel remplacement dans ce délai, substituer à l'ensemble des organes d'administration et de gestion de la société immobilière réglementée publique un ou plusieurs administrateurs ou gérants provisoires qui disposent, seuls ou collégialement selon le cas, des pouvoirs des personnes remplacées. La FSMA publie sa décision au *Moniteur belge*;
- 6° révoquer l'agrément de la société immobilière réglementée publique. La FSMA publie sa décision au *Moniteur belge*.

§ 2. In het in § 1, tweede lid, 2° bedoelde geval is de schriftelijke, algemene of bijzondere toestemming van de speciaal commissaris vereist voor alle handelingen en beslissingen van alle organen van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap inclusief de algemene vergadering; de FSMA kan evenwel de verrichtingen waarvoor een toestemming is vereist, beperken.

De speciaal commissaris mag elk voorstel dat hij nuttig acht, ter beraadslaging voorleggen aan alle organen van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, inclusief de algemene vergadering. De bezoldiging van de speciaal commissaris wordt vastgesteld door de FSMA en gedragen door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

De leden van de bestuurs- en de beheerorganen en de personen die instaan voor het beleid, die handelingen stellen of beslissingen nemen zonder de vereiste toestemming van de speciaal commissaris, zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het nadeel dat hieruit voortvloeit voor de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of voor derden.

Indien de FSMA de aanstelling van een speciaal commissaris openbaar heeft gemaakt in het *Belgisch Staatsblad*, met opgave van de handelingen en beslissingen waarvoor zijn toestemming vereist is, zijn alle handelingen en beslissingen zonder deze vereiste toestemming nietig, tenzij de speciaal commissaris die bekrachtigt. Onder dezelfde voorwaarden zijn alle beslissingen van de algemene vergadering zonder de vereiste toestemming van de speciaal commissaris nietig, tenzij hij die bekrachtigt.

De FSMA kan een plaatsvervangend commissaris aanstellen.

Bij ernstig gevaar voor de houders van effecten van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap kan de FSMA een speciaal commissaris aanstellen zonder dat er voorafgaandelijk een termijn zoals bedoeld in § 1, eerste lid werd vastgesteld.

§ 3. In het in § 1, tweede lid, 3°, bedoelde geval zijn de leden van de bestuurs- en beheerorganen van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap en de personen die instaan voor het beleid, die handelingen stellen of beslissingen nemen ondanks de schorsing of het verbod, hoofdelijk aansprakelijk voor het nadeel dat hieruit voortvloeit voor de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap of voor derden.

Indien de FSMA de schorsing of het verbod openbaar heeft gemaakt in het *Belgisch Staatsblad*, zijn alle hiermee strijdige handelingen en beslissingen nietig.

§ 4. In het in § 1, tweede lid, 5°, bedoelde geval wordt de bezoldiging van de voorlopige bestuurders of zaakvoerders vastgesteld door de FSMA en gedragen door de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

De FSMA kan op elk tijdstip de voorlopige bestuurders of zaakvoerders vervangen, hetzij ambtshalve, hetzij op verzoek van een meerderheid van de aandeelhouders van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, wanneer zij aantonen dat het beheer van de betrokkenen niet meer de nodige waarborg biedt.

§ 5. De in § 1 bedoelde beslissingen van de FSMA hebben uitwerking voor de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap vanaf de datum van hun kennisgeving en, voor derden, vanaf de datum van hun bekendmaking overeenkomstig de voorschriften van §§ 1 en 2.

§ 6. Paragraaf 1, eerste lid, en § 5 zijn niet van toepassing bij herroeping van de vergunning van een failliet verklaarde openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap.

§ 7. De rechtbank van koophandel spreekt op verzoek van elke belanghebbende de nietigverklaringen uit als bedoeld in §§ 2 en 3.

De nietigheidsvordering wordt ingesteld tegen de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap. Indien verantwoord om ernstige redenen, kan de eiser in kort geding de voorlopige schorsing vorderen van de gewraakte handelingen of beslissingen. Het schorsingsbevel en het vonnis van nietigverklaring hebben uitwerking ten aanzien van iedereen. Ingeval de geschorste of vernietigde handeling of beslissing openbaar was gemaakt, worden het schorsingsbevel en het vonnis van nietigverklaring bij uittreksel op dezelfde wijze bekendgemaakt.

Wanneer de nietigheid de rechten kan benadelen die een derde te goeder trouw heeft verworven ten aanzien van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, kan de rechtbank verklaren dat die nietigheid geen uitwerking heeft ten aanzien van de betrokken rechten, onder voorbehoud van het eventuele recht van de eiser op schadevergoeding.

De nietigheidsvordering kan niet meer worden ingesteld na afloop van een termijn van zes maanden vanaf de datum waarop de betrokken handelingen of beslissingen kunnen worden tegengeworpen aan wie hun nietigheid inroept, dan wel hem bekend zijn.

§ 2. Dans le cas visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 2°, l'autorisation écrite, générale ou spéciale du commissaire spécial est requise pour tous les actes et décisions de tous les organes de la société immobilière réglementée publique, y compris l'assemblée générale des actionnaires; la FSMA peut toutefois limiter le champ des opérations soumises à autorisation.

Le commissaire spécial peut soumettre à la délibération de tous les organes de la société immobilière réglementée publique, y compris l'assemblée générale, toutes propositions qu'il juge opportunes. La rémunération du commissaire spécial est fixée par la FSMA et supportée par la société immobilière réglementée publique.

Les membres des organes d'administration et de gestion et les personnes chargées de la gestion qui accomplissent des actes ou prennent des décisions sans avoir recueilli l'autorisation requise du commissaire spécial sont responsables solidairement du préjudice qui en est résulté pour la société immobilière réglementée publique ou les tiers.

Si la FSMA a publié au *Moniteur belge* la désignation du commissaire spécial et spécifié les actes et décisions soumis à son autorisation, les actes et décisions intervenus sans cette autorisation alors qu'elle était requise sont nuls, à moins que le commissaire spécial ne les ratifie. Dans les mêmes conditions, toute décision d'assemblée générale prise sans avoir recueilli l'autorisation requise du commissaire spécial est nulle, à moins que le commissaire spécial ne la ratifie.

La FSMA peut désigner un commissaire suppléant.

En cas de péril grave pour les porteurs de titres de la société immobilière réglementée publique, la FSMA peut désigner un commissaire spécial sans fixation préalable d'un délai tel que prévu au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>.

§ 3. Dans le cas visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3°, les membres de l'organe légal d'administration de la société immobilière réglementée publique et les personnes chargées de la gestion qui accomplissent des actes ou prennent des décisions en violation de la suspension ou de l'interdiction sont responsables solidairement du préjudice qui en est résulté pour la société immobilière réglementée publique ou les tiers.

Si la FSMA a publié la suspension ou l'interdiction au *Moniteur belge*, les actes et décisions intervenus à l'encontre de celle-ci sont nuls.

§ 4. Dans le cas visé au § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 5°, la rémunération du ou des administrateurs ou gérants provisoires est fixée par la FSMA et supportée par la société immobilière réglementée publique.

La FSMA peut, à tout moment, remplacer le ou les administrateurs ou gérants provisoires, soit d'office, soit à la demande d'une majorité des actionnaires de la société immobilière réglementée publique lorsqu'ils justifient que la gestion des intéressés ne présente plus les garanties nécessaires.

§ 5. Les décisions de la FSMA visées au § 1<sup>er</sup> sortent leurs effets à l'égard de la société immobilière réglementée publique à dater de leur notification à celle-ci et, à l'égard des tiers, à dater de leur publication conformément aux dispositions des §§ 1<sup>er</sup> et 2.

§ 6. Le § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> et le § 5 ne sont pas applicables en cas de révocation de l'agrément d'une société immobilière réglementée publique déclarée en faillite.

§ 7. Le tribunal de commerce prononce à la requête de tout intéressé les nullités prévues aux §§ 2 et 3.

L'action en nullité est dirigée contre la société immobilière réglementée publique. Si des motifs graves le justifient, le demandeur en nullité peut solliciter en référé la suspension provisoire des actes ou décisions attaqués. L'ordonnance de suspension et le jugement prononçant la nullité produisent leurs effets à l'égard de tous. Au cas où l'acte ou la décision suspendus ou annulés ont fait l'objet d'une publication, l'ordonnance de suspension et le jugement prononçant la nullité sont publiés par extrait dans les mêmes formes.

Lorsque la nullité est de nature à porter atteinte aux droits acquis de bonne foi par un tiers à l'égard de la société immobilière réglementée publique, le tribunal peut déclarer sans effet la nullité à l'égard de ces droits, sous réserve du droit du demandeur à des dommages et intérêts s'il y a lieu.

L'action en nullité ne peut plus être intentée après l'expiration d'un délai de six mois à compter de la date à laquelle les actes ou décisions intervenus sont opposables à celui qui invoque la nullité ou sont connus de lui.

§ 8. Onverminderd de bij andere wetten en reglementen voorgeschreven maatregelen, zijn de §§ 1 tot en met 7 van toepassing, wanneer de FSMA vaststelt dat een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap, die ressorteert onder de toepassing van de wet van 16 juni 2006, niet werkt overeenkomstig de bepalingen van de wet van 16 juni 2006.

**Art. 65.** § 1. Onverminderd de wettelijke bepalingen betreffende de informatieverstrekking door de FSMA aan de minister bevoegd voor Financiën in het geval dat een instelling waarover de FSMA het toezicht uitoefent, een bijzonder mechanisme heeft ingesteld met als doel of gevolg fiscale fraude door derden te bevorderen, is de FSMA niet bevoegd inzake fiscale aangelegenheden.

Wanneer de FSMA kennis heeft van het feit dat een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een bijzonder mechanisme heeft ingesteld met als doel of gevolg fiscale fraude door derden te bevorderen, zijn echter § 1, eerste en tweede lid, 2° en § 2 van artikel 64 van toepassing.

**Art. 66.** § 1. Onverminderd de andere bij deze wet voorgeschreven maatregelen, kan de FSMA een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap een termijn opleggen waarbinnen :

- a) zij zich moet conformeren aan welbepaalde voorschriften van deze wet of de ter uitvoering ervan genomen besluiten of reglementen, of
- b) zij de nodige aanpassingen moet aanbrengen in haar interne controle.

Indien de openbare gereguleerde vastgoedvennootschap na afloop van de termijn in gebreke blijft, kan de FSMA haar, na haar te hebben gehoord of ten minste behoorlijk te hebben opgeroepen, een dwangsom opleggen van maximum 2 500 000 euro per overtreding of 50 000 euro per dag vertraging.

§ 2. Onverminderd de andere bij deze wet voorgeschreven maatregelen en onverminderd de bij andere wetten of andere reglementen voorgeschreven maatregelen, kan de FSMA, wanneer zij een overtreding vaststelt van de bepalingen van deze wet of de met toepassing ervan genomen maatregelen, een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht een administratieve geldboete opleggen die niet minder mag bedragen dan 5 000 euro en, voor hetzelfde feit of geheel van feiten, niet meer mag bedragen dan 2 500 000 euro.

§ 3. De met toepassing van § 1 of § 2 opgelegde dwangsommen en geldboetes worden geïnd ten gunste van de Schatkist door de Administratie van het Kadaster, de Registratie en Domeinen.

**Art. 67.** § 1. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de vergunning werd geschrapt op grond van artikel 63, 2°, blijft onderworpen aan deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen tot de terugbetaling van de aandeelhouders, tenzij de FSMA haar vrijstelt van bepaalde voorschriften.

§ 2. De openbare gereguleerde vastgoedvennootschap waarvan de vergunning is geschrapt of herroepen krachtens artikel 63, 3°, of 64, blijft onderworpen aan deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen tot de afsluiting van haar vereffening, tenzij de FSMA haar vrijstelt van bepaalde voorschriften.

### TITEL III. — *De institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen*

**Art. 68.** Deze titel regelt het statuut van de institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen.

**Art. 69.** § 1. Onverminderd de eventuele toepassing ervan, op geconsolideerde basis, op de openbare GVV en op de vennootschappen die zij consolideert, zijn de artikelen 3, 13, eerste lid, tweede zin, en tweede lid, 21, 22, 23, 24, 26, § 1, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 47, 48 en 52, § 1, van titel II niet van toepassing op de institutionele GVV.

§ 2. Onverminderd de bepalingen van deze titel zijn de bepalingen van titel II die van toepassing zijn op de openbare GVV en die niet vermeld zijn in § 1, mutatis mutandis van toepassing op de institutionele GVV.

**Art. 70.** Een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap moet onder de exclusieve of gezamenlijke controle staan van een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap.

**Art. 71.** § 1. De aandelen in institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen zijn op naam.

§ 2. De toelating tot de verhandeling van de aandelen in een institutionele gereguleerde vastgoedvennootschap op een MTF of gereguleerde markt die voor het publiek toegankelijk is of het feit dat de aandelen in een dergelijke vennootschap, door tussenkomst van derden, in het bezit zijn van investeerders die geen in aanmerking komende beleggers zijn, doet geen afbreuk aan het institutionele karakter van de gereguleerde vastgoedvennootschap, voor zover

§ 8. Sans préjudice des mesures définies par d'autres lois et règlements, les §§ 1<sup>er</sup> à 7 sont applicables lorsque la FSMA constate qu'une société immobilière réglementée publique, qui relève de l'application de la loi du 16 juin 2006, ne fonctionne pas en conformité avec la loi du 16 juin 2006.

**Art. 65.** § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice des dispositions légales relatives à la communication d'informations par la FSMA au ministre qui a les Finances dans ses attributions au cas où un établissement sur lequel la FSMA exerce le contrôle a mis en place un mécanisme particulier ayant pour but ou pour effet de favoriser la fraude fiscale par des tiers, la FSMA ne connaît pas des questions d'ordre fiscal.

Toutefois, le § 1<sup>er</sup>, alinéas 1<sup>er</sup> et 2, 2° et le § 2 de l'article 64 sont applicables au cas où la FSMA a connaissance du fait qu'une société immobilière réglementée publique a mis en place un mécanisme particulier ayant pour but ou pour effet de favoriser la fraude fiscale par des tiers.

**Art. 66.** § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice des autres mesures prévues par la présente loi, la FSMA peut fixer à une société immobilière réglementée publique un délai dans lequel :

- a) elle doit se conformer à des dispositions déterminées de la présente loi ou des arrêtés ou règlements pris pour son exécution, ou
- b) elle doit apporter les adaptations qui s'imposent à son contrôle interne.

Si la société immobilière réglementée publique reste en défaut à l'expiration du délai, la FSMA peut, la société immobilière réglementée publique entendue ou à tout le moins dûment convoquée, lui infliger une astreinte à raison d'un montant maximum de 2 500 000 euros par infraction ou de 50 000 euros par jour de retard.

§ 2. Sans préjudice des autres mesures prévues par la présente loi et sans préjudice des mesures définies par d'autres lois ou d'autres règlements, la FSMA peut, lorsqu'elle constate une infraction aux dispositions de la présente loi ou aux mesures prises en exécution de celles-ci, infliger à une société immobilière réglementée publique de droit belge, une amende administrative qui ne peut être inférieure à 5 000 euros, ni supérieure, pour le même fait ou pour le même ensemble de faits, à 2 500 000 euros.

§ 3. Les astreintes et amendes imposées en application des §§ 1<sup>er</sup> ou 2 sont recouvrées au profit du Trésor par l'administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines.

**Art. 67.** § 1<sup>er</sup>. La société immobilière réglementée publique dont l'agrément a été supprimé en vertu de l'article 63, 2°, reste soumise à la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution jusqu'au remboursement des actionnaires, à moins que la FSMA ne l'en dispense pour certaines dispositions.

§ 2. La société immobilière réglementée publique dont l'agrément a été supprimé ou révoqué en vertu des articles 63, 3°, ou 64 reste soumise à la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution jusqu'à la clôture de sa liquidation, à moins que la FSMA ne l'en dispense pour certaines dispositions.

### TITRE III. — *Des sociétés immobilières réglementées institutionnelles*

**Art. 68.** Le présent titre règle le régime applicable à la société immobilière réglementée institutionnelle.

**Art. 69.** § 1<sup>er</sup>. Sans préjudice de leur application éventuelle sur une base consolidée à la SIRP et aux sociétés qu'elle consolide, les articles 3, 13, alinéa 1<sup>er</sup>, deuxième phrase, et alinéa 2, 21, 22, 23, 24, 26, § 1<sup>er</sup>, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 47, 48 et 52, § 1<sup>er</sup> du titre II ne sont pas applicables à la SIRI.

§ 2. Sans préjudice des dispositions du présent titre, les dispositions du titre II applicables à la SIRP qui ne sont pas visées au § 1<sup>er</sup> sont, mutatis mutandis, applicables à la SIRI.

**Art. 70.** Une société immobilière réglementée institutionnelle doit faire l'objet d'un contrôle exclusif ou conjoint par une société immobilière réglementée publique.

**Art. 71.** § 1<sup>er</sup>. Les actions des sociétés immobilières réglementées institutionnelles sont nominatives.

§ 2. En cas d'admission à la négociation d'actions d'une société immobilière réglementée institutionnelle sur un MTF ou sur un marché réglementé qui est accessible au public ou lorsque les actions d'une telle société se trouvent être détenues, suite à l'entremise de tiers, par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles, il n'est pas porté atteinte au caractère institutionnel de la société immobilière réglementée institutionnelle pour autant que celle-ci prenne des mesures

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

De Koning kan, bij een koninklijk besluit genomen na advies van de FSMA, de voorwaarden bepalen waaronder de institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap geacht wordt passende maatregelen te nemen, in de zin van het vorige lid, om de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger van haar aandeelhouders te waarborgen.

**Art. 72.** Artikel 26, §§ 2 en 3 is van toepassing, met dien verstande dat indien de institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap niet genoteerd is, de minimale uitgifteprijs bedoeld in artikel 26, § 2, eerste lid, 2° wordt bepaald op basis van een netto-waarde per aandeel die niet meer dan vier maanden oud is.

Het verslag bedoeld in artikel 602 van het Wetboek van Vennootschappen wordt door de raad van bestuur van de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap bekendgemaakt vóór de kapitaalverhoging plaatsvindt, op de wijze bepaald in de artikelen 35 en volgende van het koninklijk besluit van 14 november 2007.

Artikel 26, §§ 2 en 3, is niet van toepassing (a) op kapitaalverhogingen die volledig worden onderschreven door de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap of (b) op de in de artikelen 671 tot 677, 681 tot 758 en 772/1 van het Wetboek van Vennootschappen bedoelde fusies, splitsingen en gelijkgestelde verrichtingen waar enkel de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap en/of haar dochtervennootschappen waarvan het kapitaal rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in handen is van die openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap, partij bij zijn.

**Art. 73.** Indien de stemrechtverlenende effecten van de institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap niet rechtstreeks of onrechtstreeks volledig in het bezit zijn van een openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap, moet de raad van bestuur van de institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van de institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap die de vorm van een commanditaire vennootschap op aandelen heeft aangenomen, voor minstens een kwart samengesteld zijn uit niet-uitvoerende leden die in de raad van bestuur van de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap of, naargelang het geval, van de zaakvoerder-rechtspersoon van die openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap, een mandaat van onafhankelijk bestuurder, in de zin van artikel 526ter van het Wetboek van Vennootschappen hebben.

**Art. 74.** § 1. In afwijking van het artikel 78 van het Wetboek van vennootschappen bevatten de naam van de institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap en alle stukken die van haar uitgaan de woorden "institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht" of "institutionele GVV naar Belgisch recht" of "IGVV naar Belgisch recht" ofwel volgen deze woorden onmiddellijk op haar naam.

§ 2. In afwijking van het artikel 1 van het Wetboek van vennootschappen mag een institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap worden opgericht door één in aanmerking komende belegger.

Artikel 646, § 1, tweede lid, van het Wetboek van vennootschappen is niet van toepassing.

**Art. 75.** De institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap is onderworpen aan het toezicht van de FSMA.

Voor de toepassing van dit besluit zijn de rekeningen van de institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap enkel aan het toezicht van de FSMA onderworpen voor zover dit nodig is voor het toezicht op de geconsolideerde jaarrekening van de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap.

**Art. 76.** De relaties tussen een institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap en een aandeelhouder van die institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap die geen openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap of één van haar dochtervennootschappen is, behoren niet tot de bevoegdheid van de FSMA, tenzij het toezicht op de openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap en de naleving van de voorwaarden voor de toelating en de uitoefening van de werkzaamheden van die openbare gereglemeenteerde vastgoedvennootschap dit vergen.

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

Le Roi peut, par arrêté royal pris sur avis de la FSMA, déterminer les conditions sous lesquelles la société immobilière réglementée institutionnelle est présumée prendre les mesures adéquates, au sens de l'alinéa précédent, pour garantir la qualité d'investisseurs éligibles de ses actionnaires.

**Art. 72.** L'article 26, §§ 2 et 3 est d'application, étant entendu qu'au cas où la société immobilière réglementée institutionnelle n'est pas cotée, le prix d'émission minimal visé à l'article 26, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> est déterminé sur base d'une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois.

Le rapport visé à l'article 602 du Code des sociétés est publié par le conseil d'administration de la société immobilière réglementée publique de la manière prévue aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 préalablement à l'augmentation de capital.

Les dispositions de l'article 26, §§ 2 et 3 ne sont pas d'application (a) aux augmentations de capital intégralement souscrites par la société immobilière réglementée publique ou des filiales de celle-ci dont l'entière du capital est détenu, directement ou indirectement, par ladite société immobilière réglementée publique ou (b) aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés auxquelles seules la société immobilière réglementée publique et/ou des filiales de celle-ci dont elle détient directement ou indirectement l'entière du capital sont parties.

**Art. 73.** Au cas où l'intégralité des titres conférant le droit de vote de la société immobilière réglementée institutionnelle n'est pas détenue directement ou indirectement par une société immobilière réglementée publique, le conseil d'administration de la société immobilière réglementée institutionnelle, ou, selon le cas, du gérant personne morale de la société immobilière réglementée institutionnelle ayant adopté la forme d'une société en commandite par actions, doit être composé à concurrence d'un quart au moins de membres non-exécutifs ayant un mandat d'administrateur indépendant au sens de l'article 526ter du Code des sociétés au sein du conseil d'administration de la société immobilière réglementée publique, ou, selon le cas, du gérant personne morale de celle-ci.

**Art. 74.** § 1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 78 du Code des sociétés, la dénomination sociale d'une société immobilière réglementée institutionnelle et l'ensemble des documents qui en émanent, doivent contenir les mots "société immobilière réglementée institutionnelle de droit belge" ou "SIR institutionnelle de droit belge" ou "SIRI de droit belge" ou sa dénomination est suivie immédiatement de ces mots.

§ 2. Par dérogation à l'article 1<sup>er</sup> du Code des sociétés, une société immobilière réglementée institutionnelle peut être constituée par une société immobilière réglementée publique agissant seule.

L'article 646, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code des sociétés n'est pas applicable.

**Art. 75.** La société immobilière réglementée institutionnelle est soumise au contrôle de la FSMA.

Aux fins de la présente loi, les comptes de la société immobilière réglementée institutionnelle ne sont soumis au contrôle de la FSMA que dans la mesure requise pour le contrôle des comptes consolidés de la société immobilière réglementée publique.

**Art. 76.** La FSMA ne connaît des relations entre une société immobilière réglementée institutionnelle et un actionnaire de celle-ci autre qu'une société immobilière réglementée publique ou une de ses filiales, que dans la mesure requise pour le contrôle de la société immobilière réglementée publique et du respect des conditions d'agrément et d'exercice de l'activité de celle-ci.



#### TITEL IV. — Vergunning van een vastgoedbevak als gereglementeerde vastgoedvennootschap

**Art. 77.** § 1. Mits de voorafgaande wijziging van hun statuten en met name van hun doel om hen in overeenstemming te brengen met de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, kan aan elke openbare vastgoedbevak worden verleend een vergunning als openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, overeenkomstig de vergunningsprocedure en -voorwaarden voorzien in hoofdstuk 2 van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

De vastgoedbevak dient uiterlijk binnen vier maanden na de inwerkingtreding van deze wet een vergunningsaanvraag in die voldoet aan de voorwaarden van artikel 9.

De FSMA verleent de vergunning enkel indien ook de paragrafen 2 en volgende worden nageleefd.

In voorkomend geval, verleent zij de vergunning onder de opschortende voorwaarde van de naleving van de paragrafen 2 en volgende. In dat geval moet de algemene vergadering die de statuten effectief moet wijzigen, binnen drie maanden na de beslissing van de FSMA worden gehouden.

§ 2. Gelijktijdig met de publicatie van de oproeping tot de algemene vergadering die haar statuten moet wijzigen, publiceert de openbare vastgoedbevak een persbericht en stelt zij gelijktijdig een document ter beschikking van haar aandeelhouders met daarin een algemene beschrijving van de gevolgen van de geplande verandering van statuut en een beschrijving van het in § 3 bedoelde recht van uittreding. Het persbericht en het document worden tenminste op haar website gepubliceerd.

Dit bericht en dit document mogen pas na goedkeuring door de FSMA worden gepubliceerd. Die goedkeuring houdt geen enkele beoordeling in van de opportuniteit van de geplande verandering van statuut of van de toestand van de openbare vastgoedbevak.

Dit bericht en dit document vormen gereglementeerde informatie in de zin van het koninklijk besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt.

§ 3. In de hypothese waarin de algemene vergadering van de openbare vastgoedbevak de voorgestelde statutenwijziging goedkeurt, kan elke aandeelhouder die tegen dit voorstel heeft gestemd, een recht van uittreding uitoefenen, tegen de hoogste prijs tussen (a) de laatste slotkoers voor de publicatie van de oproeping van de aandeelhouders tot de algemene vergadering (in voorkomend geval, met onvoldoende quorum), en (b) de gemiddelde slotkoers van de dertig kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de algemene vergadering die de statutenwijziging goedkeurt. Dat recht kan slechts worden uitgeoefend ten belope van een aantal aandelen dat maximum een bedrag van 100 000 EUR vertegenwoordigt, rekening houdend met de prijs waartegen de uittreding wordt uitgeoefend, en voor zover het om aandelen gaat waarmee hij tegen het voorstel heeft gestemd, en waarvan hij ononderbroken eigenaar is gebleven vanaf de dertigste dag voorafgaand aan de algemene vergadering (in voorkomend geval, met onvoldoende quorum) waar de statutenwijziging op de agenda stond, tot de afloop van de algemene vergadering die deze statutenwijziging goedkeurt. De prijs bestaat uitsluitend uit specien.

De in het vorige lid bedoelde voorwaarde van ononderbroken eigendom wordt voor de aandelen op naam vastgesteld door het register van aandelen op naam van de openbare vastgoedbevak. Voor de gedematerialiseerde aandelen dient de aandeelhouder die zijn recht van uittreding wenst uit te oefenen, voor de algemene vergadering (in voorkomend geval, met onvoldoende quorum) een door de erkende rekeninghouder of de vereffeninginstelling opgesteld attest neer te leggen binnen de termijn gesteld in artikel 536, § 2, derde lid van het Wetboek van Vennootschappen. Dit attest stelt het aantal aandelen vast waarvan hij ononderbroken eigenaar was vanaf de dertigste dag voorafgaand aan de algemene vergadering (in voorkomend geval, met onvoldoende quorum) waar de statutenwijziging op de agenda stond, en het stelt de onbeschikbaarheid van deze aandelen vast tot de afloop van de algemene vergadering die de voorgestelde statutenwijziging goedkeurt of verwerpt.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt de eigendom geacht te zijn voortgezet in hoofde van de rechthebbenden in geval van overgang bij overlijden, of in geval van overdracht ingevolge één van de verrichtingen bedoeld in de artikelen 670 tot 773 van het Wetboek van Vennootschappen.

Voor de aandelen die het voorwerp uitmaken van een onverdeeldeheid of splitsing van het eigendomsrecht, dienen de aandeelhouders een enkele en dezelfde persoon aan te duiden om het recht van uittreding uit te oefenen.

#### TITRE IV. — Agrément d'une sicaf immobilière comme société immobilière réglementée

**Art. 77.** § 1<sup>er</sup>. Moyennant la modification de ses statuts et notamment de son objet pour les rendre conformes aux dispositions de la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, toute sicaf publique peut être agréée comme société immobilière réglementée publique, selon la procédure et les conditions d'agrément prévues au chapitre 2 de la présente loi et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution.

La sicaf présente une demande d'agrément répondant aux conditions de l'article 9 au plus tard dans les quatre mois de l'entrée en vigueur de la présente loi.

La FSMA ne délivre l'agrément qu'au cas où il est satisfait également aux paragraphes 2 et suivants.

Le cas échéant, elle délivre l'agrément sous condition suspensive du respect des paragraphes 2 et suivants. Dans ce cas, l'assemblée générale statueant effectivement sur la modification des statuts de la sicaf publique doit être tenue dans les trois mois de la décision de la FSMA d'accorder l'agrément.

§ 2. Simultanément à la publication de la convocation de l'assemblée générale appelée à modifier ses statuts, la sicaf publique publie un communiqué de presse et met simultanément à la disposition de ses actionnaires un document comportant une description générale des conséquences du changement de statut envisagé et une description du droit de retrait visé au § 3. Ce communiqué et ce document sont au moins publiés sur son site internet.

Ce communiqué et ce document ne peuvent être publiés qu'après leur approbation par la FSMA. Cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité du changement de statut envisagé ou de la situation de la sicaf publique.

Ce communiqué et ce document constituent des informations réglementées au sens de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé.

§ 3. Dans l'hypothèse où l'assemblée générale de la sicaf publique approuve la modification des statuts proposée, tout actionnaire ayant voté contre cette proposition peut exercer un droit de retrait, au prix le plus élevé entre (a) le dernier cours de clôture avant la publication de la convocation des actionnaires à l'assemblée générale (le cas échéant, de carence) et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant la date de l'assemblée générale qui approuve la modification des statuts. Ce droit ne peut être exercé qu'à concurrence d'un nombre d'actions représentant au maximum 100 000 EUR compte tenu du prix auquel s'exerce le retrait et pour autant qu'il s'agisse d'actions avec lesquelles il a voté contre cette proposition et dont il est resté propriétaire de manière ininterrompue depuis le trentième jour précédant l'assemblée générale (le cas échéant, de carence) ayant à l'ordre du jour la modification des statuts jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui approuve cette modification de statuts. Le prix est constitué exclusivement d'espèces.

La condition de propriété ininterrompue visée à l'alinéa précédent est établie, pour les actions nominatives, par le registre des actions nominatives de la sicaf publique. Pour les actions dématérialisées, l'actionnaire qui entend exercer son droit de retrait doit déposer avant l'assemblée générale (le cas échéant, de carence), dans le délai indiqué à l'article 536, § 2, alinéa 3 du Code des sociétés, une attestation établie par le teneur de comptes agréé ou l'organisme de liquidation constatant le nombre d'actions pour lesquelles il est propriétaire de façon ininterrompue depuis le trentième jour précédant l'assemblée générale (le cas échéant, de carence) ayant à l'ordre du jour la modification des statuts et constatant l'indisponibilité de ces actions jusqu'à l'issue de l'assemblée générale approuvant ou rejetant la modification des statuts proposée.

Aux fins de l'alinéa premier, la propriété est considérée comme poursuivie dans le chef des ayants droits en cas de transmission à cause de mort, ou de transfert suite à une des opérations visées aux articles 670 à 773 du Code des sociétés.

Pour les actions faisant l'objet d'une indivision ou d'un démembrement du droit de propriété, les actionnaires doivent désigner une seule et même personne pour exercer le droit de retrait.

De volmachten dienen een punt te bevatten met betrekking tot de uitoefening van het recht van uittreding.

§ 4. Onmiddellijk na de goedkeuring van de statutenwijziging, oefent de aandeelhouder zijn recht van uittreding uit. De vennootschap deelt op voorhand de prijs mee waartegen de aandelen zullen worden overgenomen. Zij neemt de nodige maatregelen om de aandeelhouder in staat te stellen zijn recht van uittreding uit te oefenen op het ogenblik van de algemene vergadering.

§ 5. In de maand na de algemene vergadering betaalt de openbare vastgoedbevak (of de derde die in haar plaats treedt) de prijs.

§ 6. De openbare vastgoedbevak kan aan het voorstel tot statutenwijziging een voorwaarde verbinden die stelt dat deze wijziging pas in werking treedt op voorwaarde dat het aantal aandelen waarvoor het recht van uittreding wordt uitgeoefend, een bepaald percentage van het kapitaal niet overschrijdt.

§ 7. Indien de uitoefening van het recht van uittreding een inbreuk van de openbare vastgoedbevak of van de derde die in haar plaats treedt, met zich zou brengen op de artikelen 620 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen of op de bepalingen van deze wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, vindt de voorgestelde statutenwijziging geen doorgang en behoudt de openbare vastgoedbevak zijn statuut.

§ 8. Dit artikel doet geen afbreuk aan de toepassing van artikel 5 van de wet van 1 april 2007 op de openbare overnamebiedingen en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen.

De bekendmaking van de berichten of documenten in overeenstemming met deze paragraaf houdt op zichzelf geen openbaar overnameaanbieding in de zin van deze wet of een openbaar aanbod in de zin van de wet van 16 juni 2006 in.

§ 9. Een gereguleerde vastgoedvennootschap mag haar statuut niet cumuleren met een vergunning als alternatieve instelling voor collectieve belegging.

**Art. 78.** § 1. De vergunning van een openbare vastgoedvennootschap als openbare gereguleerde vastgoedvennootschap heeft van rechtswege en gelijktijdig de vergunning als institutionele gereguleerde vastgoedvennootschappen tot gevolg van de institutionele vastgoedbevaks waarover zij de controle heeft.

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

#### TITEL V. — Strafrechtelijke en diverse bepalingen

**Art. 79.** Met gevangenisstraf van acht dagen tot drie maanden en met geldboete van 50 euro tot 10 000 euro of met één van deze straffen alleen, worden gestraft :

1° zij die de naam "gereguleerde vastgoedvennootschap" hebben gebruikt ter omschrijving van een entiteit die geen vergunning heeft als gereguleerde vastgoedvennootschap;

2° de gereguleerde vastgoedvennootschap, alsook de bestuurders, zaakvoerders en directeurs van dergelijke vennootschap, die met opzet de bepalingen van deze wet of de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen hebben overtreden;

3° zij die, als commissaris of onafhankelijk deskundige, rekeningen, jaarrekeningen, of halfjaarlijkse verslagen, of periodieke informatie certificeren, goedkeuren of bekrachtigen, terwijl niet is voldaan aan de bepalingen van deze wet of de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, en zij daarvan kennis hebben dan wel niet hebben gedaan wat zij normaal hadden moeten doen om zich ervan te vergewissen dat aan die bepalingen was voldaan.

**Art. 80.** Vooraleer er uitspraak gedaan wordt over de opening van een faillissementsprocedure of over een voorlopige ontneming van beheer in de zin van artikel 8 van de faillissementswet van 8 augustus 1997 ten aanzien van een gereguleerde vastgoedvennootschap, richt de voorzitter van de rechtbank van koophandel een verzoek om advies aan de FSMA. De griffier geeft dit verzoek onverwijld door. Hij stelt de procureur des Konings ervan in kennis. Het verzoek wordt schriftelijk aan de FSMA gericht. Bij dit verzoek worden de nodige documenten ter informatie gevoegd.

Les procurations doivent comporter un point relatif à l'exercice du droit de retrait.

§ 4. Immédiatement après l'approbation de la modification des statuts, l'actionnaire exerce son droit de retrait. La société communique préalablement le prix auquel les actions seront reprises. La société prend les mesures nécessaires pour permettre à l'actionnaire d'exercer son droit de retrait au moment de l'assemblée générale.

§ 5. Dans le mois suivant l'assemblée générale, la sicafi publique (ou le tiers qu'elle s'est substitué) paie le prix.

§ 6. La sicafi publique peut assortir la proposition de modification de ses statuts d'une condition précisant que cette modification n'entrera en vigueur qu'à condition que le nombre d'actions pour lesquelles le droit de retrait est exercé ne dépasse pas un certain pourcentage du capital.

§ 7. Au cas où l'exercice du droit de retrait entraînerait, dans le chef de la sicafi publique ou du tiers qu'elle s'est substitué, une violation des dispositions des articles 620 et suivants du Code des sociétés et des arrêtés et règlements pris pour son exécution ou des dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, la modification des statuts proposée n'a pas lieu et la sicafi publique concernée conserve son statut.

§ 8. Le présent article ne porte pas atteinte à l'application de l'article 5 de la loi du 1<sup>er</sup> avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

La publication des communiqués ou des documents conformément au présent paragraphe ne constitue pas, par elle-même, une offre publique d'acquisition au sens de cette loi ou une offre publique au sens de la loi du 16 juin 2006.

§ 9. Une société immobilière réglementée ne peut cumuler son statut avec un agrément en qualité d'organisme de placement collectif alternatif.

**Art. 78.** § 1<sup>er</sup>. L'agrément d'une sicafi publique en qualité de société immobilière réglementée publique entraîne de plein droit et simultanément l'agrément des sicafi institutionnelles qu'elle contrôle en qualité de sociétés immobilières réglementées institutionnelles.

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

#### TITRE V. — Dispositions pénales et diverses

**Art. 79.** Sont punis d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 50 euros à 10 000 euros ou d'une de ces peines seulement :

1° ceux qui ont utilisé la dénomination "société immobilière réglementée" pour qualifier une entité qui n'est pas agréée comme société immobilière réglementée;

2° la société immobilière réglementée, ainsi que les administrateurs, gérants et directeurs d'une telle société, qui ont violé sciemment les dispositions de la présente loi ou des arrêtés et règlements pris pour son exécution;

3° ceux qui, en qualité de commissaire ou d'expert indépendant, ont attesté, approuvé ou confirmé des comptes, des comptes annuels, ou des rapports semestriels, ou des informations périodiques, alors que les dispositions de la présente loi ou des arrêtés et règlements pris pour son exécution, n'ont pas été respectées, soit en sachant qu'elles ne l'avaient pas été, soit en n'ayant pas accompli les diligences normales pour s'assurer qu'elles avaient été respectées.

**Art. 80.** Avant qu'il ne soit statué sur l'ouverture d'une procédure de faillite ou encore sur un dessaisissement provisoire au sens de l'article 8 de la loi du 8 août 1997 sur les faillites à l'égard d'une société immobilière réglementée, le président du tribunal de commerce saisit la FSMA d'une demande d'avis. Le greffier transmet cette demande sans délai. Il en informe le procureur du Roi. La saisine de la FSMA est écrite. Elle est accompagnée des pièces nécessaires à son information.

TITEL VI. — *Wijzigingsbepalingen*

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

**Art. 81.** In artikel 45, § 1, 2°, van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten wordt punt h ingevoegd, luidend als volgt :

“h. de gereglementeerde vastgoedvennootschappen”.

**Art. 82.** In artikel 122 van dezelfde wet worden punten 45° en 46° ingevoegd, luidend als volgt :

“45° door de aanvrager, tegen de weigeringen tot vergunning of de weigeringen tot goedkeuring waartoe door de FSMA is beslist krachtens artikel 9, § 3, of 12, § 2, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, of wanneer de FSMA geen uitspraak heeft gedaan binnen een termijn van respectievelijk drie maanden of twee maanden te rekenen van het indienen van een volledig dossier. In het laatste geval wordt de aanvraag tot vergunning of goedkeuring geacht verworpen te zijn;

46° door de gereglementeerde vastgoedvennootschap, tegen de beslissingen die de FSMA heeft genomen krachtens artikel 64, § 1, tweede lid, 3° en 6° van voornoemde wet van 12 mei 2014. Het beroep schorst de uitvoering van de beslissing, tenzij de FSMA hier anders over beslist indien er ernstig gevaar dreigt voor de schuldeisers of de aandeelhouders”.

HOOFDSTUK II. — *Wijzigingen van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992*

**Art. 83.** Artikel 2, § 1, 5, van het Wetboek inkomstenbelastingen 1992, vervangen bij de wet van 10 augustus 2001 en gewijzigd bij de wetten van 27 december 2006, 11 december 2008 en 21 december 2013, wordt aangevuld met een g, luidende :

“g) gereglementeerde vastgoedvennootschap : enigerlei openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in artikel 2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen.”.

**Art. 84.** In artikel 46, § 1, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, gewijzigd bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de woorden “of een openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschap” ingevoegd na de woorden “of in niet genoteerde aandelen”.

**Art. 85.** In artikel 171 van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij de programmawet van 28 juni 2013, wordt 3°quater vervangen als volgt :

“3°quater tegen een aanslagvoet van 15 pct., de dividenden die worden uitgekeerd door een beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in de artikelen 20, eerste lid, en 122, § 1, van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, die als uitsluitend doel heeft de collectieve belegging in de in artikel 7, eerste lid, 5°, van deze wet bedoelde categorie “vastgoed”, door een in boek 3 van deze wet bedoelde beleggingsvennootschap van gelijke aard, of door een in artikel 2, 1°, 2° en 3° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschap bedoelde gereglementeerde vastgoedvennootschap, of deze beleggingsvennootschap of gereglementeerde vastgoedvennootschap haar effecten openbaar aanbiedt in België of niet, voor zover door de betrokken lidstaat een uitwisseling van inlichtingen wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 338 of een gelijkaardige reglementering, in zoverre tenminste 80 pct. van het vastgoed in de zin van artikel 2, 20° van het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks of, voor wat betreft de gereglementeerde vastgoedvennootschap, van artikel 2, 5° van de wet van 12 mei 2014 betreffende gereglementeerde vastgoedvennootschappen, rechtstreeks door deze beleggingsvennootschap of door deze gereglementeerde vastgoedvennootschap belegd is in onroerende goederen die in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn. Voor de toepassing van deze voorwaarde verstaat men onder “woning” zowel een eengezinswoning als een gebouw voor collectieve bewoning zoals een flatgebouw of een rusthuis”.

**Art. 86.** In artikel 185bis van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij wet van 27 december 2006 en laatste gewijzigd door de wet van 30 juli 2013, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) wordt de eerste paragraaf vervangen als volgt :

“§ 1. In afwijking van artikel 185 zijn de beleggingsvennootschappen bedoeld in de artikelen 15, 20, 26, 119, 122, 126 en 140 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van

TITRE VI. — *Dispositions modificatives*

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

**Art. 81.** Dans l'article 45, § 1<sup>er</sup>, 2°, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, il est ajouté un point h rédigé comme suit :

“h. des sociétés immobilières réglementées”.

**Art. 82.** Dans l'article 122 de la même loi, il est ajouté des points 45° et 46°, rédigés comme suit :

“45° au demandeur, contre les refus d'agrément ou les refus d'approbation décidés par la FSMA en vertu de l'article 9, § 3, ou 12, § 2, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, ou lorsque la FSMA n'a pas statué dans un délai de respectivement trois mois ou deux mois à dater de l'introduction d'un dossier complet. Dans ce dernier cas, la demande d'agrément ou d'approbation est censée rejetée;

46° à la société immobilière réglementée, contre les décisions de la FSMA prises en vertu de l'article 64, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3° et 6°, de la loi du 12 mai 2014 précitée. Le recours suspend l'exécution de la décision sauf si la FSMA en décide autrement en cas de péril grave pour les créanciers ou les actionnaires”.

CHAPITRE II. — *Modifications du Code des impôts sur les revenus 1992*

**Art. 83.** L'article 2, § 1<sup>er</sup>, 5, du Code des impôts sur les revenus 1992, remplacé par la loi du 10 août 2001 et modifié par les lois des 27 décembre 2006, 11 décembre 2008 et 21 décembre 2013, est complété par

“g) société immobilière réglementée : toute société immobilière réglementée, publique ou institutionnelle, telle que visée par l'article 2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.”.

**Art. 84.** Dans l'article 46, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du même Code, modifié par l'arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, les mots “ou une société immobilière réglementée” sont insérés entre les mots “ou en actions non cotées” et les mots “agrée par l'Autorité des services et marchés financiers”.

**Art. 85.** Dans l'article 171 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi-programme du 28 juin 2013, le 3°quater est remplacé par ce qui suit :

“3°quater au taux de 15 p.c., les dividendes distribués par une société d'investissement à capital fixe visée aux articles 20, alinéa 1<sup>er</sup>, et 122, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, qui a pour objet exclusif le placement collectif dans la catégorie “biens immobiliers” visée à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, de ladite loi, par une société d'investissement similaire visée au livre 3 de ladite loi ou par une société immobilière réglementée visée à l'article 2, 1°, 2° ou 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, que cette société d'investissement ou société immobilière réglementée offre publiquement ses titres en Belgique ou non, pour autant qu'un échange d'informations par l'Etat membre concerné soit organisé en vertu de l'article 338 ou d'une réglementation analogue, dans la mesure où au moins 80 p.c. des biens immobiliers au sens de l'article 2, 20° de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi ou, en ce qui concerne une société immobilière réglementée, de l'article 2, 5° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, sont investis directement par cette société d'investissement ou par cette société immobilière réglementée dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Pour l'application de cette condition, on entend par “habitation” aussi bien une habitation individuelle qu'un immeuble pour habitation collective telle qu'un immeuble à appartements ou une maison de repos”.

**Art. 86.** Dans l'article 185bis du même Code, inséré par la loi du 27 décembre 2006 et modifié en dernier lieu par la loi du 30 juillet 2013, les modifications suivantes sont apportées :

a) le § 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit :

“§ 1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 185, les sociétés d'investissement visées aux articles 15, 20, 26, 119, 122, 126 et 140 de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de

beleggingsportefeuilles, de gereglementeerde vastgoedvennootschappen alsmede de organismen voor de financiering van pensioenen bedoeld in artikel 8 van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening, slechts belastbaar op het totaal van de ontvangen abnormale of goedgegunstige voordelen en van de niet als beroepskosten aftrekbare uitgaven en kosten andere dan waardeverminderingen en minderwaarden op aandelen, onverminderd evenwel het feit dat zij de in artikel 219 bedoelde bijzondere bijdrage verschuldigd zijn”.

b) in § 2, lid 2, ingevoegd door de wet van 30 juli 2013, worden de woorden “en gereglementeerde vastgoedvennootschappen” ingevoegd tussen de woorden “Wat de in § 1 bedoelde beleggingsvennootschappen” en het woord “betreft”.

**Art. 87.** Artikel 202, § 2, derde lid, 1° en 3°, van hetzelfde Wetboek, vervangen door de wet van 24 december 2002, wordt aangevuld met de woorden “en gereglementeerde vastgoedvennootschappen”.

**Art. 88.** In artikel 203, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 22 december 2009 en door het koninklijk besluit van 3 maart 2011, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) in § 1, eerste lid, wordt een bepaling onder 2°, ingevoegd tussen de bepaling onder 2° en de bepaling onder 3°, luidende :

“2°bis een gereglementeerde vastgoedvennootschap, of een buitenlandse vennootschap die

— waarvan het hoofddoel is de verwerving of de bouw van onroerende goederen met het oog op de ter beschikkingstelling aan gebruikers, of het rechtstreeks of onrechtstreeks aanhouden van deelnemingen in entiteiten met ene vergelijkbaar maatschappelijk doel;

— onderworpen is aan beperkingen, die ten minste de verplichting omvatten om een deel van haar inkomen aan haar aandeelhouders uit te keren;

— die, alhoewel ze in het land van haar fiscale woonplaats onderworpen is aan een in 1° vermelde belasting, in dat land een belastingregeling geniet die afwijkt van het gemeen recht;”;

b) in § 2, tweede lid, worden de woorden “Paragraaf 1, 2°, is niet van toepassing op de beleggingsvennootschappen” vervangen door de woorden “Paragraaf 1, eerste lid, 2° en 2°bis, is niet van toepassing op de dividenden respectievelijk verdeeld door de beleggingsvennootschappen en door de in § 1, eerste lid, 2°bis, bedoelde vennootschappen”;

c) in § 2, vierde lid, worden de woorden “artikel 6, eerste lid, 2°, van de wet van 20 juli 2004” vervangen door de woorden “artikel 3, 6°, van de wet van 3 augustus 2012” en de woorden “artikel 119” vervangen door de woorden “artikel 140”.

**Art. 89.** Artikel 205octies, 3°, van hetzelfde Wetboek, ingevoegd door de wet van 22 juni 2005, wordt aangevuld met de woorden “en de gereglementeerde vastgoedvennootschappen”.

**Art. 90.** In het artikel 210, § 1 van hetzelfde Wetboek, zoals gewijzigd bij wet van 16 juli 2001 en bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

a) het 5° wordt vervangen als volgt :

“5° bij de verlening van een vergunning door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten als vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed, met uitzondering van de verlening van een vergunning als vennootschap met vast kapitaal voor belegging in onroerende goederen of in niet genoteerde aandelen van een vennootschap die op het ogenblik van de verlening van een vergunning reeds vergund was als gereglementeerde vastgoedvennootschap”.

b) § 1 wordt aangevuld met een 6°, luidende :

“6° bij de verlening van een vergunning door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten als gereglementeerde vastgoedvennootschap, met uitzondering van de verlening van een vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap van een vennootschap die op het ogenblik van de verlening van een vergunning reeds vergund was als vennootschap met vast kapitaal voor belegging in vastgoed of in niet genoteerde aandelen”.

**Art. 91.** In het artikel 211, § 1, zesde lid van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de woorden “of een gereglementeerde vastgoedvennootschap” ingevoegd tussen de woorden “of in niet genoteerde aandelen” en de woorden “of een bij de FOD Financiën op de lijst van de private privaks ingeschreven vennootschap”.

portefeuille d’investissement, les sociétés immobilières réglementées, ainsi que les organismes de financement de pensions visés à l’article 8 de la loi du 27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle, ne sont imposables que sur le montant total des avantages anormaux ou bénévoles reçus et des dépenses et charges non déductibles à titre de frais professionnels autres que des réductions de valeur et moins-values sur actions ou parts, sans préjudice toutefois de leur assujettissement à la cotisation spéciale prévue à l’article 219”.

b) dans le § 2, alinéa 2, inséré par la loi du 30 juillet 2013, les mots “et des sociétés immobilières réglementées” sont insérés entre les mots “dans le chef des sociétés d’investissement” et les mots “visées au § 1<sup>er</sup>”.

**Art. 87.** L’article 202, § 2, alinéa 3, 1° et 3°, du même Code, remplacé par la loi 24 décembre 2002, est chaque fois complété par les mots “et des sociétés immobilières réglementées”.

**Art. 88.** Dans l’article 203, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 22 décembre 2009 et par l’arrêté royal du 3 mars 2011, les modifications suivantes sont apportées :

a) au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, un 2°bis est inséré entre le 2° et le 3°, rédigé comme suit :

“2°bis une société immobilière réglementée, ou une société étrangère

— qui a pour objet principal l’acquisition ou la construction d’immeubles en vue de la mise à disposition d’utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des entités dont l’objet social est similaire;

— qui est soumise à des contraintes, tenant au moins à l’obligation de distribution d’une partie de ses revenus à ses actionnaires;

— qui, bien qu’assujettie dans le pays de son domicile fiscal, à un impôt visé au 1°, bénéficie dans celui-ci d’un régime fiscal exorbitant du droit commun;”;

b) au § 2, alinéa 2, les mots “Le § 1<sup>er</sup>, 2°, ne s’applique pas aux sociétés d’investissement” sont remplacés par les mots “Le § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° et 2°bis, ne s’applique pas aux dividendes distribués respectivement par les sociétés d’investissement et par les sociétés visées au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°bis;”;

c) au § 2, alinéa 4, les mots “l’article 6, alinéa 1<sup>er</sup>, 2°, de la loi du 20 juillet 2004” sont remplacés par les mots “l’article 3, 6°, de la loi du 3 août 2012” et les mots “l’article 119” sont remplacés par les mots “l’article 140”.

**Art. 89.** L’article 205octies, 3°, du même Code, inséré par la loi 22 juin 2005, est complété par les mots “et les sociétés immobilières réglementées”.

**Art. 90.** A l’article 210, § 1<sup>er</sup>, du même Code, tel que modifié par la loi du 16 juillet 2001 et par l’arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l’évolution des structures de contrôle du secteur financier, les modifications suivantes sont apportées :

a) le 5° est remplacé par ce qui suit :

“5° en cas d’agrément en tant que société d’investissement à capital fixe en biens immobiliers, par l’Autorité des services et marchés financiers, à l’exception de l’agrément en tant que société d’investissement à capital fixe en biens immobiliers ou en actions non cotées d’une société qui, au moment de l’agrément, était déjà agréée en tant que société immobilière réglementée”.

b) le § 1<sup>er</sup> est complété par un 6°, rédigé comme suit :

“6° en cas d’agrément en tant que société immobilière réglementée, par l’Autorité des services et marchés financiers, à l’exception de l’agrément en tant que société immobilière réglementée d’une société qui, au moment de l’agrément, était déjà agréée en tant que société d’investissement à capital fixe en biens immobiliers ou en actions non cotées”.

**Art. 91.** Dans l’article 211, § 1<sup>er</sup>, alinéa 6, du même Code, modifié en dernier lieu par l’arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l’évolution des structures de contrôle du secteur financier, les mots “ou une société immobilière réglementée” sont insérés entre les mots “ou en actions non cotées” et les mots “agréée par l’Autorité des services et marchés financiers ou qui”.

**Art. 92.** In artikel 215, derde lid, 6° van hetzelfde Wetboek, gewijzigd door de wet van 27 december 2006, de woorden “of aan de gereglemeerde vastgoedvennootschappen” worden ingevoegd tussen de woorden “beleggingsportefeuilles” en de woorden “alsmede de organismen voor de financiering van pensioenen”.

**Art. 93.** In het artikel 217, 1° van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij wet van 29 maart 2012, worden de woorden “en 6°” ingevoegd tussen de woorden “in de artikelen 210, § 1, 5°” en de woorden “en 211, § 1, zesde lid, vermelde verrichting”.

**Art. 94.** In het artikel 231, § 2, vierde lid van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij wet van 11 december 2008 en bij koninklijk besluit van 3 maart 2011 betreffende de evolutie van de toezichtsarchitectuur voor de financiële sector, worden de woorden “of een gereglemeerde vastgoedvennootschap” ingevoegd tussen de woorden “of in niet genoteerde aandelen” en de woorden “heeft deelgenomen aan voormelde verrichting”.

**Art. 95.** Artikel 266, tweede lid, van hetzelfde Wetboek, vervangen door de wet van 4 juli 2004, wordt aangevuld met een bepaling onder 4°, luidende :

“4° aandelen van een gereglemeerde vastgoedvennootschap, met uitzondering van deze uitgekeerd door een institutionele gereglemeerde vastgoedvennootschap zoals bedoeld in artikel 2, 3°, van de wet van ... , wanneer zij

— ofwel binnen het toepassingsgebied vallen van de Richtlijn van de Raad van 23 juli 1990 (90/435/EEG) betreffende de gemeenschappelijke fiscale regeling voor moedermaatschappijen en dochterondernemingen van verschillende lidstaten, gewijzigd door de richtlijn van de Raad van 22 december 2003 (2003/123/EG);

— ofwel worden ontvangen door een publieke gereglemeerde vastgoedvennootschap zoals bedoeld in artikel 2, 2° van dezelfde wet en die betrekking hebben op een deelneming van tenminste 10 pct. in het kapitaal van de vennootschap die ze uitkeert, aangehouden gedurende een ononderbroken periode van tenminste één jaar.”.

**Art. 96.** In artikel 269 van hetzelfde Wetboek, meest recent gewijzigd bij programmawet van 28 juni 2013, wordt 3° vervangen als volgt :

“3° tegen een aanslagvoet van 15 pct., de dividenden die worden uitgekeerd door een beleggingsvennootschap met vast kapitaal bedoeld in de artikelen 20, eerste lid, en 122, § 1, van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, die als uitsluitend doel heeft de collectieve belegging in de in artikel 7, eerste lid, 5°, van deze wet bedoelde categorie “vastgoed”, door een in boek 3 van deze wet bedoelde beleggingsvennootschap van gelijke aard, of door een gereglemeerde vastgoedvennootschap, of deze beleggingsvennootschap of gereglemeerde vastgoedvennootschap haar effecten openbaar aanbiedt in België of niet, voor zover door de betrokken lidstaat een uitwisseling van inlichtingen wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 338 of een gelijkaardige reglementering, in zoverre tenminste 80 pct. van het vastgoed in de zin van artikel 2, 20°, van het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbeveks of, voor wat betreft de gereglemeerde vastgoedvennootschap, van artikel 2, 5° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeerde vastgoedvennootschappen, rechtstreeks door deze beleggingsvennootschap of door deze gereglemeerde vastgoedvennootschap belegd is in onroerende goederen die in een Lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gelegen en uitsluitend als woning aangewend worden of bestemd zijn. Voor de toepassing van deze voorwaarde verstaat men onder “woning” zowel een eengezinswoning als een gebouw voor collectieve bewoning zoals een flatgebouw of een rusthuis”.

**Art. 97.** Artikel 95 van de programmawet van 27 december 2012 blijft van toepassing op de gereglemeerde vastgoedvennootschappen die voortkomen uit de vergunning van een vastgoedbevak als gereglemeerde vastgoedvennootschap zoals bedoeld in Hoofdstuk V.

### HOOFDSTUK III. — *Wijzigingen van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde*

**Art. 98.** In artikel 44, § 3, van het Wetboek van de belasting over de toegevoegde waarde, wordt het 11° vervangen als volgt :

“11° het beheer van de instellingen voor collectieve belegging bedoeld in de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, de openbare of institutionele gereglemeerde vastgoedvennootschappen bedoeld in artikel 2, 1°, 2° en 3° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeerde vastgoedvennootschap en de organismen voor de

**Art. 92.** Dans l'article 215, alinéa 3, 6°, du même Code, modifié par la loi du 27 décembre 2006, les mots “ou aux sociétés immobilières réglementées” sont insérés entre les mots “portefeuille d'investissement” et les mots “ainsi qu'aux organismes de financement de pensions”.

**Art. 93.** Dans l'article 217, 1°, du même Code, inséré par la loi du 29 mars 2012, les mots “et 6°” sont insérés entre les mots “visée aux articles 210, § 1<sup>er</sup>, 5°” et les mots “et 211, § 1<sup>er</sup>, alinéa 6°”.

**Art. 94.** Dans l'article 231, § 2, alinéa 4, du même Code, modifié en dernier lieu par la loi du 11 décembre 2008 et par l'arrêté royal du 3 mars 2011 mettant en œuvre l'évolution des structures de contrôle du secteur financier, les mots “ou une société immobilière réglementée” sont insérés entre les mots “ou en actions non cotées” et les mots “agréée par l'Autorité des services et marchés financiers”.

**Art. 95.** L'article 266, alinéa 2, du même Code, remplacé par la loi 4 juillet 2004, est complété par un 4° rédigé comme suit :

“4° des actions ou parts d'une société immobilière réglementée à l'exception de ceux distribués par une société immobilière réglementée institutionnelle visée à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014, lorsqu'ils

— soit entrent dans le champ d'application de la Directive du Conseil du 23 juillet 1990 (90/435/CEE) concernant le régime fiscal commun applicable aux sociétés mères et filiales d'Etats membres différents, modifié par la Directive du Conseil du 22 décembre 2003 (2003/123/CE);

— soit sont recueillis par une société immobilière réglementée publique visée à l'article 2, 2° de la même loi et qui sont relatifs à une participation d'au moins 10 p.c. dans le capital de la société qui les distribue, détenue pendant une période ininterrompue d'au moins un an.”.

**Art. 96.** Dans l'article 269 du même Code, modifié en dernier lieu par la loi-programme du 28 juin 2013, le 3° est remplacé par ce qui suit :

“3° au taux de 15 p.c., les dividendes distribués par une société d'investissement à capital fixe visée aux articles 20, alinéa 1<sup>er</sup>, et 122, § 1<sup>er</sup>, de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, qui a pour objet exclusif le placement collectif dans la catégorie “biens immobiliers” visée à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5°, de ladite loi, par une société d'investissement similaire visée au livre 3 de ladite loi ou par une société immobilière réglementée, que cette société d'investissement ou société immobilière réglementée offre publiquement ses titres en Belgique ou non, pour autant qu'un échange d'informations par l'Etat membre concerné soit organisé en vertu de l'article 338 ou d'une réglementation analogue, dans la mesure où au moins 80 p.c. des biens immobiliers au sens de l'article 2, 20°, de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi ou, en ce qui concerne une société immobilière réglementée, de l'article 2, 5° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, sont investis directement par cette société d'investissement ou par cette société immobilière réglementée dans des immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Pour l'application de cette condition, on entend par “habitation” aussi bien une habitation individuelle qu'un immeuble pour habitation collective telle qu'un immeuble à appartements ou une maison de repos”.

**Art. 97.** L'article 95 de la loi-programme du 27 décembre 2012 reste applicable aux sociétés immobilières réglementées issues de l'agrément d'une sicaf immobilière en société immobilière réglementée tel que visé au Chapitre V.

### CHAPITRE III. — *Modifications du Code de la taxe sur la valeur ajoutée*

**Art. 98.** A l'article 44, § 3, du Code de la taxe sur la valeur ajoutée, le 11° est remplacé comme suit :

“11° la gestion des organismes de placement collectif visés par la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, des sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles visées à l'article 2, 1°, 2° et 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, et des organismes de financement de pensions visés à l'article 8 de la loi du

financiering van pensioenen bedoeld in artikel 8 van de wet van 27 oktober 2006 betreffende het toezicht op de instellingen voor bedrijfspensioenvoorziening;”

*HOOFDSTUK IV. — Wijzigingen van het Wetboek diverse rechten en taksen*

**Art. 99.** In artikel 120bis van het Wetboek diverse rechten en taksen, laatste gewijzigd door de wet van 27 december 2006, wordt een bepaling onder 2° ingevoegd tussen de bepaling onder 2° en de bepaling onder 3°, luidende :

“2°bis onder gereglemeenteerde vastgoedvennootschap, enigerlei openbare of institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in artikel 2 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeenteerde vastgoedvennootschap;”.

**Art. 100.** Artikel 121, § 1, 1°, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 28 december 2011, wordt aangevuld met de woorden “of door een gereglemeenteerde vastgoedvennootschap;”.

**Art. 101.** Artikel 122, 3°, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 28 december 2011, wordt aangevuld met de woorden “of aan de gereglemeenteerde vastgoedvennootschap;”.

**Art. 102.** In artikel 1261, 2°, van hetzelfde Wetboek, laatste gewijzigd door de wet van 27 december 2006, de woorden “, door een gereglemeenteerde vastgoedvennootschap” worden ingevoegd tussen de woorden “instelling voor collectieve belegging” en de woorden “of door een niet-inwoner”.

*HOOFDSTUK V. — Wijzigingen van het Wetboek der successierechten*

**Art. 103.** In artikel 161 van het Wetboek der successierechten, meest recent gewijzigd bij wet van 21 december 2007, wordt 1° vervangen als volgt :

“1° de beleggingsvennootschappen, bedoeld in artikel 3, 11° van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, met uitzondering van de private privaks, bedoeld in artikel 140 van dezelfde wet, en de in artikel 2, 1°, 2° en 3° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglemeenteerde vastgoedvennootschap bedoelde openbare of institutionele gereglemeenteerde vastgoedvennootschappen;”.

*HOOFDSTUK VI. — Wijzigingen van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen van collectieve belegging en hun beheerders*

**Art. 104.** Artikel 67 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders wordt vervangen als volgt :

“Art. 67. Onverminderd artikel 36/33 van de wet van 22 februari 1998, legt de FSMA de krachtens de artikelen 60, eerste lid, en 63 tot 66, verzamelde informatie over aan de Bank.

De Bank brengt de FSMA op de hoogte van de bijkomende informatie die zij bij de beheerders opvraagt krachtens artikel 36/33, § 2, 3°, van de wet van 22 februari 1998. De FSMA brengt de ESMA op de hoogte van de aldus opgevraagde bijkomende informatie.

Op vraag van de ESMA, stelt de FSMA aanvullende rapporteringseisen. De FSMA maakt de in dit lid bedoelde informatie aan de Bank over.

De FSMA overlegt met de Bank over de praktische nadere regels van de in dit artikel bedoelde informatieuitwisseling.”.

**Art. 105.** Artikel 73 van dezelfde wet wordt opgeheven.

**Art. 106.** Artikel 74 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

“Art. 74. De FSMA zorgt ervoor dat alle krachtens de artikelen 60, eerste lid, en 63 tot 67 verzamelde informatie over alle beheerders die onder het toezicht van de FSMA staan, alsook dat de krachtens artikel 13 verzamelde informatie ter beschikking wordt gesteld van de bevoegde autoriteiten van de andere relevante lidstaten, de ESMA en het ESRB volgens de procedures van artikel 346, §§ 1 tot 5, over de samenwerking tussen toezichthouders.

Wanneer de Bank in het kader van haar toezichtopdracht op de kredietinstellingen, of op basis van de informatie die wordt ontvangen met toepassing van artikel 67 en van artikel 36/33 van de wet van 22 februari 1998, kennis krijgt van het feit dat er zich een belangrijk tegenpartijrisico kan voordien op een beheerder of op een AICB voor een kredietinstelling of voor andere instellingen van systemisch belang in andere lidstaten, brengt zij de FSMA daarvan op de hoogte. De FSMA geeft deze informatie op bilaterale basis door aan de bevoegde autoriteiten van de andere rechtstreeks betrokken lidstaten conform de procedures van artikel 346, §§ 1 tot 5.

27 octobre 2006 relative au contrôle des institutions de retraite professionnelle;”

*CHAPITRE IV. — Modifications du Code des droits et taxes divers*

**Art. 99.** A l'article 120bis du Code des droits et taxes divers, modifié en dernier par la loi du 27 décembre 2006, un 2°bis est inséré entre le 2° et le 3°, rédigé comme suit :

“2°bis par société immobilière réglementée, toute société immobilière réglementée, publique ou institutionnelle, telle que visée par l'article 2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées;”.

**Art. 100.** L'article 121, § 1<sup>er</sup>, 1°, du même Code, modifié en dernier par la loi du 28 décembre 2011, est complété par les mots “ou par une société immobilière réglementée;”.

**Art. 101.** L'article 122, 3°, du même Code, modifié en dernier par la loi du 28 décembre 2011, est complété par les mots “ou à la société immobilière réglementée;”.

**Art. 102.** Dans l'article 1261, 2°, du même Code, modifié en dernier par la loi du 27 décembre 2006, les mots “, par une société immobilière réglementée” sont insérés entre les mots “organisme de placement collectif” et les mots “ou par un non-résident”.

*CHAPITRE V. — Modifications du Code des droits de succession*

**Art. 103.** A l'article 161 du Code des droits de succession, modifié en dernier par la loi du 21 décembre 2007, le 1° est remplacé comme suit :

“1° les sociétés d'investissement, visées à l'article 3, 11°, de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, à l'exception des pricaf privées visées à l'article 140 de la même loi, et les sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles visées à l'article 2, 1°, 2° et 3°, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées;”.

*CHAPITRE VI. — Modifications de la loi du 19 avril 2014 relatif aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires*

**Art. 104.** L'article 67 de la loi du 19 avril 2014 relatif aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires est remplacé par ce qui suit :

“Art. 67. Sans préjudice de l'article 36/33 de la loi du 22 février 1998, la FSMA transmet à la Banque les informations recueillies en vertu des articles 60, alinéa 1<sup>er</sup> et 63 à 66.

La Banque informe la FSMA des informations supplémentaires qu'elle requiert auprès des gestionnaires en vertu de l'article 36/33, § 2, 3°, de la loi du 22 février 1998. La FSMA informe l'ESMA des informations complémentaires ainsi exigées.

La FSMA impose, à la demande de l'ESMA, des exigences supplémentaires en matière de comptes rendus. La FSMA transmet les informations visées au présent alinéa à la Banque.

La FSMA se consulte avec la Banque en ce qui concerne les modalités pratiques de transmission des informations visées au présent article.”.

**Art. 105.** L'article 73 de la même loi est abrogé.

**Art. 106.** L'article 74 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

“Art. 74. La FSMA veille à ce que toutes les informations réunies en vertu des articles 60, alinéa 1<sup>er</sup>, et 63 à 67, en ce qui concerne tous les gestionnaires soumis au contrôle de la FSMA, et les informations collectées en vertu de l'article 13 soient mises à la disposition des autorités compétentes des autres Etats membres concernés, de l'ESMA et de l'ESRB, au moyen des procédures prévues à l'article 346, §§ 1<sup>er</sup> à 5 sur la coopération en matière de surveillance.

Lorsque, dans le cadre de sa mission de surveillance à l'égard des établissements de crédit, ou sur base de l'information reçue en application de l'article 67 et de l'article 36/33 de la loi du 22 février 1998, la Banque prend connaissance du fait qu'un risque de contrepartie important à l'égard d'un gestionnaire ou d'un OPCA est susceptible de se présenter en ce qui concerne un établissement de crédit, ou d'autres établissements d'importance systémique dans d'autres Etats membres, elle en informe la FSMA. La FSMA transmet ces informations de manière bilatérale aux autorités compétentes des autres Etats membres directement concernés, conformément aux procédures prévues à l'article 346, §§ 1<sup>er</sup> à 5.

Onverminderd het tweede lid, brengt de FSMA de bevoegde autoriteiten van de andere rechtstreeks betrokken lidstaten conform de procedures van artikel 346, §§ 1 tot 5, op de hoogte wanneer zij in het kader van haar toezichtopdracht kennis krijgt van het feit dat een aan haar toezicht onderworpen beheerder of AICB een belangrijk tegenpartijrisico kan vormen voor een instelling van systemisch belang in een andere lidstaat. Zij kan hiervoor kwantitatieve criteria bepalen.”.

**Art. 107.** Artikel 75 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

“Art. 75. § 1<sup>er</sup>. De beheerder moet aantonen dat de door hem gehanteerde hefboomfinancieringslimieten voor elke AICB die hij beheert, redelijk zijn, en dat hij zich te allen tijde aan deze limieten houdt. De FSMA beoordeelt de risico's die het gebruik van hefboomfinanciering door een beheerder ten aanzien van de door hem beheerde AICB's met zich kan brengen. De FSMA kan inzonderheid beperkingen opleggen op het vlak van de hefboom die een beheerder mag gebruiken of enige andere beperking opleggen op het beheer van de beheerde AICB's.

In het kader van haar opdracht bedoeld in hoofdstuk IV/3 van de wet van 22 februari 1998, analyseert de Bank de informatie die zij van de FSMA ontvangt teneinde systemische risico's aan het licht te brengen, met inbegrip van specifieke risico's die op het vlak van hefboomfinanciering kunnen voortvloeien uit de activiteiten van de beheerders. Onverminderd artikel 36/39 van de wet van 22 februari 1998 kan de Bank in dit kader inzonderheid de FSMA aanbevelen om op het vlak van de hefboom die de beheerders mogen gebruiken beperkingen op te leggen of om andere beperkingen op te leggen op het beheer van door hen beheerde AICB's teneinde de mate waarin de hefboomfinanciering bijdraagt aan de toename van systemische risico's in het financiële systeem of aan de risico's op desorganisatie van de markten te beperken.

§ 2. De maatregelen die de FSMA krachtens paragraaf 1 kan treffen worden pas genomen na kennisgeving aan de ESMA, het ESRB en de bevoegde autoriteiten van de betrokken AICB conform de procedures van artikel 346, §§ 1 tot 5.

De in het eerste lid bedoelde kennisgeving moet plaatsvinden ten laatste tien werkdagen vóór de voorgestelde maatregel geacht wordt in werking te treden of te worden hernieuwd. De kennisgeving omvat een gedetailleerde beschrijving van de voorgestelde maatregel, de redenen waarom de maatregel wordt genomen, en het moment waarop de inwerkingtreding van de maatregel gepland is. De FSMA kan beslissen dat de voorgestelde maatregel vóór het einde van de in de eerste zin bedoelde periode van kracht wordt.

Als de FSMA voorstelt om actie te ondernemen die in strijd is met het in artikel 25, lid 6 of 7, van Richtlijn 2011/61/EU genoemde advies van de ESMA, stelt zij de ESMA hiervan in kennis en geeft zij de redenen hiervoor op.”.

**Art. 108.** Artikel 502 van dezelfde wet, en Boek IV — Bepaling over de inwerkingtreding van de bepalingen over het toezicht op het systeemrisico — die het onmiddellijk voorafgaat, worden opgeheven.”.

#### HOOFDSTUK VII. — *Overgangsbepalingen - Inwerkingtreding*

**Art. 109.** De rechtspersonen die op de datum van inwerkingtreding van deze wet, een functie uitoefenen van lid van het wettelijk bestuursorgaan van een vennootschap of van een vastgoedbevak die een vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap aanvraagt, of van de zaakvoerder van deze vennootschap of vastgoedbevak die de vorm heeft aangenomen van een commanditaire vennootschap op aandelen, mogen hun lopend mandaat blijven uitoefenen tot het verstrijkt.

Het eerste lid is ook van toepassing op de eenhoofdige besloten vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid die, op de datum van inwerkingtreding van deze wet, belast waren met de effectieve leiding van een vastgoedbevak.

Tot het verstrijken van de in dit artikel bedoelde mandaten is artikel 14, § 1, tweede lid, van toepassing op de vaste vertegenwoordiger.

**Art. 110.** Artikel 509 van dezelfde wet wordt vervangen als volgt :

“Art. 509. § 1. De beleggingsvennootschappen die geopteerd hebben voor de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 7, eerste lid, 5<sup>o</sup> van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles, en die hun vergunning als gereguleerde vastgoedvennootschap niet aanvragen overeenkomstig de artikelen 77 en 78 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen en de uitvoeringsbesluiten en –reglementen, blijven tot het einde van de vierde maand na de inwerkingtreding van de voormelde wet, onderworpen aan de bepalingen van de wet van 3 augustus 2012 en de

Sans préjudice de l'alinéa 2, la FSMA informe les autorités compétentes des autres Etats membres directement concernés, conformément aux procédures prévues à l'article 346, §§ 1<sup>er</sup> à 5, lorsqu'elle prend connaissance, dans le cadre de sa mission de surveillance, du fait qu'un gestionnaire ou un OPCA soumis à son contrôle est susceptible de présenter un risque de contrepartie important pour un établissement d'importance systémique d'un autre Etat membre. Elle peut déterminer des critères quantitatifs à cet effet.”.

**Art. 107.** L'article 75 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

“Art. 75. § 1<sup>er</sup>. Le gestionnaire démontre à la FSMA que les limites à l'effet de levier fixées pour chaque OPCA qu'il gère sont raisonnables et qu'il respecte à tout moment ces limites. La FSMA évalue les risques que pourrait entraîner le recours à l'effet de levier par un gestionnaire en ce qui concerne les OPCA qu'il gère. La FSMA peut notamment fixer des limites au niveau de levier auquel un gestionnaire est habilité à recourir ou imposer toute autre restriction à la gestion des OPCA gérés.

Dans le cadre de sa mission visée au Chapitre IV/3 de la loi du 22 février 1998, la Banque analyse l'information reçue de la part de la FSMA, afin de détecter des risques systémiques, y compris les risques spécifiques en matière d'effet de levier susceptibles de naître des activités des gestionnaires. Dans ce cadre, et sans préjudice de l'article 36/39 de la loi du 22 février 1998, la Banque peut notamment recommander à la FSMA de fixer des limites au niveau de levier auquel les gestionnaires sont habilités à recourir ou d'imposer toute autre restriction à la gestion des OPCA gérés pour limiter la mesure dans laquelle le recours à l'effet de levier contribue à l'accroissement des risques systémiques dans le système financier ou aux risques de désorganisation des marchés.

§ 2. Les mesures que la FSMA peut adopter en vertu du paragraphe 1<sup>er</sup> ne sont prises qu'après notification à l'ESMA, à l'ESRB et aux autorités compétentes de l'OPCA concerné au moyen des procédures prévues à l'article 346, §§ 1<sup>er</sup> à 5.

La notification visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> est faite au moins dix jours ouvrables avant la date prévue d'entrée en vigueur ou de renouvellement de la mesure proposée. La notification inclut les détails de la mesure proposée, en la motivant et en précisant sa date prévue d'entrée en vigueur. La FSMA peut décider que la mesure proposée entre en vigueur au cours de la période visée à la première phrase.

Si la FSMA propose de prendre des mesures contraires à la recommandation de l'ESMA visée à l'article 25, paragraphe 6 ou 7, de la Directive 2011/61/UE, elle en informe l'ESMA en motivant sa décision.”.

**Art. 108.** L'article 502 de la même loi, et le Livre IV — Disposition relative à l'entrée en vigueur des dispositions relatives au contrôle du risque systémique — qui le précède immédiatement, sont abrogés.”.

#### CHAPITRE VII. — *Dispositions transitoires - Entrée en vigueur*

**Art. 109.** Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, exerçaient une fonction de membre de l'organe légal d'administration de la société ou de la sicaf immobilière qui demande son agrément comme société immobilière réglementée, ou du gérant de cette société ou sicaf immobilière ayant adopté la forme de société en commandite par actions, sont autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci.

L'alinéa 1<sup>er</sup> est également applicable aux sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles qui, à la date d'entrée en vigueur de la présente loi, étaient chargées de la direction effective d'une sicaf immobilière.

Jusqu'à l'expiration des mandats visés par le présent article, l'article 14, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa, est applicable au représentant permanent de la personne morale.

**Art. 110.** L'article 509 de la même loi est remplacé par ce qui suit :

“Art. 509. § 1<sup>er</sup>. Les sociétés d'investissement qui ont opté pour la catégorie de placements autorisés visée à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup> de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, qui ne demandent pas leur agrément en qualité de société immobilière réglementée conformément aux articles 77 et 78 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution, restent soumises, jusqu'à l'expiration du quatrième mois de l'entrée en vigueur de ladite loi, aux dispositions de la loi du 3 août 2012 et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, telles qu'en vigueur à la

uitvoeringsbesluiten en -reglementen, zoals die van kracht zijn op het ogenblik dat de onderhavige wet in werking treedt.

Vanaf het verstrijken van de vierde maand na de inwerkingtreding van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, zijn de beleggingsvennootschappen bedoeld in het eerste lid gehouden een vergunningsaanvraag in te dienen overeenkomstig Deel II van de wet van 19 april 2014 betreffende de instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders en zijn ze onderworpen aan alle bepalingen van deze wet en haar uitvoeringsbesluiten en -reglementen.

§ 2. De beleggingsvennootschappen die geopteerd hebben voor de categorie van toegelaten beleggingen bedoeld in artikel 7, eerste lid, 5° van de wet van 3 augustus 2012 betreffende bepaalde vormen van collectief beheer van beleggingsportefeuilles en die hun vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap aanvragen overeenkomstig de artikels 77 en 78 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen en de uitvoeringsbesluiten en -reglementen, blijven onderworpen aan de bepalingen van de wet van 3 augustus 2012 en de uitvoeringsbesluiten en -reglementen, zoals die van kracht zijn op datum van inwerkingtreding van de onderhavige wet, tot op het ogenblik waarop hun vergunning als gereglementeerde vastgoedvennootschap toegekend wordt.”.

**Art. 111.** De economische en budgettaire impact van deze wet maakt het voorwerp uit van een periodieke evaluatie.

**Art. 112.** Deze wet treedt in werking op de datum die bepaald wordt door de Koning, op advies van de FSMA.

Kondigen deze wet af, bevelen dat zij met 's Lands zegel zal worden bekleed en door het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 12 mei 2014.

FILIP

Van Koningswege :

De Minister van Economie,  
J. VANDE LANOTTE

De Minister van Justitie,  
Mevr. A. TURTELBOOM

De Minister van Financiën,  
K. GEENS

Met 's Lands zegel gezegeld :

De Minister van Justitie,  
Mevr. A. TURTELBOOM

Nota

(1) Kamer van volksvertegenwoordigers ([www.dekamer.be](http://www.dekamer.be)) :

Stukken : 53-3497

Integraal verslag : 22 april 2014

Senaat ([www.senate.be](http://www.senate.be)) :

Stukken : 5-2860

Handelingen van de Senaat : 24 april 2014

date de l'entrée en vigueur de la présente loi.

A compter de l'expiration du quatrième mois de l'entrée en vigueur de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les sociétés d'investissement visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> sont tenues d'introduire une demande d'agrément conformément à la Partie II de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif et à leurs gestionnaires et sont soumises à l'intégralité de ses dispositions et des arrêtés et règlements pris pour son exécution.

§ 2. Les sociétés d'investissement qui ont opté pour la catégorie de placements autorisés visée à l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5° de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et qui demandent leur agrément en qualité de société immobilière réglementée conformément aux articles 77 et 78 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et aux arrêtés et règlements pris pour son exécution restent soumises aux dispositions de la loi du 3 août 2012 et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, telles qu'en vigueur à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi, jusqu'à la date de leur agrément en qualité de société immobilière réglementée.”.

**Art. 111.** L'impact économique et budgétaire de la présente loi fait l'objet d'une évaluation périodique.

**Art. 112.** La présente loi entre en vigueur à la date déterminée par le Roi, sur avis de la FSMA.

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 12 mai 2014.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Ministre de l'Economie,  
J. VANDE LANOTTE

La Ministre de la Justice,  
Mme A. TURTELBOOM

Le Ministre des Finances,  
K. GEENS

Scellé du sceau de l'Etat :

La Ministre de la Justice,  
Mme A. TURTELBOOM

Note

(1) Chambre des représentants ([www.lachambre.be](http://www.lachambre.be)) :

Documents : 53 – 3497

Compte rendu intégral : 22 avril 2014

Sénat ([www.senate.be](http://www.senate.be)) :

Documents : 5-2860

Annales du Sénat : 24 avril 2014

## FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIEN

[2014/03275]

10 JUNI 2014. — Koninklijk besluit tot bepaling van de algemene voorwaarden van promotionele acties welke verbonden zijn aan openbare loterijen georganiseerd door de Nationale Loterij en de mogelijkheid bieden om loten in natura te winnen welke worden toegekend door middel van trekkingen. — Erratum

In het *Belgisch Staatsblad* van 20 juni 2014, vierde uitgave, akte nr. 2014/03253, Franse tekst, blz. 46932, artikel 15, 2°, eerste zin, moet gelezen worden : « peut avec l'accord préalable », in plaats van : « peut avec l'accès préalable ».

## SERVICE PUBLIC FEDERAL FINANCES

[2014/03275]

10 JUIN 2014. — Arrêté royal fixant les modalités générales des actions promotionnelles qui, couplées aux loteries publiques organisées par la Loterie Nationale, offrent la possibilité de gagner des lots en nature attribués par des tirages au sort. — Erratum

Au *Moniteur belge* du 20 juin 2014, quatrième édition, acte n° 2014/03253, texte français, page 46932, article 15, 2°, 1<sup>re</sup> phrase, il y a lieu de lire « peut avec l'accord préalable », au lieu de : « peut avec l'accès préalable ».