

La partie restante du bénéfice net est affectée au Fonds monétaire, comme remboursement des apports prévus aux articles 54 et 55, alinéas 2 et 3, ou quand ceux-ci sont complètement remboursés comme solde du bénéfice net.

Le remboursement des apports ainsi que le versement du solde du bénéfice net au Fonds monétaire se font dans le mois qui suit l'approbation des comptes.

Promulguons la présente loi, ordonnons qu'elle soit revêtue du sceau de l'Etat et publiée par le *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 4 avril 1995.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre du Budget,
H. VAN ROMPUY

Le Ministre des Finances,
Ph. MAYSTADT

Scellé du sceau de l'Etat :
Le Ministre de la Justice,
M. WATHELET

Het resterende gedeelte van de nettowinst wordt aan het Muntfonds gestort ofwel als terugbetaling van de inbrengen, voorgeschreven bij artikel 54 en 55, tweede en derde lid, of wel, wanneer deze volledig zijn terugbetaald, als saldo van de nettowinst.

De terugbetaling van de inbrengen alsmede de storting van het saldo van de nettowinst aan het Muntfonds geschiedt in de maand na de goedkeuring der rekeningen.

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, 4 april 1995.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Begroting,
H. VAN ROMPUY

De Minister van Financiën,
Ph. MAYSTADT

Met 's Lands zegel gezegeld :
De Minister van Justitie,
M. WATHELET

F. 95 — 1390

[S-C — WIN — I — 3304]

Arrêté royal relatif aux sicaf immobilières

RAPPORT AU ROI

Sire,

La loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers a, en son article 122, § 1er, alinéa 1er, 5°, donné aux organismes de placement belges la possibilité d'opter pour des placements dans la catégorie de placement des biens immobiliers. En application de l'alinéa 2 de l'article 122 précité, le Roi doit définir le contenu de cette catégorie de placement. Le Roi doit également, en application des articles 122, § 2, alinéa 2, 123, 126, § 1er, alinéa 2 et § 3 et 129, § 1er, alinéa 2, de la loi précitée, définir diverses obligations et interdictions applicables à ces organismes de placement, ainsi que le contenu et les conditions à respecter pour le prospectus et les rapports semestriel et annuel.

Le présent arrêté vise à mettre en exécution les dispositions légales précitées et à permettre ainsi la constitution d'organismes de placement belges qui placent en biens immobiliers.

Le placement collectif en biens immobiliers connaît déjà un certain succès en Belgique. Depuis de nombreuses années, des certificats immobiliers sont en effet proposés au public en Belgique. Ces certificats offrent au public la possibilité de participer au financement d'un ou plusieurs immeubles déterminés lors de l'émission.

L'investisseur reçoit en contrepartie une créance sur le produit et la valeur de réalisation de ces immeubles.

Une des restrictions propres à ce type de certificats est qu'ils portent généralement sur un seul immeuble ou sur un ensemble limité d'immeubles qui, aux termes des dispositions contractuelles, seront détenus pendant un délai déterminé. De ce fait, ces certificats constituent généralement une forme de placement qui se caractérise par une répartition des risques assez limitée, et où les opportunités pour profiter de circonstances de marché favorables sont restreintes (par exemple la vente en période de bonne conjoncture).

L'organisme de placement qui place en biens immobiliers permet entre autres de parer à ces inconvénients du fait qu'il doit assurer un minimum de répartition des risques et qu'il est par ailleurs libre de réaliser ses actifs au moment qu'il juge le plus opportun.

Cet organisme de placement constituera par ailleurs le pendant belge d'instruments étrangers similaires présents depuis plusieurs années déjà sur le marché européen et américain. Avant l'entrée en vigueur de la loi du 4 décembre 1990, certains de ces organismes étrangers étaient déjà

N. 95 — 1390

[S-C — WIN — I — 3304]

Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevaks

VERSLAG AAN DE KONING

Sire,

De wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten heeft in artikel 122, § 1, eerste lid, 5°, Belgische beleggingsinstellingen de mogelijkheid gegeven om te opteren voor beleggingen in de beleggingscategorie vastgoed. Met toepassing van het tweede lid van het vermelde artikel 122, dient de Koning de inhoud van deze beleggingscategorie te definiëren. Tevens dient de Koning met toepassing van de artikelen 122, § 2, tweede lid, 123, 126, § 1, tweede lid en § 3 en 129, § 1, tweede lid van het vermelde wet diverse verplichtingen en verbodsbepalingen die voor deze beleggingsinstellingen gelden te bepalen, alsmede de inhoud en de voorwaarden waaraan het prospectus en het halfjaar- en jaarverslag moeten voldoen.

Het voorliggende besluit heeft tot doel de vermelde wettelijke bepalingen uit te voeren en zo de oprichting mogelijk te maken van Belgische beleggingsinstellingen die beleggen in vastgoed.

Het collectieve beleggen in vastgoed kent reeds een bepaald succes in België. Sinds vele jaren immers worden in België vastgoedcertificaten aangeboden aan het publiek. Deze certificaten geven aan het publiek de mogelijkheid om deel te nemen aan de financiering van één of meer bij de uitgifte bepaalde onroerende goederen.

De belegger verkrijgt daarbij een vordering op de opbrengsten en de realisatiewaarde van die onroerende goederen.

Eén van de beperkingen van deze vastgoedcertificaten vormt het feit dat zij doorgaans betrekking hebben op één of op slechts een paar onroerende goederen die volgens de contractuele bepalingen gedurende een vaste termijn zullen gehouden worden. De certificaten vormen daardoor in de meeste gevallen een beleggingsvorm met een vrij beperkte risicospreiding, die slechts in bepaalde mate kan inspelen op gunstige marktontwikkelingen (zoals verkoop in een goede conjunctuurfase).

De beleggingsinstelling die belegt in vastgoed komt o.a. aan deze nadelen tegemoet doordat zij een minimum risicospreiding dient te verwezenlijken en daarenboven vrij is haar activa te realiseren wanneer haar dat het meest geschikt lijkt.

Deze beleggingsinstelling zal daarenboven de Belgische tegenhanger vormen van vergelijkbare buitenlandse instrumenten die reeds meerdere jaren in Europa en in de Verenigde Staten op de markt zijn. Vóór het invoeggetreden van de wet van 4 december 1990 werden reeds een aantal

autorisés à opérer sur le marché public belge. Depuis lors, dans l'attente de l'élaboration d'un statut belge, aucun nouvel organisme de ce type n'a été autorisé.

Afin d'accorder aux promoteurs et au public belge des moyens d'investissements immobiliers comparables à ceux dont disposent leurs homologues étrangers, il est dès lors important de prévoir sans délai un statut pour des organismes de placement collectif belges qui investissent en biens immobiliers.

Commentaire des articles

Article 1er

Les organismes de placement qui placent en biens immobiliers ne peuvent être constitués que sous forme de société d'investissement à capital fixe. La forme réglementaire, à savoir le fonds de placement à nombre fixe de parts, n'est donc pas retenue.

Ce choix est motivé par le fait que la société d'investissement est, à quelques exceptions près, soumise aux dispositions des lois coordonnées sur les sociétés commerciales et peut dès lors être située dans ce cadre légal et doctrinal existant. Ce type de cadre est quasi inexistant pour le fonds de placement.

Dans le secteur des organismes de placement qui placent en valeurs mobilières et liquidités, il apparaît d'ailleurs que, dans la grande majorité des cas, le portefeuille de placement est constitué dans une société et non dans un fonds.

Article 2

La notion de contrôle qui est utilisée pour définir au 10° de l'article 2 les promoteurs de la sicaf, est celle du 5° du même article. Sont par conséquent promoteurs de la sicaf, à côté des personnes chargées du service financier, les personnes qui contrôlent la sicaf sur la base des critères de la réglementation comptable, notamment de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

Ceci implique entre autres qu'en cas de changement du contrôle de la sicaf, les personnes qui obtiennent ce contrôle deviennent les nouveaux promoteurs de la sicaf, les anciennes perdant la qualité de promoteur.

Les personnes chargées du service financier ont la qualité de promoteur. Ces personnes ont une responsabilité prépondérante en matière de commercialisation des actions de la sicaf et de mise à disposition des actionnaires de l'information obligatoire.

Cette responsabilité est mise en évidence par la prise des engagements visés entre autres à l'article 33. On doit s'attendre à ce que, dans un certain nombre de cas, les personnes assurant le service financier feront partie du conseil d'administration de la sicaf, ce qui renforcera les liens de ces personnes avec la société.

Le rôle de ces personnes sera encore plus important dans les cas où les personnes qui ont le contrôle de la sicaf ne se situent pas à l'intérieur de l'Union européenne.

Plusieurs établissements de crédit ou sociétés de bourse peuvent assurer le service financier des parts d'une même sicaf. La fonction de dépositaire doit être remplie par un établissement de crédit visé à l'article 3, 2°, de la loi du 4 décembre 1990. Un établissement de crédit qui assure le service financier peut agir comme dépositaire pour autant qu'il ait été accepté en application de l'article 120, § 2, 3°, de la loi du 4 décembre 1990 (article 12 du projet d'arrêté).

Article 5, § 2, 1°

Le dossier qui est joint à la demande d'agrément contient entre autres les statuts ou le projet de statuts de la sicaf. Compte tenu du libellé de l'article 120, § 2, de la loi du 4 décembre 1990 une société en formation ne peut être agréée par la Commission bancaire et financière. Néanmoins, ceci n'exclut pas que la Commission examine, sur la base du projet de statuts, si la société en formation, une fois valablement constituée, répondra à toutes les conditions d'inscription.

van dergelijke buitenlandse instellingen op de Belgische publieke markt toegelaten. Sindsdien zijn er, in afwachting van de uitwerking van een Belgisch statuut, geen nieuwe meer toegelaten.

Om aan de Belgische promotoren en aan het Belgische publiek mogelijkheden tot belegging in vastgoed aan te bieden die vergelijkbaar zijn met deze van hun buitenlandse equivalenten, is het dan ook belangrijk zonder uitstel een statuut in te voeren voor Belgische instellingen voor collectieve belegging die in vastgoed beleggen.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

De beleggingsinstellingen die in vastgoed beleggen, kunnen enkel als beleggingsvennootschap met vast kapitaal worden opgericht. De réglementaire vorm, nl. het beleggingsfonds met een vast aantal rechten van deelneming, is dus niet toegestaan.

Deze keuze wordt genomen omdat de beleggingsvennootschap, op enkele uitzonderingen na, onderworpen is aan de bepalingen van de vennootschapswet en omdat de vennootschap derhalve binnen dit wettelijke kader en de rechtsdoctrine terzake, kan gesitueerd worden. Voor het beleggingsfonds geldt een dergelijk kader nauwelijks.

In de sector van de beleggingsinstellingen die beleggen in effecten en liquide middelen blijkt daareboven dat in het overgrote gedeelte van de gevallen de beleggingsportefeuille opgebouwd wordt in een vennootschap en niet in een fonds.

Artikel 2

Het begrip controle dat in het 10° van artikel 2 wordt gebruikt om de promotoren van de bevak te definiëren, wordt ook in het 5° van dat artikel gebruikt. Bijgevolg zijn promotoren van de bevak, naast de personen die instaan voor de financiële dienst, de personen die de bevak controleren op grond van de criteria uit de boekhoudwetgeving, inzonderheid het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen.

Dit impliceert o.a. dat, bij wijziging in de controle op de bevak, de personen die deze controle in handen krijgen, de nieuwe promotoren van de bevak worden, waarbij de vroegere die hoedanigheid verliezen.

De personen die instaan voor de financiële dienst hebben de hoedanigheid van promotor. Deze personen hebben een doorslaggevende verantwoordelijkheid inzake commercialisatie van de aandelen van de bevak en de verplichte informatieverstrekking aan de aandeelhouders.

Deze verantwoordelijkheid blijkt duidelijk uit de verbintenissen die zij aangaan, zoals bij voorbeeld in artikel 33. Vermoedelijk zullen, in bepaalde gevallen, de personen die instaan voor de financiële dienst, deel uitmaken van de raad van bestuur van de bevak, wat de banden van deze personen met de vennootschap zal versterken.

De rol van deze personen zal nog belangrijker worden wanneer de personen die de bevak controleren, niet binnen de Europese Unie zijn gevestigd.

Verschillende kredietinstellingen of beursvennootschappen kunnen de financiële dienst waarnemen voor de rechten van de deelneming in eenzelfde bevak. De bewaardersfunctie moet worden waargenomen door een kredietinstelling bedoeld in artikel 3, 2° van de wet van 4 december 1990. Een kredietinstelling die de financiële dienst waarneemt, kan optreden als bewaarder, voor zover zij is aanvaard, met toepassing van artikel 120, § 2, 3° van de wet van 4 december 1990 (artikel 12 van het ontwerp van besluit).

Artikel 5, § 2, 1°

Het dossier dat bij de vergunningsaanvraag wordt gevoegd, bevat o.a. de statuten van de bevak of een ontwerp daarvan. Rekening houdend met de verwoording van artikel 120, § 2 van de wet van 4 december 1990, kan een vennootschap in oprichting geen vergunning krijgen van de Commissie voor het Bank- en Financiewezen. Niettemin is dat geen bezwaar voor de Commissie om, op basis van de statuten in ontwerpvorm, na te gaan of zo'n vennootschap, eens rechtsgeldig opgericht, alle voorwaarden voor de inschrijving zal vervullen.

Article 5, § 2, 8°

Comme il apparaît de plusieurs dispositions de l'arrêté, il est accordé un rôle très important aux experts immobiliers de la sicaf. Par son évaluation de certains biens immobiliers et par le caractère contraignant de cette évaluation dans certains cas, l'expert aidera à assurer une transparence élevée du patrimoine de la sicaf et à éviter que des conflits d'intérêts potentiels se manifestent.

La sicaf choisit un ou plusieurs experts parmi les experts repris sur la liste qu'elle joint à son dossier d'agrément. A cette liste peuvent figurer aussi bien des personnes physiques que des personnes morales. Les personnes physiques doivent être identifiées par un curriculum vitae. Les personnes morales doivent présenter le ou les noms des personnes physiques qui dans la pratique assumeront le rôle d'expert dans la sicaf. Le curriculum vitae de ces personnes physiques doit être produit.

Article 13

La disposition du paragraphe 1er, 2° du projet d'arrêté n'apporte pas beaucoup d'éléments concrets en matière de la définition du rôle du dépositaire. A la suite des interrogations du Conseil d'Etat, il est jugé d'annuler cette disposition.

Article 14

Cet article stipule les obligations du dépositaire en matière de garde par celui-ci des valeurs mobilières et des espèces de la sicaf. Les mots "délivrer les actifs aliénés" se réfèrent à l'acte matériel qui consiste à livrer à la contrepartie de la sicaf les valeurs mobilières qui ont fait l'objet d'une vente. Le dépositaire est chargé de veiller à ce que la sicaf perçoive immédiatement la contre-valeur de cette vente (article 13, § 1er).

Article 24

L'article 24, § 1er, dernier alinéa, du projet d'arrêté règle les procédures à suivre lorsque certaines transactions ont lieu, qui sont de nature à créer un conflit d'intérêt. En vertu de l'article 123, deuxième alinéa, 3°, de la loi du 4 décembre 1990, le Roi peut déterminer les règles à respecter par les sociétés d'investissement et par les dépositaires en vue d'éviter qu'ils se trouvent en conflit d'intérêt avec les participants de l'organisme de placement.

En outre, l'article 134, § 1er, de la loi du 4 décembre 1990 stipule que la Commission bancaire et financière peut rendre sa position publique, si elle constate qu'un organisme de placement ne fonctionne pas en conformité avec les dispositions du livre III de cette même loi, ainsi que, notamment, des arrêtés pris pour son exécution et, si après avoir mis l'organisme en demeure de remédier à la situation, il n'est pas donné suite à cette mise en demeure.

L'article 24, § 1er, dernier alinéa, du projet d'arrêté se limite donc à reprendre la disposition légale de l'article 134, § 1er, de la loi du 4 décembre 1990.

L'article 24, § 3, du projet d'arrêté impose de rendre immédiatement publiques les opérations visées par l'article 24, § 1er, alinéa 1er, ainsi que l'information visée au paragraphe 1er, alinéa 3, du même article.

L'article 24, § 3, mentionné soumet, conformément à l'article 123, premier alinéa, de la loi du 4 décembre 1990, les organismes de placement à une obligation de publication.

L'on retrouve un autre exemple d'une telle obligation de publication immédiate à l'article 4 de l'arrêté royal du 18 septembre 1990 relatif aux obligations découlant de l'inscription de valeurs mobilières au premier marché d'une bourse de valeurs mobilières. Cet article prévoit notamment que les sociétés dont les actions sont inscrites au premier marché, rendent publics sans délai :

a) tout fait ou toute décision dont elles ont connaissance et qui, s'il était rendu public, serait susceptible d'influencer de manière sensible le cours de bourse des actions;

b) toute modification des droits attachés aux différentes catégories d'actions. L'article 12 de l'arrêté cité prévoit la même obligation *mutatis mutandis*, pour les émetteurs dont les obligations sont inscrites au premier marché.

Artikel 5, § 2, 8°

Zoals uit verschillende bepalingen van het besluit blijkt, wordt een uiterst belangrijke rol toebedeeld aan de vastgoeddeskundigen van de bevak. Aan de hand van zijn waardering van bepaalde vaste goederen en gezien het dwingende karakter van deze waardering in bepaalde gevallen, zal de deskundige mee zorgen voor een grote transparantie van het vermogen van de bevak en bijdragen tot het vermijden van potentiële belangenconflicten.

De bevak kiest een of meer deskundigen uit op de lijst die zij bij haar vergunningsdossier voegt. Op deze lijst kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen voorkomen. Voor natuurlijke personen moet een curriculum vitae worden toegevoegd. Rechtspersonen moeten de naam of namen van natuurlijke personen vermelden die in de praktijk zullen optreden als deskundige in de bevak. Ook van deze natuurlijke persoon moet een curriculum vitae worden voorgelegd.

Artikel 13

Het voorschrift van § 1, 2° van het ontwerp van besluit bevat niet veel concrete elementen voor de definitie van de rol van bewaarder. Ingevolge de vragen terzake van de Raad van State lijkt het verkieslijk dit voorschrift te schrappen.

Artikel 14

Dit artikel somt de verplichtingen op van de bewaarder met betrekking tot de bewaring van de effecten en contanten van de bevak. Met de woorden "de verkochte activa afleveren" wordt verwezen naar de materiële handeling die erin bestaat aan de tegenpartij van de bevak de effecten te leveren die bij verkoop zijn verhandeld. De bewaarder moet ervoor zorgen dat de bevak de tegenwaarde van deze verkoop onmiddellijk ontvangt (artikel 13, § 1).

Artikel 24

Artikel 24, § 1, laatste lid van het ontwerp, zegt welke procedures moeten worden gevolgd voor bepaalde transacties die een belangenconflict kunnen doen ontstaan. Krachtens artikel 123, tweede lid, 3° van de wet van 4 december 1990, kan de Koning bepalen welke regels de beleggingsvennootschappen en de bewaarders moeten naleven om belangenconflicten met de deelnemers van de beleggingsinstelling te vermijden.

Bovendien bepaalt artikel 134, § 1 van de wet van 4 december 1990 dat de Commissie voor het Bank- en Financieuzen haar standpunt openbaar kan maken, indien zij vaststelt dat een beleggingsinstelling niet werkt overeenkomstig de voorschriften van boek III van diezelfde wet en inzonderheid van de met toepassing daarvan genomen besluiten en reglementen, alsook wanneer de beleggingsinstelling, na aanmaning tot rechtzetting van de vastgestelde situatie, hieraan geen gevolg heeft gegeven.

Artikel 24, § 1, laatste lid van het ontwerp van besluit is dus een loutere overname van het wetsvoorschrift van artikel 134, § 1 van de wet van 4 december 1990.

Artikel 24, § 3 van het ontwerp van besluit schrijft voor dat alle verrichtingen bedoeld in artikel 24, § 1, eerste lid alsook de mededeling bedoeld in § 1, derde lid van hetzelfde artikel, onmiddellijk openbaar worden gemaakt.

Datzelfde artikel 24, § 3 legt, conform artikel 123, eerste lid van de wet van 4 december 1990, aan de beleggingsinstellingen een openbaar-makingsverplichting op.

Van een dergelijke verplichting tot onmiddellijke openbaarmaking vindt men nog een voorbeeld in artikel 4 van het koninklijk besluit van 18 september 1990 over de verplichtingen bij opneming van effecten in de eerste markt van een Belgische effectenbeurs. Dit artikel zegt meer bepaald dat de vennootschappen waarvan de aandelen zijn opgenomen in de eerste markt, verplicht zijn tot onmiddellijke bekendmaking :

a) van alle feiten of beslissingen waarvan zij kennis hebben en die, zo zij bekend werden, de koers van hun aandelen gevoelig zouden kunnen beïnvloeden;

b) van alle wijzigingen in de aan de verschillende categorieën aandelen verbonden rechten. Artikel 12 van dat besluit voert dezelfde verplichting in, *mutatis mutandis*, voor de emittenten waarvan de obligaties zijn opgenomen in de eerste markt.

Article 30, § 1er

L'approbation des compléments au prospectus et tous autres documents ou moyens de publicité généralement quelconques annonçant l'émission, la cotation, la négociation ou la commercialisation des actions de la sicaf se situe dans le prolongement de l'approbation du prospectus et a lieu, en pratique, dans des délais très brefs. Il n'est pas désirable d'imposer un même délai à l'approbation de ces documents ou moyens de publicité comme cela pourrait avoir pour conséquence que ces documents et moyens fassent partie du dossier complet. La non-production ou la production tardive de ces documents ou moyens pourrait dès lors retarder considérablement l'approbation du prospectus même. Il est impératif d'éviter ce risque-là.

Article 33

L'engagement de rembourser aux souscripteurs, dans le cas visé à l'article 33, § 1er, les commissions et courtages que ceux-ci ont éventuellement payés en raison de la souscription, ne vise pas le montant de la taxe de bourse y afférent.

La règle de cet article 33, § 1er, vise à protéger les souscripteurs des parts d'une sicaf contre les dommages résultant du fait que la sicaf n'arrive pas à constituer un portefeuille de la taille de celui qu'elle a proposé lors de son lancement. Ces dommages peuvent être de diverses natures, par exemple une liquidité des actions trop restreinte et une diversification qui n'est pas optimale et qui, de toute façon, est inférieure à celle proposée initialement. Cette règle n'est pas dénuée de fondement compte tenu du fait que des problèmes de ce genre se sont manifestés, dans le passé, lors du lancement public sur le marché belge d'une société d'investissement immobilière étrangère.

Dès lors, il a été estimé nécessaire d'essayer d'éviter ce genre de problèmes de façon préventive en obligeant les promoteurs à s'engager dans le sens de l'article 33, § 1er, lors de l'inscription de la sicaf.

Article 40

Les dispositions en matière de politique de placement et d'interdictions doivent être appliquées sur une base consolidée. Cela signifie que, pour le respect des dispositions précitées, les actifs et passifs des sociétés immobilières et des sociétés d'investissement que la sicaf contrôle et qu'elle doit dès lors normalement consolider par intégration globale ou proportionnelle en application de l'arrêté royal du 6 mars 1990 relatif aux comptes consolidés des entreprises, sont confondus avec ses actifs et passifs correspondants.

Les actifs et passifs des filiales consolidées par intégration globale sont entièrement confondus avec les données correspondantes de la sicaf.

Pour les filiales qui sont consolidées par intégration proportionnelle, la somme des actifs et passifs concernés et de ceux de la sicaf se fait proportionnellement au pourcentage de participation de la sicaf dans ces sociétés. Les totaux des actifs et passifs sont traités de même.

La valeur des actifs et passifs qui doit être prise en compte pour cette somme est celle qui a été déterminée par l'expert lors de la dernière évaluation.

Articles 52 et 53

Il a été conçu une relation arithmétique entre les ratios d'endettement visés aux articles 52, § 1er, et 53, alinéa 2. Dans l'hypothèse maximaliste où la sicaf investirait ses actifs à 100 % en biens immobiliers et que ces biens immobiliers seraient financés à concurrence de 40 % par des dettes hypothécaires, le montant nominal de ces dettes ne pourrait pas dépasser 75 % du montant des actifs financés par ces dettes (40 %). Ce montant est égal à 30 % des actifs ($40 \times 0,75 = 30$). Le ratio d'endettement global est porté à un tiers des actifs, ce qui se situe tout près du pourcentage calculé.

La règle des 80 % des charges financières annuelles consiste à limiter de façon qualitative le niveau d'endettement de la sicaf. Effectivement, un endettement à concurrence de 33 % à des taux très élevés pourrait, en

Artikel 30, § 1

De goedkeuring van de toevoegingen bij het prospectus en alle andere reclamestukken of -middelen van welke aard ook, waarin de uitgifte, de notering, de verhandeling of de commercialisering van de aandelen van de bevak wordt aangekondigd, sluit logisch aan bij de goedkeuring van het prospectus en geschiedt in de praktijk binnen een zeer korte tijdspanne. Het is niet wenselijk eenzelfde termijn op te leggen voor de goedkeuring van deze reclamestukken of -middelen, want dat zou kunnen betekenen dat deze stukken en middelen bij het volledige dossier worden gevoegd. Bij niet-voorlegging of laattijdige voorlegging van die stukken of middelen zou de goedkeuring van het prospectus zelf dan ook een sterke vertraging kunnen opleveren. Zoiets moet absoluut vermeden worden.

Artikel 33

De verbintenis om, in het geval bedoeld in artikel 33, § 1, aan de inschrijvers de door hen voor de inschrijving eventueel bepaalde provisies en makelaarslonen terug te betalen, geldt niet voor het bedrag van de beurstaks.

Het voorschrift van dit artikel 33, § 1 is bedoeld om de inschrijvers op rechten van deelneming van een bevak te beschermen tegen het nadeel als gevolg van het onvermogen van de bevak om een portefeuille samen te stellen naar verhouding van wat zij bij haar lancering heeft voorgesteld. Dit nadeel kan van diverse aard zijn, bij voorbeeld een te beperkte liquiditeit van aandelen en een onvoldoende optimale diversificatie, die in elk geval niet voldoet aan wat aanvankelijk was voorgesteld. Dit voorschrift is niet ongegrond, rekening houdend met het feit dat in het verleden dit soort problemen is opgedoken bij de publieke lancering op de Belgische markt van een buitenlandse vastgoedbeleggingsvennootschap.

Het leek dan ook nodig te pogen dit soort problemen te voorkomen door de promotoren ertoe te verplichten bij de inschrijving van de bevak een verbintenis aan te gaan in de zin van artikel 33, § 1.

Artikel 40

De bepalingen inzake het beleggingsbeleid en de verbodsbepalingen dienen op een geconsolideerde manier te worden toegepast. Dit houdt in dat de bevak voor de naleving van de vermelde bepalingen de activa en passiva van de vastgoedvennootschappen en van de beleggingsvennootschappen waarover zij de controle heeft, en die zij bijgevolg normaal met toepassing van het koninklijk besluit van 6 maart 1990 op de geconsolideerde jaarrekening van de ondernemingen volgens de integrale of de evenredige methode dient te consolideren, samenvoegt met haar overeenstemmende activa en passiva.

De activa en passiva van de integraal geconsolideerde dochters worden volledig samengevoegd met de betreffende cijfers van de bevak.

Voor dochters die evenredig geconsolideerd worden, gebeurt de optelling van de betreffende activa en passiva bij deze van de bevak naar rato van het percentage van deelneming van de bevak in die vennootschappen. Ook de totalen van activa en passiva worden op die manier behandeld.

De waarde van de activa en passiva die bij deze samenvoeging dient gehanteerd te worden, is deze die vastgesteld is bij de laatste waardering door de deskundige.

Artikelen 52 en 53

Er is een wiskundige relatie uitgewerkt tussen de schuldvormingsratio's bedoeld in de artikelen 52, § 1 en 53, tweede lid. In de maximalistische visie, wanneer een bevak haar activa voor 100 % zou beleggen in vaste goederen en deze vaste goederen voor 40 % zouden worden gefinancierd via hypothecaire schulden, dan zou het nominale bedrag van deze schulden niet hoger mogen liggen dan 75 % van het bedrag van de met deze schulden gefinancierde activa (40 %). Dit bedrag komt overeen met 30 % van de activa ($40 \times 0,75 = 30$). De totale schuldvormingsratio wordt vastgesteld op een derde van de activa, wat dicht in de buurt ligt van het berekende percentage.

De regel van de 80 % jaarlijkse financiële lasten is bedoeld om het schuldvormingsniveau van de bevak kwalitatief te beperken. Een schuldvorming ad 33 % tegen hoge rentevoet zou immers, gecombineerd

combinaison avec de faibles revenus, créer de lourdes charges financières pour la sicaf. Pour éviter une telle situation, les charges financières annuelles ne peuvent pas dépasser 80 % des ventes et prestations et produits financiers de la sicaf. Ces dernières notions sont à comprendre dans le sens de leurs définitions figurant dans l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises. Ces 80 % ne contiennent dès lors que des intérêts et n'incluent pas de montants de remboursement de capital.

Article 53

L'article 53 pose l'interdiction de consentir une hypothèque ou d'octroyer d'autres sûretés ou garanties autrement que dans le cadre du financement d'un immeuble.

L'interdiction vise à protéger les actionnaires de la sicaf.

Les conséquences sur le plan civil du non-respect de cette interdiction sont régies par la théorie générale en matière de nullité, telle qu'elle est développée en jurisprudence et doctrine.

Articles 55 à 61

Les sicaf immobilières sont soumises aux dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises. Vu toutefois la spécificité de ces sociétés d'investissement et les exigences particulières qui s'ensuivent sur le plan de la comptabilité, il est recommandé de prévoir certaines règles comptables spécifiques et/ou dérogatoires.

Les principes énoncés aux articles 55 à 61 concernent principalement l'évaluation du patrimoine de la sicaf et des biens immobiliers qu'elle acquiert ou cède.

En règle générale, la sicaf doit prendre pour base de l'évaluation de son patrimoine et en particulier de son patrimoine immobilier la valeur de marché de ce patrimoine. La valeur de marché du patrimoine immobilier est la valeur attribuée par l'expert immobilier en vue de l'établissement de l'inventaire ou d'une opération envisagée. Les principes en matière de traitement comptable de cette valeur de marché sont commentés plus en détail pour quelques articles plus loin dans le texte.

La valeur du patrimoine telle qu'établie par l'expert lie la sicaf lors de l'établissement de l'inventaire annuel. L'évaluation que l'expert établit à l'occasion de l'émission ou du rachat d'actions autrement qu'en bourse, ne lie pas la sicaf pour la détermination du prix d'émission ou de rachat. Le conseil d'administration justifie ce prix dans le prospectus et/ou le rapport qu'il doit rédiger à l'occasion de l'émission ou du rachat. Il base sa justification sur l'évaluation de l'expert.

Chaque fois que la sicaf envisage l'acquisition ou la cession d'un bien immobilier, l'expert doit au préalable évaluer le bien en question.

La sicaf est liée par cette évaluation lorsque l'opération est appelée à s'effectuer avec une contrepartie visée à l'article 24, § 1er. Dans ce cas, la valeur établie par l'expert vaut pour la sicaf comme prix maximum — respectivement minimum — de l'opération.

Lorsque la contrepartie est un tiers qui n'a pas de lien avec la sicaf, l'évaluation par l'expert ne lie pas la sicaf, mais, lorsque le prix de la transaction s'écarte de plus de 10 %, au préjudice de la sicaf ou de sa filiale, de la valeur déterminée par l'expert, la sicaf doit mentionner et justifier l'opération dans le premier rapport périodique suivant ladite opération.

Il convient de souligner que l'apport en nature d'un bien immobilier dans la sicaf est considéré comme une acquisition par la sicaf et est dès lors soumis aux dispositions relatives à l'évaluation en cas d'acquisition. Etant donné que cette opération s'accompagne d'une émission d'actions, les dispositions relatives à l'évaluation lors de l'émission d'actions par la sicaf trouvent également à s'appliquer ici.

Ces règles font clairement ressortir le rôle central de l'expert ou des experts. Il est dès lors d'une importance capitale que la sicaf s'appuie, dans son choix de l'expert ou des experts, sur des critères d'honorabilité, d'expérience et d'indépendance.

met geringe inkomsten, zware financiële lasten doen ontstaan voor de bevak. Om dat te vermijden, mogen de jaarlijkse financiële lasten niet meer bedragen dan 80 % van de bedrijfs- en financiële opbrengsten van de bevak. Laatsgenoemde begrippen moeten worden verstaan zoals gedefinieerd in het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen. Deze 80 % bevat derhalve alleen intresten en geen kapitaalaflossingen.

Artikel 53

Artikel 53 legt het verbod op om een hypotheek dan wel andere zekerheden of waarborgen toe te staan, tenzij in het kader van de financiering van een onroerend goed.

Het verbod is bedoeld om de aandeelhouders van de bevak te beschermen.

De burgerrechtelijke gevolgen bij niet-naleving van deze verbodsbepaling vallen onder de algemene theorie van de nietigheid zoals die in de rechtspraak en de rechtsleer is ontwikkeld.

Artikel 55 tot 61

De vastgoedbevaks zijn onderworpen aan de bepalingen van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen. Gelet evenwel op de eigenheid van deze beleggingsvennootschappen en op de bijzondere vereisten die daar op boekhoudkundig vlak mee samengaan, is het aangewezen een aantal specifieke en/of afwijkende regels inzake de boekhouding op te nemen.

De in de artikelen 55 tot 61 verwoorde beginselen betreffen in hoofdzaak de waardering van het patrimonium van de bevak en van vastgoedbestanddelen die zij verwerft of vervreemdt.

Als algemene regel dient de bevak bij de waardering van haar patrimonium en in het bijzonder van haar vastgoedpatrimonium uit te gaan van de marktwaarde ervan. De marktwaarde van het vastgoedpatrimonium is de waarde die de vastgoeddeskundige er in het licht van de opstelling van de inventaris of van een geplande verrichting aan toekent. De beginselen inzake de boekhoudkundige verwerking van die marktwaarde worden voor een aantal artikelen verder in de tekst toegelicht.

De door de deskundige vastgestelde waarde van het patrimonium is voor de bevak bindend bij de opstelling van de jaarlijkse inventaris. De waardering die naar aanleiding van de uitgifte of de inkoop anders dan ter beurze van aandelen wordt verricht, bindt de bevak niet voor de bepaling van de uitgifte- of de inkoopprijs. De raad van bestuur verantwoordt deze prijs in het prospectus en/of het verslag dat zij naar aanleiding van de uitgifte of de inkoop dient op te stellen. Zij neemt de waardering van de deskundige daarbij als uitgangspunt.

Telkens de bevak de verwerving of de vervreemding van een vastgoedbestanddeel plant, dient de deskundige het bestanddeel voorafgaandelijk te waarderen.

De bevak is gebonden door deze waardering wanneer de verrichting zal gebeuren met een tegenpartij zoals bedoeld in artikel 24, § 1. De waarde, bepaald door de deskundige, geldt in dat geval voor de bevak als maximum respectievelijk minimumprijs bij de verrichting.

Wanneer de tegenpartij een derde partij is die geen bindingen heeft met de bevak, is de waardering door de deskundige niet bindend, doch dient de bevak de verrichting te vermelden en te verantwoorden in haar eerstvolgend periodiek verslag zo de verrichtingsprijs meer dan 10 % in het nadeel van de bevak of van haar dochter afwijkt van de waarde bepaald door de deskundige.

Het is van belang er op te wijzen dat de inbreng in natura van een vastgoedbestanddeel in de bevak als een verwerving door de bevak beschouwd wordt en derhalve onderworpen is aan de waarderingsbepalingen inzake de verwerving. Aangezien deze verrichting gepaard gaat met een uitgifte van aandelen, zijn ook de waarderingsvoorschriften inzake de uitgifte van aandelen door de bevak van kracht.

Uit deze regels komt duidelijk de centrale rol van de deskundige(n) naar voor. Het is dan ook van het grootste belang dat de bevak zich bij de keuze van deze deskundige(n) laat leiden door hun betrouwbaarheid, ervaring en onafhankelijkheid.

Article 57, §§ 1er et 2

Ces paragraphes imposent, par dérogation à un certain nombre de dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976, l'obligation de prendre en compte, lors de chaque établissement d'inventaire, les réductions de valeur ainsi que les plus-values de réévaluation des biens immobiliers. Cette règle vise à arriver techniquement à une évaluation du type "mark to market" (évaluation au prix du marché) des biens immobiliers. Avec les dispositions similaires imposées pour l'évaluation des autres actifs (article 57, § 2, alinéa 2, et article 61), il est ainsi créé un cadre d'évaluation qui a pour but de traduire de façon logique et transparente dans la comptabilité l'obligation d'évaluer annuellement les biens immobiliers. Cette évaluation au prix du marché devrait informer le marché et les actionnaires de façon transparente sur la valeur actuelle de la sicaf.

Par dérogation à certaines dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976, la sicaf doit :

— prendre en compte les réductions de valeur sur biens immobiliers : une société commerciale n'y est contrainte qu'en cas de moins-value ou de dépréciation durables;

— prendre en compte les plus-values de réévaluation sur biens immobiliers : une société commerciale ne peut procéder à la réévaluation de tels biens lorsque la valeur de ceux-ci, déterminée en fonction de leur utilité pour l'entreprise, présente un excédent certain et durable par rapport à la valeur comptable;

— prendre en compte les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières : une société commerciale ne peut acter ces modifications de valeur en cas respectivement de moins-value ou de dépréciation durables justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation ou les actions sont détenues ou au cas où la valeur des plus-values dont question présente un excédent certain et durable par rapport à la valeur comptable.

Ces dérogations aux dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 n'ont pas d'implication fiscale puisque la base taxable de la sicaf pour l'application de la législation en matière d'impôt des sociétés ne contient ni les plus-values de réévaluation ni les réductions de valeur.

Article 57, § 3

L'article 34, alinéa 2, de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 impose la justification des plus-values de réévaluation dans l'annexe aux comptes annuels. Comme dans le cas de la sicaf, ces plus-values résultant d'une obligation, une telle justification ne paraît pas utile.

Article 60

Cet article interdit à la sicaf d'opérer des amortissements sur immeubles, droits réels sur des immeubles et biens donnés en location-financement à la sicaf. Le principe d'une évaluation au prix du marché des biens immobiliers est difficilement conciliable avec le principe d'amortissements sur (certains) biens immobiliers. Une telle combinaison, bien que théoriquement possible, est très difficile à mettre en place et nuit à la transparence de la sicaf. Comme les montants équivalents aux amortissements n'influencent pas la base taxable de la sicaf (législation impôts des sociétés) l'interdiction d'opérer des amortissements n'a pas d'impact fiscal.

Article 62

Cet article impose à la sicaf l'obligation de distribuer annuellement à titre de rémunération du capital 80 % minimum du produit net tel que défini dans cet article.

Sont exclues de l'obligation de distribution les plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés, dans la mesure où elles sont remployées dans un délai de 4 ans prenant cours le premier jour de l'exercice au cours duquel la réalisation a eu lieu.

Cette règle constitue d'une certaine manière une officialisation de l'idée que la sicaf sera tenue, pour des raisons de compétitivité, de procurer à ses actionnaires un rendement annuel suffisamment élevé.

Artikel 57, §§ 1 en 2

Deze paragrafen leggen, in afwijking van een aantal bepalingen van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976, de verplichting op om, telkens wanneer de inventaris wordt opgesteld, rekening te houden met de waardeverminderingen en de herwaarderingsmeerwaarden op de vaste goederen. Deze regel voert voor vaste goederen een techniek van waardering in van het "mark-to-market"-type (waardering tegen marktprijs). Zo wordt, samen met de analoge bepalingen voor de waardering van de andere activa (artikel 57, § 2, tweede lid en artikel 61), een waarderingskader gecreëerd dat ertoe strekt de verplichting om de vaste goederen jaarlijks te waarderen, op logische en transparante wijze in de boekhouding te verwerken. Door die waardering tegen marktprijs zouden de markt en de aandeelhouders op transparante wijze moeten worden geïnformeerd over de actuele waarde van de bevak.

In afwijking van bepaalde bepalingen van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976, moet de bevak :

— rekening houden met de waardeverminderingen op de vaste goederen : een handelsvennootschap is daartoe slechts verplicht bij duurzame minderwaarde of ontwaarding;

— rekening houden met de herwaarderingsmeerwaarden op de vaste goederen : een handelsvennootschap kan dergelijke goederen slechts herwaarderen wanneer de waarde ervan, bepaald in functie van hun nut voor de onderneming, op vaststaande en duurzame wijze uitstijgt boven hun boekwaarde;

— rekening houden met de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa : een handelsvennootschap mag die waardewijzigingen slechts boeken respectievelijk bij een duurzame minderwaarde of ontwaarding die is verantwoord door de toestand, rendabiliteit of vooruitzichten van de vennootschap waarin de deelneming of de aandelen worden gehouden, of wanneer de waarde van de bedoelde meerwaarden op vaststaande of duurzame wijze uitstijgt boven de boekwaarde.

Die afwijkingen van de bepalingen van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 zijn fiscaal neutraal omdat de belastingsgrondslag van de bevak voor de toepassing van de vennootschapsbelasting geen herwaarderingsmeerwaarden of waardeverminderingen omvat.

Artikel 57, § 3

Artikel 34, tweede lid van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 voert de verplichting in om de herwaarderingsmeerwaarden te verantwoorden in de toelichting bij de jaarrekening. Aangezien die meerwaarden, zoals bij de bevak, voortvloeien uit een verplichting, lijkt een dergelijke verantwoording niet dienstig.

Artikel 60

Dit artikel verbiedt de bevak om afschrijvingen te verrichten op onroerende goederen, op zakelijke rechten op onroerende goederen en op goederen in onroerende leasing gegeven aan de bevak. Het beginsel van de waardering van de vaste goederen tegen marktprijs is moeilijk te rijmen met het beginsel van de afschrijving van (bepaalde) vaste goederen. Hoewel een dergelijke combinatie in theorie mogelijk is, is de concrete uitvoering ervan bijzonder moeilijk en zou zij de transparantie van de bevak in het gedrang brengen. Aangezien de bedragen die overeenstemmen met de afschrijvingen, geen invloed hebben op de belastingsgrondslag van de bevak (vennootschapsbelasting), heeft het verbod om afschrijvingen te verrichten geen gevolgen op fiscaal vlak.

Artikel 62

In dit artikel wordt aan de bevak de verplichting opgelegd om jaarlijks ten minste 80 % van de netto-opbrengst, zoals gedefinieerd in dit artikel, uit te keren als vergoeding.

Worden van de uitkeringsverplichting uitgesloten, de meerwaarden verwezenlijkt op vaste activa, in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van 4 jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de verwezenlijking heeft plaats gevonden.

Deze regel vormt in zekere zin een formalisering van de idee dat een bevak om competitieve redenen verplicht zal zijn een voldoende hoog jaarlijks rendement ter beschikking te stellen van haar aandeelhouders.

Par la limitation des postes de résultat qui obligatoirement font partie de la base de distribution de la sicaf, la règle a pour but d'empêcher, d'autre part, que les possibilités d'autofinancement de la sicaf ne soient trop limitées.

Nous avons l'honneur d'être,

Sire,
de Votre Majesté,
les très respectueux,
et très fidèles serviteurs,

Le Ministre des Affaires économiques,
M. WATHELET

Le Ministre des Finances,
Ph. MAYSTADT

Le Ministre des Petites et Moyennes Entreprises,
A. BOURGEOIS

AVIS DU CONSEIL D'ETAT.

Le Conseil d'Etat, section de législation, deuxième chambre, saisi par le Ministre des Finances, le 7 mars 1995, d'une demande d'avis, dans un délai ne dépassant pas trois jours, sur un projet d'arrêté royal "relatif aux sicaf immobilières", a donné le 16 mars 1995 l'avis suivant :

Suivant l'article 84, alinéa 2, introduit par la loi du 5 octobre 1991 dans les lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, l'urgence qui permet au ministre de demander que l'avis de la section de législation soit donné dans un délai ne dépassant pas trois jours doit être spécialement motivée.

En l'occurrence, la demande d'avis est motivée dans les termes suivants :

"En raison du caractère urgent motivé notamment par le fait que l'application des dispositions d'ordre fiscal prévues en la matière par la loi du 21 décembre 1994 portant des dispositions sociales et diverses dépend de l'entrée en vigueur du présent objet".

Examen du projet

Préambule

1. La référence à l'article 108 de la Constitution est superflue : en conséquence, l'alinéa 1er doit être omis.

2. A l'alinéa 2 :

a) la référence à l'article 109, § 2, 1°, doit être omise;

b) il faut préciser :

"notamment les articles 120, § 3, modifié par les lois des 5 août 1992 et 22 mars 1993, 122, § 1er, alinéa 1er, 5°, et alinéa 2, 122, § 2, modifié par la loi du 5 août 1992, 123, modifié par la loi du 5 août 1992, 126, § 3, modifié par la loi du 6 août 1993, et 129, § 1er, alinéa 2;"

3. A l'alinéa 4, il faut préciser :

"... des entreprises, modifié par les arrêtés royaux des 29 novembre 1977, 27 décembre 1977, 12 septembre 1983, 6 novembre 1987, 30 décembre 1991 et 3 décembre 1993".

4. Les trois considérants doivent trouver place dans le rapport au Roi, l'arrêté en projet ne devant pas être spécialement motivé.

5. Aux termes du troisième considérant du préambule :

"afin d'éviter d'accorder un avantage concurrentiel aux organismes de placement collectif de droit étranger au préjudice de leurs homologues de droit belge, il est important de prévoir sans délai un statut pour les organismes de placement collectif belges qui désirent investir dans des biens immobiliers".

Door de beperking van de resultaatposten die verplicht deel uitmaken van de uitkeringsbasis van de bevak, wil de regel anderzijds verhinderen dat de mogelijkheden tot autofinanciering van de bevak te zeer worden ingeperkt.

Wij hebben de eer te zijn,

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

De Minister van Economische Zaken,
M. WATHELET

De Minister van Financiën,
Ph. MAYSTADT

De Minister van de Kleine en Middelgrote Ondernemingen,
A. BOURGEOIS

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE.

De Raad van State, afdeling wetgeving, tweede kamer, op 7 maart 1995 door de Minister van Financiën verzocht hem, binnen een termijn van ten hoogste drie dagen, van advies te dienen over een ontwerp van koninklijk besluit "met betrekking tot vastgoedbevak", heeft op 16 maart 1995 het volgend advies gegeven :

Volgens artikel 84, tweede lid, dat bij de wet van 15 oktober 1991 is ingevoegd in de gecoördineerde wetten op de Raad van State, moet de minister, wanneer hij vraagt dat het advies van de afdeling wetgeving binnen een termijn van ten hoogste drie dagen wordt gegeven, dat verzoek om spoedbehandeling met bijzondere redenen omkleden.

In het onderhavige geval luidt de motivering aldus :

"En raison du caractère urgent motivé notamment par le fait que l'application des dispositions d'ordre fiscal prévues en la matière par la loi du 21 décembre 1994 portant des dispositions sociales et diverses dépend de l'entrée en vigueur du présent objet".

Onderzoek van het ontwerp

Aanhef

1. De verwijzing naar artikel 108 van de Grondwet is overbodig : bijgevolg moet het eerste lid vervallen.

2. In het tweede lid :

a) moet de verwijzing naar artikel 109, § 2, 1°, vervallen;

b) moet nader worden bepaald :

"inzonderheid op de artikelen 120, § 3, gewijzigd bij de wetten van 5 augustus 1992 en 22 maart 1993, 122, § 1, eerste lid, 5°, en tweede lid, 122, § 2, gewijzigd bij de wet van 5 augustus 1992, 123, gewijzigd bij de wet van 5 augustus 1992, 126, § 3, gewijzigd bij de wet van 6 augustus 1993, en 129, § 1, tweede lid;"

3. In het vierde lid moet nader worden bepaald :

"... van de ondernemingen, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 29 november 1977, 27 december 1977, 12 september 1983, 6 november 1987, 30 december 1991 en 3 december 1993".

4. De drie consideransen moeten worden opgenomen in het verslag aan de Koning; het ontworpen besluit hoeft immers niet speciaal te worden gemotiveerd.

5. In de derde considerans van de aanhef staat te lezen :

"dat het, om te voorkomen dat instellingen voor collectieve belegging naar buitenlands recht op concurrentievlak zouden bevoordeeld zijn ten opzichte van dito instellingen naar Belgisch recht, belangrijk is een statuut in te voeren voor Belgische instellingen voor collectieve belegging die in vastgoed wensen te beleggen".

La lettre par laquelle le ministre des Finances demande au Conseil d'Etat d'appliquer l'article 84 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, expose que le caractère urgent de la demande d'avis est motivé

"notamment par le fait que l'application des dispositions d'ordre fiscal prévues en la matière par la loi du 21 décembre 1994 portant des dispositions sociales et diverses dépend de l'entrée en vigueur du présent projet".

Ces deux motivations, si elles ne sont pas nécessairement contradictoires, n'ont rien de commun entre elles.

Pour éviter que la discordance dans la motivation spéciale requise par la loi, qui vient d'être relevée, ne suscite des difficultés lors d'un contrôle juridictionnel éventuel de l'invocation de l'urgence, il convient que le rapport au Roi énonce exactement les motifs de l'urgence.

Dispositif

Article 1er

Le texte néerlandais du paragraphe 1er, in fine, devrait être rédigé en tenant compte de l'observation faite dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 2

1. Le projet d'arrêté royal définit en son article 2, une série de concepts; leurs relations ne sont pas décrites dans le rapport au Roi. C'est pourquoi le délégué du ministre a été invité à distinguer le contrôle de la sicaf visé à l'article 2, 10°, du contrôle d'une société, au sens du 5°, et à différencier le service financier cité à l'article 2, 10°, des missions du dépositaire décrites à l'article 14. Il pourrait, en effet, paraître curieux de qualifier de "promoteurs" de la sicaf, les nouveaux investisseurs qui prendraient le contrôle de la sicaf par le biais d'une participation significative, alors qu'ils n'étaient pas présents au début de l'existence de la société. La même remarque vaudrait, à première lecture, pour les personnes chargées du service financier.

Le délégué du ministre a précisé comme suit les intentions des auteurs du projet :

"a) La notion de contrôle qui est utilisée pour définir les promoteurs de la sicaf est celle du 5° du même article. Sont par conséquent promoteurs de la sicaf, à côté des personnes chargées du service financier, les personnes qui contrôlent la sicaf sur la base des critères de la réglementation comptable, notamment de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

Ceci implique entre autres qu'en cas de changement du contrôle de la sicaf, les personnes qui obtiennent ce contrôle, deviennent les nouveaux promoteurs de la sicaf, les anciennes perdant la qualité de promoteur.

b) Les personnes chargées du service financier ont la qualité de promoteur. Ces personnes ont une responsabilité prépondérante en matière de commercialisation des actions de la sicaf et de mise à disposition des actionnaires de l'information obligatoire.

Cette responsabilité est mise en évidence par la prise des engagements visés entre autres à l'article 33. On doit s'attendre à ce que, dans un certain nombre de cas, les personnes assurant le service financier feront partie du conseil d'administration de la sicaf, ce qui renforcera les liens de ces personnes avec la société.

L'importance et le rôle de ces personnes seront encore plus importants dans les cas où les personnes qui ont le contrôle de la sicaf ne se situent pas à l'intérieur de l'Union européenne.

c) Plusieurs établissements de crédit ou sociétés de bourse peuvent assurer le service financier des parts d'une même sicaf. La fonction de dépositaire doit être remplie par un établissement de crédit visé à l'article 3, 2°, de la loi du 4 décembre 1990. Un établissement de crédit qui assure le service financier peut agir comme dépositaire pour autant qu'il ait été accepté en application de l'article 120, § 2, 3°, de la loi du 4 décembre 1990 (cfr. article 12 du projet d'arrêté).

2. A l'article 2, 1°, il faut écrire : "(ci-après dénommée "sicaf") : "

In de brief waarbij de Minister van Financiën de Raad van State om de toepassing van artikel 84 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State verzoekt, wordt het spoedeisend karakter van de adviesaanvraag onder meer als volgt gemotiveerd :

"l'application des dispositions d'ordre fiscal prévues en la matière par la loi du 21 décembre 1994 portant des dispositions sociales et diverses dépend de l'entrée en vigueur du présent projet".

Ofschoon die twee motiveringen niet noodzakelijkerwijs tegenstrijdig zijn, hebben ze niets gemeen.

Om te voorkomen dat dit gebrek aan overeenstemming in de bij de wet vereiste speciale motivering moeilijkheden doet rijzen bij een eventuele rechterlijke toetsing van de aangevoerde dringende noodzaak, moet het verslag aan de Koning de redenen van die dringende noodzaak nauwkeurig aangeven.

Bepalend gedeelte

Artikel 1

Aan het slot van paragraaf 1 schrijve men : "... (hierna te noemen "de wet")".

Artikel 2

1. Artikel 2 van het ontwerp van koninklijk besluit geeft een aantal begripsomschrijvingen; hun onderling verband wordt niet aangegeven in het verslag aan de Koning. Daarom ook is de gemachtigde ambtenaar gevraagd een onderscheid te maken tussen de controle over de bevak, waarvan sprake is in artikel 2, 10°, en de controle over een vennootschap in de zin van onderdeel 5°, alsook tussen de financiële dienstverlening, genoemd in artikel 2, 10°, en de taken van de bewaarder, die worden omschreven in artikel 14. Het kan immers vreemd lijken dat onder "promotoren" van de bevak de nieuwe beleggers worden verstaan die door middel van een belangrijke deelneming de controle over de bevak zouden verkrijgen, ofschoon zij niet hebben deelgenomen aan de oprichting van de vennootschap. Bij een eerste lezing geldt die opmerking eveneens voor de personen belast met de financiële dienstverlening.

De gemachtigde van de minister heeft de bedoelingen van de stellers van het ontwerp als volgt uitgelegd :

"a) La notion de contrôle qui est utilisée pour définir les promoteurs de la sicaf est celle du 5° du même article. Sont par conséquent promoteurs de la sicaf, à côté des personnes chargées du service financier, les personnes qui contrôlent la sicaf sur la base des critères de la réglementation comptable, notamment de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

Ceci implique entre autres qu'en cas de changement du contrôle de la sicaf, les personnes qui obtiennent ce contrôle, deviennent les nouveaux promoteurs de la sicaf, les anciennes perdant la qualité de promoteur.

b) Les personnes chargées du service financier ont la qualité de promoteur. Ces personnes ont une responsabilité prépondérante en matière de commercialisation des actions de la sicaf et de mise à disposition des actionnaires de l'information obligatoire.

Cette responsabilité est mise en évidence par la prise des engagements visés entre autres à l'article 33. On doit s'attendre à ce que, dans un certain nombre de cas, les personnes assurant le service financier feront partie du conseil d'administration de la sicaf, ce qui renforcera les liens de ces personnes avec la société.

L'importance et le rôle de ces personnes seront encore plus importants dans les cas où les personnes qui ont le contrôle de la sicaf ne se situent pas à l'intérieur de l'Union européenne.

c) Plusieurs établissements de crédit ou sociétés de bourse peuvent assurer le service financier des parts d'une même sicaf. La fonction de dépositaire doit être remplie par un établissement de crédit visé à l'article 3, 2°, de la loi du 4 décembre 1990. Un établissement de crédit qui assure le service financier peut agir comme dépositaire pour autant qu'il ait été accepté en application de l'article 120, § 2, 3°, de la loi du 4 décembre 1990 (cfr. article 12 du projet d'arrêté).

2. In artikel 2, 1°, schrijve men : "... (hierna te noemen "bevak") : ...".

3. Au 4°, quatrième tiret, il faut écrire :
"... prévue à l'article 120, § 1er, alinéa 2, (et non alinéa 3) ou ...".

Par ailleurs, la définition du terme "vastgoedbestanddeel" figurant à la fin de l'article 2, 4°, du texte néerlandais, fait défaut dans le texte français.

4. Le texte néerlandais du 11° devrait être rédigé en tenant compte de l'observation faite dans la version néerlandaise du présent avis.

5. Le texte néerlandais du 12° devrait être rédigé en tenant compte de l'observation faite dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 4

Aux termes de l'article 4, § 1er, 4°, de l'arrêté en projet :

"Pour être agréée par la Commission bancaire et financière aux fins d'opérer le placement collectif de capitaux en biens immobiliers et de faire appel au public en vue de recueillir ces capitaux, la sicaf doit notamment prouver : (...)

4° que ses administrateurs ainsi que les personnes qui assurent la gestion journalière possèdent l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions et peuvent assurer la gestion autonome de la sicaf."

Un refus d'agrément pourrait dès lors être opposé à la sicaf sans qu'il soit prévisible, compte tenu du pouvoir d'appréciation reconnu à la Commission bancaire et financière.

A la question de savoir si, pour éviter d'exposer des frais importants qui s'avèreraient inutiles, une société en formation serait habilitée à solliciter un agrément préalable, comme le donnerait à penser l'article 5, § 2, 1°, qui vise le "projet de statuts", le délégué du ministre a répondu ce qui suit :

"Compte tenu du libellé de l'article 120, § 2, de la loi du 4 décembre 1990 une société en formation ne peut être agréée par la Commission bancaire et financière. Néanmoins, ceci n'exclut pas que la Commission examine, sur la base du projet de statuts, si la société en formation, une fois valablement constituée, répondra à toutes les conditions d'inscription".

Article 5

Au 8°, il est précisé : "... avec indication de leur identification". Le rapport au Roi doit préciser ce qu'il faut entendre par "l'identification" qui, aux termes du 3°, comprend "la production d'un curriculum vitae et d'un certificat de bonnes vie et moeurs".

Article 7

Le texte néerlandais devrait être rédigé en tenant compte de l'observation faite dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 13

Aux termes du paragraphe 1er, 2°, le dépositaire est chargé d'exécuter "toute autre instruction".

Selon le délégué du ministre, cette expression doit se comprendre "dans le sens d'une mission ou d'un ordre que la sicaf donne pour exécution au dépositaire". L'explication n'est pas de nature à guider l'interprète de l'arrêté royal en projet. Elle doit être complétée dans le rapport au Roi.

Article 14

L'alinéa 2, 2°, prescrit que le dépositaire doit notamment "délivrer les actifs aliénés".

Le délégué du ministre a explicité comme suit cette opération.

"Cet article stipule les obligations du dépositaire en matière de garde par celui-ci des valeurs mobilières et des espèces de la sicaf. Les mots "délivrer les actifs aliénés" se réfèrent à l'acte matériel qui consiste à livrer à la contrepartie de la sicaf les valeurs mobilières qui ont fait l'objet d'une vente. Le dépositaire est chargé de veiller à ce que la sicaf perçoive immédiatement la contre-valeur de cette vente (article 13, 1°)".

3. In onderdeel 4°, vierde streepje, schrijf men :
"... op de lijst bedoeld in artikel 120, § 1, tweede lid, (doch niet derde lid) of ...".

Bovendien wordt onderaan artikel 2, 4°, van de Nederlandse tekst van het ontwerp een begripsomschrijving gegeven van het begrip "vastgoedbestanddeel", die niet voorkomt in de Franse tekst van het ontwerp.

4. In onderdeel 11° zou het woord "bouwpromotor", dat een gallicisme is, vervangen moeten worden door "projectontwikkelaar". Dezelfde opmerking geldt voor artikel 48.

5. In onderdeel 12° schrijf men : "12° onder deskundige : ... aanwijst om ...".

Artikel 4

In artikel 4, § 1, 4°, staat te lezen :

"Om van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen een vergunning te verkrijgen voor de collectieve belegging van kapitaal in vastgoed en het beroep op het publiek voor de inzameling van dat kapitaal, moet de bevak inzonderheid bewijzen : (...)

4° dat haar bestuurders alsook de personen die de dagelijkse leiding voeren, de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring bezitten en kunnen instaan voor een autonoom beheer van de bevak."

Derhalve kan aan de bevak een weigering van erkenning worden tegengeworpen die niet te voorzien was, gelet op de beoordelingsbevoegdheid waarover de Commissie voor het Bank- en Financieuzen beschikt.

De gemachtigde ambtenaar is gevraagd of een vennootschap in oprichting, om te voorkomen dat belangrijke uitgaven worden gedaan die nutteloos zouden blijken, een voorafgaande erkenning kan aanvragen, zoals artikel 5, § 2, 1°, dat betrekking heeft op het "ontwerp van statuten", doet uitschijnen. De gemachtigde ambtenaar heeft daarop het volgende geantwoord :

"Compte tenu du libellé de l'article 120, § 2, de la loi du 4 décembre 1990, une société en formation ne peut être agréée par la Commission bancaire et financière. Néanmoins, ceci n'exclut pas que la Commission examine, sur la base du projet de statuts, si la société en formation, une fois valablement constituée, répondra à toutes les conditions d'inscription".

Artikel 5

In onderdeel 8° wordt gepreciseerd : "... met de opgave van hun identiteit". In het verslag aan de Koning moet nader worden bepaald wat verstaan wordt onder "identiteit", een woord dat naar luid van onderdeel 3° de overlegging inhoudt van "een curriculum vitae en een getuigschrift van goed zedelijk gedrag".

Artikel 7

Men schrijf : "... wijst de bevak een deskundige aan, te kiezen uit de lijst ... vergunningsdossier, om ... waarderden".

Artikel 13

Volgens paragraaf 1, 2°, moet de bewaarder "elke andere instructie van de bevak uitvoeren".

Volgens de gemachtigde van de minister moet die uitdrukking begrepen worden "dans le sens d'une mission ou d'un ordre que la sicaf donne pour exécution au dépositaire". Die verklaring draagt niet bij tot de uitlegging van het ontworpen koninklijk besluit. Zij moet worden aangevuld in het verslag aan de Koning.

Artikel 14

Het tweede lid, 2°, bepaalt dat de bewaarder onder meer "de verkochte activa (moet) afleveren".

De gemachtigde van de minister heeft die verrichting als volgt toegelicht.

"Cet article stipule les obligations du dépositaire en matière de garde par celui-ci des valeurs mobilières et des espèces de la sicaf. Les mots "délivrer les actifs aliénés" se réfèrent à l'acte matériel qui consiste à livrer à la contrepartie de la sicaf les valeurs mobilières qui ont fait l'objet d'une vente. Le dépositaire est chargé de veiller à ce que la sicaf perçoive immédiatement la contre-valeur de cette vente (article 13, 1°)".

Article 15

L'expression "immeubles détenus par la sicaf" n'est pas heureuse.

Selon le délégué du ministre, les mots "les immeubles détenus par la sicaf" expriment le fait que la sicaf est la propriétaire de ces immeubles. L'expression "les immeubles de la sicaf" est donc équivalente.

Mieux vaut retenir ce dernier énoncé.

Articles 20 et 33, § 1er

A l'article 20, § 1er, l'expression "aucun droit ou frais" laisse incertaine aux yeux du lecteur la question de savoir si elle inclut la taxe (assimilée au timbre) sur les opérations de bourse.

La même question se pose à propos de l'article 33, § 1er, alinéa 2, en ce qui concerne les souscripteurs.

A cet égard, le délégué du ministre a fourni les précisions suivantes :

"a) La taxe de bourse n'est pas reprise dans l'énumération des commissions, droits et frais qui sont visés par l'interdiction de l'article 20. Cette omission est motivée par le fait que la taxe de bourse n'est pas perçue par la sicaf, celle-ci étant soumise aux règles de droit fiscal en matière de sicaf.

b) L'engagement de rembourser aux souscripteurs, dans le cas visé à l'article 33, § 1er, les commissions et courtages que ceux-ci ont éventuellement payés en raison de la souscription, ne vise pas le montant de la taxe de bourse y afférent.

La règle de cet article 33, § 1er, vise à protéger les souscripteurs des parts d'une sicaf contre les dommages résultant du fait que la sicaf n'arrive pas à constituer un portefeuille de la taille de celui qu'elle a proposé lors de son lancement. Ces dommages peuvent être de diverses natures, p. ex. une liquidité des actions trop restreinte et une diversification qui n'est pas optimale et qui, de toute façon, est inférieure à celle proposée initialement. Cette règle n'est pas dénuée de fondement compte tenu du fait que des problèmes de ce genre se sont manifestés, dans le passé, lors du lancement public sur le marché belge d'une société d'investissement immobilière étrangère.

Dès lors, il a été estimé nécessaire d'essayer d'éviter ce genre de problèmes de façon préventive en obligeant les promoteurs à s'engager dans le sens de l'article 33, § 1er, lors de l'inscription de la sicaf.

L'alinéa 2 de ce paragraphe est pris sur la base des articles 123, alinéa 2, 2°, et 129, § 1er, alinéa 2, de la loi du 4 décembre 1990".

Article 24

1. Au paragraphe 1er, alinéa 1er, les mots "dans une opération avec la sicaf ou avec une société dont elle détient le contrôle" doivent se trouver à la fin de la phrase.

2. Le délégué du ministre a justifié comme suit le fondement légal du paragraphe 1er, alinéa 5, qui permet à la Commission de rendre public son avis s'il n'en a pas été tenu compte :

"L'article 24, § 1er, dernier alinéa, du projet d'arrêté règle les procédures à suivre lorsque certaines transactions ont lieu, qui sont de nature à créer un conflit d'intérêt. En vertu de l'article 123, deuxième alinéa, 3°, de la loi du 4 décembre 1990, le Roi peut déterminer les règles à respecter par les sociétés d'investissement et par les dépositaires en vue d'éviter qu'ils se trouvent en conflit d'intérêt avec les participants de l'organisme de placement.

En outre, l'article 134, § 1er, de la loi du 4 décembre 1990 stipule que la Commission bancaire et financière peut rendre sa position publique, si elle constate qu'un organisme de placement ne fonctionne pas en conformité avec les dispositions du livre III de cette même loi, ainsi que, notamment, des arrêtés pris pour son exécution et, si après avoir mis l'organisme en demeure de remédier à la situation, il n'est pas donné suite à cette mise en demeure.

Artikel 15

De uitdrukking "onroerende goederen gehouden door de bevak" is ongelukkig gekozen.

Volgens de gemachtigde van de minister betekenen de woorden "onroerende goederen gehouden door de bevak" dat de bevak die onroerende goederen in eigendom heeft. Dit begrip stemt dus overeen met de uitdrukking "onroerende goederen van de bevak".

Het verdient aanbeveling deze laatste uitdrukking te gebruiken.

Artikelen 20 en 33, § 1

In artikel 20, § 1, is het bij het lezen van de woorden "geen ... rechten of kosten" niet duidelijk of daaronder de (met het zegel gelijkgestelde) taken op beursverrichtingen begrepen zijn.

Dezelfde vraag rijst omtrent artikel 33, § 1, tweede lid, met betrekking tot de inschrijvers.

Daaromtrent heeft de gemachtigde van de minister de volgende toelichtingen verstrekt :

"a) La taxe de bourse n'est pas reprise dans l'énumération des commissions, droits et frais qui sont visés par l'interdiction de l'article 20. Cette omission est motivée par le fait que la taxe de bourse n'est pas perçue par la sicaf, celle-ci étant soumise aux règles de droit fiscal en matière de sicaf.

b) L'engagement de rembourser aux souscripteurs, dans le cas visé à l'article 33, § 1er, les commissions et courtages que ceux-ci ont éventuellement payés en raison de la souscription, ne vise pas le montant de la taxe de bourse y afférent.

La règle de cet article 33, § 1er, vise à protéger les souscripteurs des parts d'une sicaf contre les dommages résultant du fait que la sicaf n'arrive pas à constituer un portefeuille de la taille de celui qu'elle a proposé lors de son lancement. Ces dommages peuvent être de diverses natures, p. ex. une liquidité des actions trop restreinte et une diversification qui n'est pas optimale et qui, de toute façon, est inférieure à celle proposée initialement. Cette règle n'est pas dénuée de fondement compte tenu du fait que des problèmes de ce genre se sont manifestés, dans le passé, lors du lancement public sur le marché belge d'une société d'investissement immobilière étrangère.

Dès lors, il a été estimé nécessaire d'essayer d'éviter ce genre de problèmes de façon préventive en obligeant les promoteurs à s'engager dans le sens de l'article 33, § 1er, lors de l'inscription de la sicaf.

L'alinéa 2 de ce paragraphe est pris sur la base des articles 123, alinéa 2, 2°, et 129, § 1er, alinéa 2, de la loi du 4 décembre 1990".

Artikel 24

1. In paragraaf 1, eerste lid, dienen de woorden "bij een verrichting met de bevak of met een vennootschap waarover zij de controle heeft" ingevoegd te worden na het woord "tegenpartij" en gevolgd te worden door een punt. Het resterende zinsdeel moet dan als volgt herschreven worden :

"Dezelfde informatie is vereist wanneer ... (voorts zoals in het ontwerp)".

2. De gemachtigde van de minister heeft de rechtsgrond van paragraaf 1, vijfde lid, waarin het de Commissie mogelijk wordt gemaakt haar standpunt openbaar te maken indien er geen rekening mee is gehouden, als volgt gerechtvaardigd :

"L'article 24, § 1er, dernier alinéa, du projet d'arrêté règle les procédures à suivre lorsque certaines transactions ont lieu, qui sont de nature à créer un conflit d'intérêt. En vertu de l'article 123, deuxième alinéa, 3°, de la loi du 4 décembre 1990, le Roi peut déterminer les règles à respecter par les sociétés d'investissement et par les dépositaires en vue d'éviter qu'ils se trouvent en conflit d'intérêt avec les participants de l'organisme de placement.

En outre, l'article 134, § 1er, de la loi du 4 décembre 1990 stipule que la Commission bancaire et financière peut rendre sa position publique, si elle constate qu'un organisme de placement ne fonctionne pas en conformité avec les dispositions du livre III de cette même loi, ainsi que, notamment, des arrêtés pris pour son exécution et, si après avoir mis l'organisme en demeure de remédier à la situation, il n'est pas donné suite à cette mise en demeure.

L'article 24, § 1er, dernier alinéa, du projet d'arrêté se limite donc à reprendre la disposition légale de l'article 134, § 1er, de la loi du 4 décembre 1990.

3. En son paragraphe 3, le même article impose la publicité de certaines opérations. Le délégué du ministre en a précisé la forme comme suit :

"L'article 24, § 3, du projet d'arrêté impose de rendre immédiatement publiques les opérations visées par l'article 24, § 1er, alinéa 1er, ainsi que l'information visée au paragraphe 1er, alinéa 3, du même article.

L'article 24, § 3, mentionné soumet, conformément à l'article 123, premier alinéa, de la loi du 4 décembre 1990, les organismes de placement à une obligation de publication.

L'on retrouve un autre exemple d'une telle obligation de publication immédiate à l'article 4 de l'arrêté royal du 18 septembre 1990 relatif aux obligations découlant de l'inscription de valeurs mobilières au premier marché d'une bourse de valeurs mobilières. Cet article prévoit notamment que les sociétés dont les actions sont inscrites au premier marché, rendent publics sans délai :

a) tout fait ou toute décision dont elles ont connaissance et qui, s'il était rendu public, serait susceptible d'influencer de manière sensible le cours de bourse des actions;

b) toute modification des droits attachés aux différentes catégories d'actions. L'article 12 de l'arrêté cité prévoit la même obligation, mutatis mutandis, pour les émetteurs dont les obligations sont inscrites au premier marché.

A la quatrième ligne du texte néerlandais, il faudrait écrire "in voorkomend geval" au lieu de "desgevallend".

Article 29

Le texte néerlandais devrait être rédigé en tenant compte de l'observation faite dans la version néerlandaise du présent avis.

Article 30

1. En son paragraphe 1er, cette disposition impose à la Commission bancaire et financière, le respect d'un délai d'un mois maximal pour l'approbation du prospectus.

A la question de savoir quel délai serait applicable pour l'approbation des "autres documents généralement quelconques" visés à l'article 29 du projet d'arrêté royal, le délégué du ministre a répondu comme suit :

"L'approbation des compléments au prospectus et tous autres documents ou moyens de publicité généralement quelconques annonçant l'émission, la cotation, la négociation ou la commercialisation des actions de la sicaf se situent dans le prolongement de l'approbation du prospectus et a lieu, en pratique, dans des délais très brefs".

L'arrêté en projet doit déterminer ce délai.

2. Le paragraphe 7 de l'article 30 se lit comme suit :

"Le prospectus est établi sous la responsabilité des personnes qui y sont désignées.

Nonobstant toute stipulation contraire, les personnes mentionnées dans le prospectus conformément à l'alinéa 1er sont tenues solidairement envers les intéressés de la réparation du préjudice qui est une suite immédiate et directe de l'absence ou de la fausseté des énonciations prescrites par ou en vertu des articles 28, § 2, 30, § 2, 31 à 34 et 36 dans les documents visés à l'article 29".

Le délégué du ministre est d'avis que cette disposition est légale pour les raisons suivantes :

"Cet article reprend, pour les prospectus d'organismes de placement collectif, la règle équivalente à celle contenue à l'article 32 de l'arrêté royal n° 185 du 9 juillet 1935 sur le contrôle des banques et le régime des émissions de titres et valeurs.

Cette disposition constitue la formulation positive de la disposition pénale de l'article 150, § 1er, 2° de la loi du 4 décembre 1990 prévoyant des sanctions pénales à l'encontre de ceux qui publient ou font publier

L'article 24, § 1er, dernier alinéa, du projet d'arrêté se limite donc à reprendre la disposition légale de l'article 134, § 1er, de la loi du 4 décembre 1990.

3. Paragraaf 3 van hetzelfde artikel schrijft de openbaarmaking van bepaalde verrichtingen voor. De gemachtigde van de minister heeft de vorm waarin dit geschiedt als volgt toegelicht :

"L'article 24, § 3, du projet d'arrêté impose de rendre immédiatement publiques les opérations visées par l'article 24, § 1er, alinéa 1er, ainsi que l'information visée au paragraphe 1er, alinéa 3, du même article.

L'article 24, § 3, mentionné soumet, conformément à l'article 123, premier alinéa, de la loi du 4 décembre 1990, les organismes de placement à une obligation de publication.

L'on retrouve un autre exemple d'une telle obligation de publication immédiate à l'article 4 de l'arrêté royal du 18 septembre 1990 relatif aux obligations découlant de l'inscription de valeurs mobilières au premier marché d'une bourse de valeurs mobilières. Cet article prévoit notamment que les sociétés dont les actions sont inscrites au premier marché, rendent publics sans délai :

a) tout fait ou toute décision dont elles ont connaissance et qui, s'il était rendu public, serait susceptible d'influencer de manière sensible le cours de bourse des actions;

b) toute modification des droits attachés aux différentes catégories d'actions. L'article 12 de l'arrêté cité prévoit la même obligation, mutatis mutandis, pour les émetteurs dont les obligations sont inscrites au premier marché.

Op de vierde regel zou het woord "desgevallend" vervangen moeten worden door de woorden "in voorkomend geval".

Artikel 29

Het woord "commercialisatie", dat ongebruikelijk is, zou vervangen moeten worden door de woorden "het op de markt brengen".

Artikel 30

1. Paragraaf 1 van deze bepaling verplicht de Commissie voor het Bank- en Financiewezen een maximumtermijn van één maand in acht te nemen voor de goedkeuring van het prospectus.

Op de vraag welke termijn van toepassing zou zijn op de goedkeuring van de "andere stukken van welke aard dan ook", bedoeld in artikel 29 van het ontwerp van koninklijk besluit, heeft de gemachtigde van de minister het volgende geantwoord :

"L'approbation des compléments au prospectus et tous autres documents ou moyens de publicité généralement quelconques annonçant l'émission, la cotation, la négociation ou la commercialisation des actions de la sicaf se situent dans le prolongement de l'approbation du prospectus et a lieu, en pratique, dans des délais très brefs".

Die termijn moet in het ontwerp worden bepaald.

2. Paragraaf 7 van artikel 30 luidt als volgt :

"Het prospectus wordt opgesteld onder de verantwoordelijkheid van de daarin vermelde personen.

Niettegenstaande elke anders luidende bepaling zijn de personen vermeld in het prospectus overeenkomstig het eerste lid tegenover de belanghebbenden hoofdelijk verplicht tot het herstel van het nadeel dat een onmiddellijk en rechtstreeks gevolg is van het ontbreken of de valsheid van de vermeldingen voorgeschreven door of krachtens de artikelen 28, § 2, 30, § 2, 31 tot 34 en 36 in de stukken bedoeld in artikel 29".

De gemachtigde van de minister is van mening dat deze bepaling wettelijk is om de volgende redenen.

"Cet article reprend, pour les prospectus d'organismes de placement collectif, la règle équivalente à celle contenue à l'article 32 de l'arrêté royal n° 185 du 9 juillet 1935 sur le contrôle des banques et le régime des émissions de titres et valeurs.

Cette disposition constitue la formulation positive de la disposition pénale de l'article 150, § 1, 2° de la loi du 4 décembre 1990 prévoyant des sanctions pénales à l'encontre de ceux qui publient ou font publier

dans les prospectus d'émission, les rapports annuels ou autres écrits ou messages diffusés par l'organisme de placement, des données essentielles à l'évaluation du patrimoine de placement qu'ils savent être inexactes, fausses ou, eu égard aux circonstances, incomplètes, de même que ceux qui, en connaissance de cause, ont utilisé ces documents pour attirer des acquéreurs.

En outre, cette disposition forme l'expression des règles du droit commun en matière de responsabilité et constitue le prolongement naturel de l'obligation de publier un prospectus, conformément à l'article 129, § 1er, de la loi du 4 décembre 1990.

S'il s'agit bien de rappeler des règles du droit commun, la disposition est superflue. S'il ne s'agit pas d'un rappel, sa légalité est douteuse.

En conséquence, le paragraphe 7 doit être omis.

Article 35

Il faut écrire en français : "... doivent être mis gratuitement ...".

Articles 52 et 53

1. Pour démontrer la cohérence des règles inscrites dans les deux dispositions, le délégué du ministre a fourni les explications suivantes :

"Il a été conçu une relation arithmétique entre les ratios d'endettement visés aux articles 52, § 1er, et 53, alinéa 2. Dans l'hypothèse maximaliste où la sicaf investirait ses actifs à 100 % en biens immobiliers et que ces biens immobiliers seraient financés à concurrence de 40 % par des dettes hypothécaires, le montant nominal de ces dettes ne pourrait pas dépasser 75 % du montant des actifs financés par ces dettes (40 %). Ce montant est égal à 30 % des actifs ($40 \times 0,75 = 30$). Le ratio d'endettement global est porté à un tiers des actifs, ce qui se situe tout près du pourcentage calculé.

La règle des 80 % des charges financières annuelles consiste à limiter de façon qualitative le niveau d'endettement de la sicaf. Effectivement, un endettement à concurrence de 33 % à des taux très élevés pourrait, en combinaison avec de faibles revenus, créer de lourdes charges financières pour la sicaf. Pour éviter une telle situation, les charges financières annuelles ne peuvent pas dépasser 80 % des ventes et prestations et produits financiers de la sicaf. Ces dernières notions sont à comprendre dans le sens de leurs définitions figurant dans l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises. Ces 80 % ne contiennent dès lors que des intérêts et n'incluent pas de montants de remboursement de capital".

2. A propos de l'article 53, alinéa 1er, qui dispose que "Une sicaf ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement d'un immeuble", le délégué du ministre a précisé les limites des effets civils de la violation éventuelle de la règle comme suit :

"L'article 53 pose l'interdiction de consentir une hypothèque ou d'octroyer d'autres sûretés ou garanties autrement que dans le cadre du financement d'un immeuble.

L'interdiction vise à protéger les actionnaires de la sicaf.

Les conséquences sur le plan civil du non-respect de cette interdiction sont régies par la théorie générale en matière de nullité, telle qu'elle est développée en jurisprudence et en doctrine".

Le rapport au Roi doit, sur ce point, être plus explicite.

Article 56

Au deuxième tiret du paragraphe 1er, le concept "immeubles sous-jacents" doit être explicité dans le rapport au Roi.

dans les prospectus d'émission, les rapports annuels ou autres écrits ou messages diffusés par l'organisme de placement, des données essentielles à l'évaluation du patrimoine de placement qu'ils savent être inexactes, fausses ou, eu égard aux circonstances, incomplètes, de même que ceux qui, en connaissance de cause, ont utilisé ces documents pour attirer des acquéreurs.

En outre, cette disposition forme l'expression des règles du droit commun en matière de responsabilité et constitue le prolongement naturel de l'obligation de publier un prospectus, conformément à l'article 129, § 1er, de la loi du 4 décembre 1990.

Indien het wel degelijk gaat om het in herinnering brengen van regels van gemeen recht, is de bepaling overbodig. Indien het daar niet om gaat, kan aan de wettigheid ervan worden getwijfeld.

Paragraaf 7 moet bijgevolg vervallen.

Artikel 35

In de Franse tekst schrijve men : "... doivent être mis gratuitement ...".

Artikelen 52 en 53

1. Om de cohesie van de in beide bepalingen opgenomen regels aan te tonen, heeft de gemachtigde van de minister de volgende uitleg verstrekt :

"Il a été conçu une relation arithmétique entre les ratios d'endettement visés aux articles 52, § 1er, et 53, alinéa 2. Dans l'hypothèse maximaliste où la sicaf investirait ses actifs à 100 % en biens immobiliers et que ces biens immobiliers seraient financés à concurrence de 40 % par des dettes hypothécaires, le montant nominal de ces dettes ne pourrait pas dépasser 75 % du montant des actifs financés par ces dettes (40 %). Ce montant est égal à 30 % des actifs ($40 \times 0,75 = 30$). Le ratio d'endettement global est porté à un tiers des actifs, ce qui se situe tout près du pourcentage calculé.

La règle des 80 % des charges financières annuelles consiste à limiter de façon qualitative le niveau d'endettement de la sicaf. Effectivement, un endettement à concurrence de 33 % à des taux très élevés pourrait, en combinaison avec de faibles revenus, créer de lourdes charges financières pour la sicaf. Pour éviter une telle situation, les charges financières annuelles ne peuvent pas dépasser 80 % des ventes et prestations et produits financiers de la sicaf. Ces dernières notions sont à comprendre dans le sens de leurs définitions figurant dans l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises. Ces 80 % ne contiennent dès lors que des intérêts et n'incluent pas de montants de remboursement de capital".

2. In verband met artikel 53, eerste lid, waarin wordt bepaald dat "Een bevak (...) enkel een hypotheek of andere zekerheden of waarborgen (mag) verlenen in het kader van de financiering van een onroerend goed", heeft de gemachtigde van de minister de grenzen van de burgerrechtelijke gevolgen van de eventuele schending van de regel als volgt bepaald :

"L'article 53 pose l'interdiction de consentir une hypothèque ou d'octroyer d'autres sûretés ou garanties autrement que dans le cadre du financement d'un immeuble.

L'interdiction vise à protéger les actionnaires de la sicaf.

Les conséquences sur le plan civil du non-respect de cette interdiction sont régies par la théorie générale en matière de nullité, telle qu'elle est développée en jurisprudence et doctrine".

Het verslag aan de Koning moet op dat punt duidelijker zijn.

Artikel 56

In de bepaling onder het tweede streepje van paragraaf 1 moet het begrip "onderliggend onroerend goed" in het verslag aan de Koning worden verduidelijkt.

Articles 57 et 60

Le sens de ces dispositions a été explicité comme suit par le délégué du ministre :

a) article 57, §§ 1er et 2

Ces paragraphes imposent, par dérogation à un certain nombre de dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976, l'obligation de prendre en compte, lors de chaque établissement d'inventaire, les réductions de valeur ainsi que les plus-values de réévaluation des biens immobiliers. Cette règle vise à arriver à une évaluation du type "mark to market" (évaluation au prix du marché) des biens immobiliers. Avec les dispositions similaires imposées pour l'évaluation des autres actifs (article 57, § 2, alinéa 2, et article 61), il est ainsi créé un cadre d'évaluation qui a pour but de traduire de façon logique et transparente dans la comptabilité l'obligation d'évaluer annuellement les biens immobiliers. Cette évaluation au prix du marché devrait informer le marché et les actionnaires de façon transparente sur la valeur actuelle de la sicaf.

Par dérogation à certaines dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976, la sicaf doit :

— prendre en compte les réductions de valeur sur biens immobiliers : une société commerciale n'y est contrainte qu'en cas de moins-value ou de dépréciation durables;

— prendre en compte les plus-values de réévaluation sur biens immobiliers : une société commerciale ne peut procéder à la réévaluation de tels biens lorsque la valeur de ceux-ci, déterminée en fonction de leur utilité pour l'entreprise, présente un excédent certain et durable par rapport à la valeur comptable;

— prendre en compte les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières : une société commerciale ne peut acter ces modifications de valeur en cas respectivement de moins-value ou de dépréciation durables justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation ou les actions sont détenues ou au cas où la valeur des plus-values dont question présente un excédent certain et durable par rapport à la valeur comptable.

Ces dérogations aux dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 n'ont pas d'implication fiscale puisque la base taxable de la sicaf pour l'application de la législation en matière d'impôt des sociétés ne contient ni les plus-values de réévaluation ni les réductions de valeur.

b) article 57, § 3

L'article 34, alinéa 2, de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 impose la justification des plus-values de réévaluation dans l'annexe aux comptes annuels. Comme dans le cas de la sicaf, ces plus-values résultant d'une obligation, une telle justification ne paraît pas utile.

c) article 60

Cet article interdit à la sicaf d'opérer des amortissements sur immeubles, droits réels sur des immeubles et biens donnés en location-financement à la sicaf. Le principe d'une évaluation au prix du marché des biens immobiliers est difficilement conciliable avec le principe d'amortissements sur (certains) biens immobiliers. Une telle combinaison, bien que théoriquement possible, est très difficile à mettre en place et nuirait plutôt à la transparence de la sicaf. Comme les montants équivalents aux amortissements n'influencent pas la base taxable de la sicaf (législation impôts des sociétés) l'interdiction d'opérer des amortissements n'a pas d'impact fiscal.

Article 62

L'article 62, § 1er, est rédigé en ces termes :

"La sicaf doit distribuer, à titre de rémunération du capital, le produit net, tel que défini au paragraphe 2, diminué des montants qui correspondent à la diminution nette des dettes de la sicaf au cours de l'exercice, à concurrence d'au moins 80 %".

A cet égard, le commentaire des articles précise :

"Cette règle constitue d'une certaine manière une officialisation de l'idée que la sicaf sera tenue, pour des raisons de compétitivité, de procurer à ses actionnaires un rendement annuel suffisamment élevé".

Le rapport au Roi doit être complété en précisant le fondement légal de cette obligation.

Artikelen 57 en 60

De betekenis van deze bepalingen is door de gemachtigde van de minister als volgt verduidelijkt :

a) artikel 57, §§ 1 en 2

"Ces paragraphes imposent, par dérogation à un certain nombre de dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976, l'obligation de prendre en compte, lors de chaque établissement d'inventaire, les réductions de valeur ainsi que les plus-values de réévaluation des biens immobiliers. Cette règle vise à arriver à une évaluation du type "mark to market" (évaluation au prix du marché) des biens immobiliers. Avec les dispositions similaires imposées pour l'évaluation des autres actifs (article 57, § 2, alinéa 2, et article 61), il est ainsi créé un cadre d'évaluation qui a pour but de traduire de façon logique et transparente dans la comptabilité l'obligation d'évaluer annuellement les biens immobiliers. Cette évaluation au prix du marché devrait informer le marché et les actionnaires de façon transparente sur la valeur actuelle de la sicaf.

Par dérogation à certaines dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976, la sicaf doit :

— prendre en compte les réductions de valeur sur biens immobiliers : une société commerciale n'y est contrainte qu'en cas de moins-value ou de dépréciation durables;

— prendre en compte les plus-values de réévaluation sur biens immobiliers : une société commerciale ne peut procéder à la réévaluation de tels biens lorsque la valeur de ceux-ci, déterminée en fonction de leur utilité pour l'entreprise, présente un excédent certain et durable par rapport à la valeur comptable;

— prendre en compte les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières : une société commerciale ne peut acter ces modifications de valeur en cas respectivement de moins-value ou de dépréciation durables justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation ou les actions sont détenues ou au cas où la valeur des plus-values dont question présente un excédent certain et durable par rapport à la valeur comptable.

Ces dérogations aux dispositions de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 n'ont pas d'implication fiscale puisque la base taxable de la sicaf pour l'application de la législation en matière d'impôt des sociétés ne contient ni les plus-values de réévaluation ni les réductions de valeur".

b) artikel 57, § 3

"L'article 34, alinéa 2, de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 impose la justification des plus-values de réévaluation dans l'annexe aux comptes annuels. Comme dans le cas de la sicaf, ces plus-values résultant d'une obligation, une telle justification ne paraît pas utile".

c) artikel 60

"Cet article interdit à la sicaf d'opérer des amortissements sur immeubles, droits réels sur des immeubles et biens donnés en location-financement à la sicaf. Le principe d'une évaluation au prix du marché des biens immobiliers est difficilement conciliable avec le principe d'amortissements sur (certains) biens immobiliers. Une telle combinaison, bien que théoriquement possible, est très difficile à mettre en place et nuirait plutôt à la transparence de la sicaf. Comme les montants équivalents aux amortissements n'influencent pas la base taxable de la sicaf (législation impôts des sociétés) l'interdiction d'opérer des amortissements n'a pas d'impact fiscal".

Artikel 62

Artikel 62, § 1, luidt als volgt :

"De bevak dient tenminste 80 % van de netto-opbrengst zoals bedoeld in § 2, verminderd met de bedragen die overeenstemmen met de netto-vermindering van de schulden van de bevak in het boekjaar, uit te keren als vergoeding van het kapitaal".

In dat opzicht wordt in de commentaar op de artikelen het volgende bepaald :

"Deze regel vormt in zekere zin een formalisering van de idee dat een bevak om competitieve redenen verplicht zal zijn een voldoende hoog jaarlijks rendement ter beschikking te stellen van haar aandeelhouders".

Het verslag aan de Koning moet zodanig worden aangevuld dat de rechtsgrond van die verplichting wordt vermeld.

La chambre était composée de :
MM. J.J. Stryckmans, président de chambre; Y. Boucqquey, Y. Kreins, conseillers d'Etat.

Mme J. Gielissen, greffier.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de M. J.-J. Stryckmans.

Le rapport a été présenté par M. J. Regnier, premier auditeur. La note du Bureau de coordination a été rédigée et exposée par M. R. Hensenne, référendaire adjoint.

Le Greffier,
J. Gielissen.

Le Président,
J.J. Stryckmans.

10 AVRIL 1995

Arrêté royal relatif aux sical immobilières

ALBERT II, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers, notamment les articles 120, § 3, modifié par les lois des 5 août 1992 et 22 mars 1993, 122, § 1er, alinéa 1er, 5°, et alinéa 2, 122, § 2, modifié par la loi du 5 août 1992, 123, modifié par la loi du 5 août 1992, 126, § 3, modifié par la loi du 6 août 1993, 127, et 129, § 1er, alinéa 2;

Vu la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises, notamment l'article 11, 2°, modifié par la loi du 1er juillet 1983;

Vu l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, modifié par les arrêtés royaux des 29 novembre 1977, 27 décembre 1977, 12 septembre 1983, 6 novembre 1987, 30 décembre 1991 et 3 décembre 1993;

Vu l'arrêté royal du 12 septembre 1983 portant exécution de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises;

Vu l'arrêté royal du 6 mars 1990 relatif aux comptes consolidés des entreprises;

Vu l'arrêté royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif, notamment les articles 86 à 93, insérés par l'arrêté royal du 23 octobre 1991;

Vu l'arrêté royal du 8 mars 1994 relatif à la comptabilité et aux comptes annuels de certains organismes de placement collectif à nombre variable de parts;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition de Notre Ministre des Affaires économiques, de Notre Ministre des Finances et de Notre Ministre des Petites et Moyennes Entreprises, et de l'avis de Nos Ministres qui en ont délibéré en Conseil,

Nous avons arrêté et arrêtons :

CHAPITRE Ier. — Dispositions générales

Article 1er. § 1er. Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux organismes de placement belges ayant opté pour la catégorie de placements autorisés visée à l'article 122, § 1er, alinéa 1er, 5° de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés financiers (dénommée ci-après "la loi").

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

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre

1° par société d'investissement immobilière à capital fixe (ci-après dénommée "sical") : l'organisme de placement belge visé à l'article 118 de la loi, dont l'objet exclusif est le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés prévue à l'article 122, § 1er, alinéa 1er, 5° de la loi.

De kamer was samengesteld uit :

De heren J.J. Stryckmans, kamervoorzitter; Y. Boucqquey, Y. Kreins, staatsraden,

Mevr. J. Gielissen, griffier.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst werd nagezien onder toezicht van de heer J.J. Stryckmans.

Het verslag werd uitgebracht door de heer J. Regnier, eerste auditeur. De nota van het Coördinatiebureau werd opgesteld en toegelicht door de heer R. Hensenne, adjunctreferendaris.

De Griffier,
J. Gielissen

De Voorzitter,
J.J. Stryckmans.

10 APRIL 1995

Koninklijk besluit met betrekking tot vastgoedbevals

ALBERT II, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten, inzonderheid op de artikelen 120, § 3, gewijzigd door de wetten van 5 augustus 1992 en 22 maart 1993, 122, § 1, eerste lid, 5°, en tweede lid, 122, § 2, gewijzigd door de wet van 5 augustus 1992, 123, gewijzigd door de wet van 5 augustus 1992, 126, § 3, gewijzigd door de wet van 6 augustus 1993, 127 en 129, § 1, tweede lid;

Gelet op de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen, inzonderheid op artikel 11, 2°, gewijzigd bij de wet van 1 juli 1983;

Gelet op het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, gewijzigd door de koninklijke besluiten van 29 november 1977, 27 december 1977, 12 september 1983, 6 november 1987, 30 december 1991 en 3 december 1993;

Gelet op het koninklijk besluit van 12 september 1983 tot uitvoering van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen,

Gelet op het koninklijk besluit van 6 maart 1990 op de geconsolideerde jaarrekening van de ondernemingen;

Gelet op het koninklijk besluit van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging, inzonderheid op de artikelen 86 tot 93, ingevoegd bij koninklijk besluit van 23 oktober 1991;

Gelet op het koninklijk besluit van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming;

Gelet op het advies van de Raad van State;

Op de voordracht van Onze Minister van Economische Zaken, van onze Minister van Financiën en van onze Minister van Kleine en Middelgrote Ondernemingen, en op het advies van Onze in Raad vergaderde Ministers,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

HOOFDSTUK I — Algemene bepalingen

Artikel 1. § 1. De voorschriften van dit besluit gelden voor de Belgische instellingen voor collectieve belegging die hebben geopteerd voor de categorie van toegelaten beleggingen als bedoeld in artikel 122, § 1, eerste lid, 5° van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten (hierna "de wet" genaamd).

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

Art. 2. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan 1° onder vastgoedbeleggingsvennootschap met vast kapitaal (hierna "bevak" genaamd): de Belgische beleggingsinstelling als bedoeld in artikel 118 van de wet met als uitsluitend doel de collectieve belegging in de categorie van toegelaten beleggingen vermeld in artikel 122, § 1, eerste lid, 5° van de wet;

2° par société immobilière : la société de droit belge ou de droit étranger dont l'objet principal est la construction, l'acquisition, la gestion, l'aménagement et la vente, ainsi que la location d'immeubles pour compte propre;

3° par organisme de placement en biens immobiliers : l'organisme de placement de droit belge ou étranger dont l'objet exclusif est le placement collectif en biens immobiliers;

4° par biens immobiliers :

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

— les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières liées;

— les droits d'option sur des immeubles;

— les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue à l'article 120, § 1er, alinéa 2 ou à l'article 137 de la loi;

— les certificats immobiliers visés à l'article 106 de la loi;

— les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la sicaf;

5° par contrôle d'une société : le fait que celle-ci se trouve dans un lien de filiation tel que défini au chapitre III, section 1re, IV, A. de l'annexe à l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises;

6° par filiale et filiale commune : les entreprises telles que définies au chapitre III, section 1re, A., § 2, alinéa 2 et 4 de l'annexe à l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises;

7° par entreprises liées : les entreprises telles que définies au chapitre III, section 1re, IV, A. de l'annexe à l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises;

8° par lien de participation : le lien entre entreprises tel que défini au chapitre III, section 1re, IV, B. de l'annexe à l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises;

9° par location-financement immobilière : les droits d'usage à long terme sur des immeubles bâtis découlant de contrats de location-financement, tels que définis au chapitre III, section 1re, III, D, alinéa 1er, 1° et alinéa 3 de l'annexe à l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, à l'exception des droits d'usage auxquels aucune option d'achat n'est liée;

10° par promoteurs de la sicaf : les personnes qui ont le contrôle de la sicaf et les personnes chargées du service financier pour assurer la distribution des résultats, la vente et le rachat des valeurs mobilières émises par la sicaf et l'information obligatoire;

11° 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;

12° par l'expert : le ou les experts immobiliers désignés par la sicaf en vertu de l'article 7 pour évaluer un ou plusieurs biens immobiliers visés à l'article 56, § 1er;

13° par immeubles destinés au logement social : les immeubles visés au tableau A, rubriques XXXII et XXXIII et au tableau B, rubrique X de l'annexe à l'arrêté royal n° 20 du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux.

CHAPITRE II. — Inscription

Art. 3. § 1er. Une sicaf n'est inscrite sur la liste des organismes de placement belges et ne peut commencer ses activités en tant que sicaf que si les conditions suivantes sont remplies :

1° la sicaf est agréée;

2° ses statuts sont acceptés;

2° onder vastgoedvennootschap : de vennootschap naar Belgisch of naar buitenlands recht met als hoofdzakelijk doel de oprichting, de verwerving, het beheer, het verbouwen en de verkoop, alsook de verhuur van onroerende goederen voor eigen rekening;

3° onder vastgoedbeleggingsinstelling : de beleggingsinstelling naar Belgisch of buitenlands recht met als uitsluitend doel de collectieve belegging in vastgoed;

4° onder vastgoed :

— onroerende goederen, zoals gedefinieerd door de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en zakelijke rechten op onroerende goederen;

— aandelen met stemrecht uitgegeven door verbonden vastgoedvennootschappen;

— optierechten op onroerende goederen;

— rechten van deelneming in andere vastgoedbeleggingsinstellingen die zijn ingeschreven op de lijst als bedoeld in artikel 120, § 1, tweede lid of artikel 137 van de wet;

— vastgoedeertificaten als bedoeld in artikel 106 van de wet;

— rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de bevak één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven;

5° onder controle over een vennootschap : het feit dat zij in een affiliatieverband staat zoals omschreven in hoofdstuk III, deel 1, IV, A. van de bijlage bij het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen;

6° onder dochteronderneming en gemeenschappelijke dochteronderneming : de ondernemingen zoals omschreven in hoofdstuk III, deel 1, IV, A., § 2, tweede en vierde lid van de bijlage bij het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen;

7° onder verbonden ondernemingen : de ondernemingen zoals omschreven in hoofdstuk III, deel 1, IV, A. van de bijlage bij het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen;

8° onder deelnemingsverhouding : de verhouding tussen ondernemingen zoals omschreven in hoofdstuk III, deel 1, IV, B. van de bijlage bij het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen;

9° onder onroerende leasing : de gebruiksrechten op lange termijn op behouwd onroerende goederen voortvloeiend uit overeenkomsten van leasing, zoals omschreven in hoofdstuk III, deel 1, III, D., eerste lid, 1° en derde lid van de bijlage bij het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, met uitzondering van de gebruiksrechten waaraan geen koopoptie is verbonden;

10° onder promotoren van de bevak : de personen die de controle hebben over de bevak en de personen belast met de financiële dienst inzake de resultaatsuitkeringen, de ver- en inkoop van de door de bevak uitgegeven effecten en de verplichte informatieverstrekking;

11° onder bouwpromotor : diegene wiens hoofd- of bijberoep met uitsluiting van occasionele verrichtingen, erin bestaat gebouwen op te richten of te laten oprichten om ze hetzij vóór, hetzij tijdens, hetzij binnen een termijn van vijf jaar na de oprichting, onder bezwarende titel geheel of ten dele te vervreemden.

12° onder de deskundige : de vastgoeddeskundige of vastgoeddeskundigen die de bevak op grond van artikel 7 aanduidt om één of meerdere vaste goederen als bedoeld in artikel 56, § 1 te waarderen;

13° onder onroerende goederen bestemd voor sociale huisvesting : de onroerende goederen bedoeld in de tabel A, rubrieken XXXII en XXXIII en in de tabel B, rubriek X van de bijlage bij het koninklijk besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven.

HOOFDSTUK II. — Inschrijving

Art. 3. § 1. Een bevak wordt slechts ingeschreven op de lijst van de Belgische beleggingsinstellingen en kan haar werkzaamheden als bevak pas aanvangen wanneer volgende voorwaarden zijn vervuld :

1° de bevak heeft een vergunning verkregen;

2° haar statuten zijn aanvaard;

3° la sicaf dispose d'un dépositaire et le choix du dépositaire est accepté.

§ 2. La Commission bancaire et financière est compétente pour agréer la sicaf et pour en accepter les statuts et le dépositaire.

Section Ire. — Agrément de la sicaf

Art. 4. § 1er. Pour être agréée par la Commission bancaire et financière aux fins d'opérer le placement collectif de capitaux en biens immobiliers et de faire appel au public en vue de recueillir ces capitaux, la sicaf doit notamment prouver :

1° qu'elle revêt la forme de société anonyme ou de société en commandite par actions de droit belge et que son capital social n'est pas inférieur à cinquante millions de francs;

2° qu'elle est constituée pour une durée indéterminée;

3° qu'afin d'être administrée dans l'intérêt exclusif des actionnaires, son organisation administrative, comptable, financière et technique est appropriée à l'activité qu'elle entend mener et assure son autonomie de gestion;

4° que ses administrateurs ainsi que les personnes qui assurent la gestion journalière possèdent l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions et peuvent assurer la gestion autonome de la sicaf;

5° qu'au sein du conseil d'administration de la sicaf deux personnes physiques au moins assurent collégialement la surveillance de la gestion journalière;

6° qu'un budget d'investissement minimal pour une période de deux ans au moins à partir de la date d'inscription à la liste visée à l'article 120, § 1er, alinéa 3 de la loi a été fixé et que ce budget lui permet de réaliser la politique de placement annoncée pendant cette période;

7° qu'elle fait appel à un ou plusieurs experts immobiliers indépendants chargés de l'évaluation des biens immobiliers visés à l'article 56, § 1er, choisis parmi les experts repris sur la liste des experts jointe au dossier d'agrément; que ces experts n'ont pas de liens directs avec les promoteurs de la sicaf;

8° que l'expert possède l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour effectuer des évaluations immobilières et que son organisation est appropriée à l'exercice de son activité d'expert.

§ 2. Par dérogation au § 1er, 2°, la Commission bancaire et financière peut autoriser que la sicaf soit constituée pour une durée déterminée, si cette durée est justifiée par les caractéristiques des investissements envisagés.

Art. 5. § 1er. La sicaf doit saisir la Commission bancaire et financière, par lettre recommandée à la poste ou avec accusé de réception, de sa demande d'agrément.

§ 2. A la demande d'agrément est joint un dossier contenant au moins :

1° les statuts ou le projet de statuts de la sicaf ainsi que, le cas échéant, une liste des entreprises auxquelles la sicaf est liée ou avec lesquelles il existe un lien de participation;

2° l'identité des promoteurs de la sicaf et de ses actionnaires détenants au moins 10 % des droits de vote au moment de la demande d'agrément.

3° l'identification des dirigeants de la sicaf, notamment par la production d'un curriculum vitae ainsi que d'un certificat de bonne vie et moeurs;

4° la composition des organes sociaux de la sicaf, ainsi que l'identité du ou des commissaires-reviseurs;

5° une description de l'organisation comptable et administrative de la sicaf ainsi que des moyens techniques dont elle est dotée, en fonction des activités qu'elle entend mener;

6° un plan financier couvrant une période de trois ans à partir de la date d'inscription à la liste visée à l'article 120, § 1er, alinéa 3 de la loi et comprenant notamment des bilans et des comptes de résultats prospectifs;

3° de bevak beschikt over een bewaarder en de keuze van de bewaarder is aanvaard.

§ 2. De Commissie voor het Bank- en Financieewezen is bevoegd om de bevak een vergunning te verlenen en om haar statuten en de bewaarder te aanvaarden.

Afdeling 1. — Vergunning als bevak

Art. 4. § 1. Om van de Commissie voor het Bank- en Financieewezen een vergunning te verkrijgen voor de collectieve belegging van kapitaal in vastgoed en het beroep op het publiek voor de inzameling van dat kapitaal, moet de bevak inzonderheid bewijzen :

1° dat zij een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen naar Belgisch recht is en dat haar maatschappelijk kapitaal niet minder bedraagt dan vijftig miljoen frank;

2° dat ze voor onbepaalde duur is opgericht;

3° dat zij, om in het uitsluitend belang van de aandeelhouders bestuurd te worden, voor haar voorgenoemen werkzaamheden over een passende administratieve, boekhoudkundige, financiële en technische organisatie beschikt die een autonoom beheer verzekert;

4° dat haar bestuurders alsook de personen die de dagelijkse leiding voeren, de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor die functies passende ervaring bezitten en kunnen instaan voor een autonoom beheer van de bevak;

5° dat ten minste twee natuurlijke personen in de raad van bestuur gezamenlijk het toezicht waarnemen over het dagelijks bestuur;

6° dat een minimum beleggingsbudget is vastgelegd voor een periode van ten minste twee jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst bedoeld in artikel 120, § 1, derde lid van de wet, waarmee de bevak in staat is het aangekondigde beleggingsbeleid tijdens deze periode te verwezenlijken;

7° dat zij een beroep doet op één of meer onafhankelijke vastgoeddeskundigen die verantwoordelijk zijn voor de waardering van de in artikel 56, § 1 bedoelde vaste goederen; dat deze deskundigen gekozen zijn uit de lijst van deskundigen die bij het vergunningsdossier is gevoegd en dat ze geen rechtstreekse banden hebben met de promotoren van de bevak;

8° dat de deskundige de vereiste professionele betrouwbaarheid en de voor vastgoedwaardering passende ervaring bezit, alsook beschikt over een geschikte organisatie voor zijn opdrachten als deskundige.

§ 2. In afwijking van § 1, 2° kan de Commissie voor het Bank- en Financieewezen toestaan dat een bevak voor bepaalde duur wordt opgericht, wanneer deze duur is verantwoord op grond van de kenmerken van de geplande beleggingen.

Art. 5. § 1. De bevak moet bij de Commissie voor het Bank- en Financieewezen een vergunningsaanvraag indienen met een ter post aangetekende brief of een brief met ontvangstbewijs.

§ 2. Bij de vergunningsaanvraag wordt een dossier gevoegd met ten minste :

1° de statuten of het ontwerp van statuten van de bevak en, in voorkomend geval, de opgave van de ondernemingen waarmee de bevak is verbonden of waarmee een deelnemingsverhouding bestaat;

2° de opgave van de identiteit van de promotoren van de bevak en van de aandeelhouders die over ten minste 10 % van de stemrechten beschikken op het ogenblik van de vergunningsaanvraag;

3° de opgave van de identiteit van de leiders van de vennootschap, inzonderheid aan de hand van een curriculum vitae en een getuigschrift van goed zedelijk gedrag;

4° de samenstelling van de vennootschapsorganen, alsook de opgave van de identiteit van de commissarissen-revisoren;

5° een beschrijving van de boekhoudkundige en administratieve organisatie van de vennootschap en van de technische middelen waarover zij beschikt met het oog op de voorgenoemen werkzaamheden;

6° een financieel plan voor een periode van drie jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst bedoeld in artikel 120, § 1, derde lid van de wet, dat inzonderheid prospectieve balansen en resultaatrekeningen omvat;

7° un budget couvrant une période de deux ans minimum à partir de la date d'inscription à la liste visée à l'article 120, § 1er, alinéa 3 de la loi et comprenant les projets d'investissement pour cette période;

8° une liste de l'expert ou des experts visés à l'article 4, § 1er, 7°, avec indication de leur identification;

9° la convention-type conclue avec l'expert ou les experts visés à l'article 4, § 1er, 7°;

10° l'engagement de la sicaf de demander la négociation de ses actions à une bourse de valeurs mobilières;

11° les engagements des promoteurs de la sicaf visés à l'article 33, §§ 1er et 2;

12° les engagements visés à l'article 33, § 3 des personnes qui ont le contrôle de la sicaf;

§ 3. La Commission bancaire et financière peut se faire communiquer toutes autres informations jugées nécessaires pour l'appréciation de la demande d'agrément.

Art. 6. Après son inscription, la sicaf communique sans délai à la Commission bancaire et financière 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 Commission bancaire et financière examine si les conditions d'agrément de la sicaf sont toujours remplies.

Si la Commission bancaire et financière estime que compte tenu de ces nouveaux éléments, les conditions d'agrément de la sicaf ne sont plus remplies, l'article 134 de la loi est d'application.

Art. 7. Pour chacun des biens immobiliers visés à l'article 56, § 1er, la sicaf désigne un expert figurant sur la liste jointe au dossier d'agrément. Cet expert est chargé de l'évaluation dudit bien.

Section 2. — Acceptation des statuts

Art. 8. La Commission bancaire et financière vérifie la conformité des statuts de la sicaf avec les dispositions de la loi et de ses arrêtés d'exécution.

Art. 9. Tout projet de modification des statuts de la sicaf doit préalablement être soumis à la Commission bancaire et financière. Celle-ci notifie à la sicaf son approbation ou son refus d'approbation de la modification en projet. La procédure de recours prévue à l'article 134, § 2 de la loi est d'application.

Art. 10. La sicaf veille à ce que les statuts annexés au prospectus visé à l'article 28 soient à tout moment à jour et conformes au texte déposé au greffe du tribunal de commerce.

Le prospectus et les rapports visés à l'article 37 portent la mention que le texte officiel des statuts est déposé au greffe du tribunal de commerce.

Art. 11. § 1er. Les statuts prévoient qu'en cas d'émission d'actions contre apport en numéraire, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires.

§ 2. Les statuts prévoient qu'en cas d'émission d'actions contre apport en nature, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 34, § 2, alinéa 3 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales, ainsi que 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 moyenne des cours des trente jours précédant l'apport;

3° le rapport visé au 1° doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

Section 3. — Acceptation du dépositaire

Art. 12. § 1er. Le choix du dépositaire n'est accepté par la Commission bancaire et financière que s'il est prouvé que son organisation le met en mesure d'exercer l'activité de dépositaire.

7° een budget voor een periode van ten minste twee jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst bedoeld in artikel 120, § 1, derde lid van de wet, dat de beleggingsprojecten voor die periode omvat;

8° een lijst van de deskundige(n) als bedoeld in artikel 4, § 1, 7°, met de opgave van hun identiteit;

9° de type-overeenkomst die wordt gesloten met de deskundige(n) als bedoeld in artikel 4, § 1, 7°;

10° de verbintenis van de bevak om de verhandeling van haar aandelen op een effectenbeurs te vragen;

11° de verbintenissen van de promotoren van de bevak als bedoeld in artikel 33, §§ 1 en 2;

12° de verbintenissen, als bedoeld in artikel 33, § 3, van de personen die de controle hebben van de bevak;

§ 3. De Commissie voor het Bank- en Financieuzen mag om mededeling verzoeken van alle andere mlichtingen die noodzakelijk geacht worden voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Art. 6. Na haar inschrijving, deelt de bevak de Commissie voor het Bank- en Financieuzen onmiddellijk elke wijziging mee in de elementen van het dossier

Op basis van deze nieuwe elementen en van elke andere informatie waarvan ze kennis heeft, onderzoekt de Commissie voor het Bank- en Financieuzen of nog voldaan is aan de vergunningsvoorwaarden van de bevak.

Indien de Commissie voor het Bank- en Financieuzen oordeelt dat, rekening houdend met deze nieuwe elementen, niet langer is voldaan aan de vergunningsvoorwaarden van de bevak, is artikel 134 van de wet van toepassing.

Art. 7. Voor elk vastgoed als bedoeld in artikel 56, § 1, duidt de bevak, uit de lijst gevoegd bij het vergunningsdossier, een deskundige aan om dat vastgoed te waarderen.

Afdeling 2. — Aanvaarding van de statuten

Art. 8. De Commissie voor het Bank- en Financieuzen controleert of de statuten van de bevak overeenstemmen met de voorschriften van de wet en haar uitvoeringsbesluiten

Art. 9. Elk ontwerp tot wijziging van de statuten van de bevak moet vooraf aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen worden voorgelegd. Zij geeft kennis aan de bevak van de goedkeuring of van de weigering van de voorgestelde wijziging. De verhaalprocedure van artikel 134, § 2 van de wet is van toepassing.

Art. 10. De bevak ziet erop toe dat de statuten die bij het in artikel 28 bedoelde prospectus zijn gevoegd, steeds zijn bijgewerkt en overeenstemmen met de tekst die is neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel.

In het prospectus en de in artikel 37 bedoelde verslagen wordt vermeld dat de officiële tekst van de statuten is neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel.

Art. 11. § 1. De statuten bepalen dat, bij uitgifte van aandelen tegen inbreng in geld, niet kan worden afgeweken van het voorkeurrecht van de aandeelhouders.

§ 2. De statuten bepalen dat bij uitgifte van aandelen tegen inbreng in natura de volgende voorwaarden moeten worden nageleefd :

1° de identiteit van de inbrenger moet worden vermeld in het verslag bedoeld in artikel 34, § 2, derde lid van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen, alsook in de oproeping tot de algemene vergadering die voor de kapitaalverhoging bijeengeroepen wordt;

2° de uitgifteprijs mag niet minder bedragen dan de gemiddelde beurskoers gedurende de dertig dagen voorafgaand aan de inbreng;

3° het in 1° bedoelde verslag moet tevens de weerslag vermelden van de voorgestelde inbreng op de toestand van de vroegere aandeelhouders, in het bijzonder wat hun aandeel in de winst en in het kapitaal betreft.

Afdeling 3. — Aanvaarding van de bewaarder

Art. 12. § 1. De keuze van de bewaarder wordt door de Commissie voor het Bank- en Financieuzen pas aanvaard wanneer is bewezen dat hij op grond van zijn organisatie in staat is de werkzaamheden van bewaarder uit te oefenen.

La Commission bancaire et financière peut révoquer son acceptation; la procédure de recours prévue à l'article 134, § 2 de la loi est d'application.

§ 2. La sicaf ne peut changer de dépositaire sans l'accord de la Commission bancaire et financière. La procédure de recours prévue à l'article 134, § 2 de la loi est d'application si la Commission bancaire et financière refuse d'approuver le changement de dépositaire.

Art. 13. § 1er. Le dépositaire est chargé de s'assurer que la sicaf perçoit immédiatement les produits exigibles lors de la vente d'actifs.

§ 2. A cette fin, les administrateurs ou les personnes qui assurent la gestion journalière, informent immédiatement le dépositaire de chaque transaction de la sicaf sur des biens immobiliers.

Art. 14. La sicaf doit confier au dépositaire la garde de toutes valeurs mobilières et espèces.

Le dépositaire doit :

1° en assurer la garde et notamment remplir les devoirs usuels en matière de dépôt d'espèces et de dépôt à découvert de valeurs mobilières;

2° exécuter à la demande de la sicaf les décisions que celle-ci a prises concernant ces actifs, et notamment délivrer les actifs aliénés, payer les actifs achetés, encaisser les dividendes et intérêts produits par ces actifs et exercer les droits de souscription et d'attribution attachés à ceux-ci;

3° s'assurer que, pour les opérations portant sur ces actifs de la sicaf, la contrepartie soit remise dans les délais d'usage.

Art. 15. Le dépositaire garde les expéditions et les grosses des actes notariés concernant les immeubles de la sicaf ainsi que les documents relatifs à la situation hypothécaire de ces biens. Pour les immeubles situés hors de la Belgique, le dépositaire garde les documents équivalents à ceux-ci.

Art. 16. § 1er. Ni les statuts ni les conventions intervenues entre la sicaf et le dépositaire ne peuvent atténuer, limiter ou exclure la responsabilité de ce dernier.

§ 2. La responsabilité du dépositaire n'est pas affectée par le fait qu'il confie à un tiers tout ou partie des actifs dont il a la garde.

CHAPITRE III. — Fonctionnement

Section 1re. — Généralités

Art. 17. La sicaf et toute société immobilière ou organisme de placement en biens immobiliers dont elle a le contrôle assurent pour l'ensemble de leurs immeubles une couverture adéquate de la responsabilité civile découlant de leur qualité de propriétaire ou de maître de l'ouvrage.

Art. 18. Les statuts de la sicaf prévoient que, dans tout acte de disposition portant sur un bien immobilier, la sicaf soit représentée par deux administrateurs au moins agissant conjointement.

Section 2. — Rémunérations, commissions et frais

Art. 19. La rémunération des administrateurs ne peut pas être liée directement ou indirectement aux opérations effectuées par la sicaf.

Art. 20. § 1er. A l'exception d'éventuels courtages applicables aux transactions sur valeurs mobilières et des taxes afférentes à ces transactions, aucune commission, aucun droit ou frais ne peut être mis à charge de la sicaf en raison de l'acquisition de :

1° valeurs mobilières émises par une société immobilière à laquelle la sicaf ou un promoteur de la sicaf sont liés ou avec laquelle la sicaf ou un promoteur de la sicaf ont un lien de participation;

De Commissie voor het Bank- en Financieewezen kan haar aanvaarding herroepen; de verhaalprocedure van artikel 134, § 2 van de wet is van toepassing.

§ 2. De bevak kan de bewaarder slechts wijzigen met toestemming van de Commissie voor het Bank- en Financieewezen. De verhaalprocedure van artikel 134, § 2 van de wet is van toepassing indien de Commissie voor het Bank- en Financieewezen de vervanging van de bewaarder weigert.

Art. 13. § 1. De bewaarder moet zich ervan vergewissen dat de bevak onmiddellijk de opeisbare opbrengsten uit de verkoop van activa ontvangt.

§ 2. Hiertoe stellen de bestuurders of de personen die de dagelijkse leiding voeren, de bewaarder onmiddellijk op de hoogte van elke vastgoedverrichting van de bevak.

Art. 14. De bevak moet alle effecten en contanten in bewaring geven bij de bewaarder.

De bewaarder moet :

1° de bewaring ervan verzekeren en inzonderheid de gebruikelijke verplichtingen nakomen inzake bewaargeving van contanten en open bewaargeving van effecten.

2° in opdracht van de bevak haar beslissingen met betrekking tot deze activa uitvoeren en inzonderheid de verkochte activa afleveren, de aangekochte activa betalen, de dividenden en interesten uit de activa innen, alsook de inschrijvings- en toekenningsrechten uitoefenen die eraan zijn verbonden.

3° zich ervan vergewissen dat, bij transacties met betrekking tot deze activa van de bevak, de tegenprestatie binnen de gebruikelijke termijnen wordt geleverd.

Art. 15. De bewaarder houdt de uitgiften en grossen van notariële akten die betrekking hebben op onroerende goederen van de bevak, alsook de stukken waaruit de hypothecaire toestand van deze goederen blijkt. Voor onroerende goederen gelegen buiten België houdt de bewaarder de hiermee gelijkwaardige stukken.

Art. 16. § 1. De statuten noch overeenkomsten tussen de bevak en de bewaarder mogen de aansprakelijkheid van deze laatste verminderen, beperken of uitsluiten.

§ 2. Het feit dat de bewaarder de bij hem in bewaring gegeven activa geheel of ten dele aan een derde toevertrouwt, doet geen afbreuk aan zijn aansprakelijkheid.

HOOFDSTUK III. — Werking

Afdeling 1. Algemene bepalingen

Art. 17. De bevak en elke vastgoedvennootschap of vastgoedbeleggingsinstelling waarover zij de controle heeft, zorgen voor al hun onroerende goederen voor een passende dekking van hun burgerlijke aansprakelijkheid als eigenaar of bouwheer.

Art. 18. De statuten van de bevak bepalen dat voor elke daad van beschikking op een vastgoed, de bevak door ten minste twee bestuurders samen wordt vertegenwoordigd.

Afdeling 2. Vergoedingen, provisies en kosten

Art. 19. De vergoeding van de bestuurders mag rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met de door de bevak verwezenlijkte verrichtingen.

Art. 20. § 1. Met uitzondering van eventuele makelaarslonen voor effectentransacties en van de taksen die op deze verrichtingen betrekking hebben, mogen geen provisies, rechten of kosten ten laste worden gelegd van de bevak bij verwerving van :

1° effecten die zijn uitgegeven door een vastgoedvennootschap waarmee de bevak of een promotor van de bevak zijn verbonden of waarmee de bevak of een promotor van de bevak een deelnemingsverhouding hebben;

2° parts d'un autre organisme de placement géré, directement ou indirectement, par la sicaf, par un promoteur de la sicaf ou par une société à laquelle la sicaf ou un promoteur de la sicaf sont liés ou avec laquelle la sicaf ou un promoteur de la sicaf ont un lien de participation.

§ 2. Sans préjudice du § 1er et à l'exception des commissions, droits et frais visés à l'article 21 et d'éventuels courtages, aucun émolument, avantage ou rémunération quelconque ne peut être mis à la charge de la sicaf, sauf autorisation préalable de la Commission bancaire et financière et publication dans le rapport annuel de la sicaf.

Art. 21. Tous les commissions, droits et frais à charge de la sicaf, à l'exception des frais imputables directement aux transactions portant sur des actifs de la sicaf, sont énumérés dans le prospectus.

Section 3. — Prévention des conflits d'intérêts

Art. 22. La sicaf est administrée dans l'intérêt exclusif des actionnaires.

Art. 23. Les experts repris sur la liste visée à l'article 4, § 1er, 7°, ainsi que, s'il s'agit d'une société, leurs administrateurs, les personnes chargées de la gestion journalière, leurs gérants, directeurs ou mandataires ne peuvent se porter contrepartie d'opérations conclues avec la sicaf ou une société dont elle a le contrôle ni obtenir un quelconque avantage à l'occasion d'une opération sur un actif de la sicaf ou d'une société dont elle a le contrôle.

Art. 24. § 1er. La sicaf doit préalablement informer la Commission bancaire et financière, lorsqu'une des personnes visées à l'alinéa 2 intervient comme contrepartie dans une opération avec la sicaf ou avec une société dont elle détient le contrôle. La même information est requise lorsqu'à l'occasion d'une telle opération, un quelconque avantage est obtenu par une des personnes mentionnées à l'alinéa 2.

Les personnes visées à l'alinéa 1er sont :

- 1° les promoteurs de la sicaf; ou
- 2° le dépositaire; ou
- 3° toute société à laquelle la sicaf, le dépositaire ou un promoteur de la sicaf sont liés ou avec laquelle la sicaf, le dépositaire ou un promoteur de la sicaf ont un lien de participation, ou
- 4° les administrateurs, les personnes chargées de la gestion journalière et les gérants, directeurs ou mandataires de la sicaf, du dépositaire, des promoteurs de la sicaf ou d'une société à laquelle la sicaf, le dépositaire ou un promoteur de la sicaf sont liés ou avec laquelle la sicaf, le dépositaire ou un promoteur de la sicaf ont un lien de participation.

Lorsqu'elle informe la Commission bancaire et financière, la sicaf doit établir que l'opération envisagée présente un intérêt pour elle et qu'elle se situe dans sa politique de placement.

Si la Commission bancaire et financière 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 sicaf.

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

§ 2. Les opérations visées au § 1er doivent être réalisées à des conditions de marché normales.

La sicaf est liée par l'évaluation faite par l'expert conformément à l'article 59, § 1er, quand une opération effectuée dans les conditions décrites au § 1er, concerne des biens immobiliers visés à l'article 56, § 1er.

§ 3. Les opérations visées au § 1er, ainsi que les éléments qui font l'objet de l'information préalable visée au § 1er, alinéa 1er et 3 le cas échéant adaptée suivant l'avis de la Commission visé au § 1er, alinéa 4, sont immédiatement rendus publics. Ils sont commentés dans le rapport annuel et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

2° rechten van deelneming in een andere beleggingsinstelling die rechtstreeks of onrechtstreeks wordt beheerd door de bevak, een promotor van de bevak, of door een vennootschap waarmee de bevak of een promotor van de bevak zijn verbonden of waarmee de bevak of een promotor van de bevak een deelnemingsverhouding hebben.

§ 2. Onverminderd § 1 en met uitzondering van de in artikel 21 bedoelde provisies, rechten en kosten, en van eventuele makelaarslonen, mag geen enkele beloning, voordeel of bezoldiging ten laste worden gelegd van de bevak, tenzij met de voorafgaande toestemming van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen en voor zover dit in het jaarverslag van de bevak wordt bekend gemaakt.

Art. 21. Alle provisies, rechten en kosten ten laste van de bevak, met uitzondering van de kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan verrichtingen betreffende de activa van de bevak, worden in het prospectus opgesomd.

Afdeling 3. Voorkoming van belangenconflicten

Art. 22. De bevak wordt bestuurd in het uitsluitend belang van de aandeelhouders.

Art. 23. De deskundigen die voorkomen op de lijst als bedoeld in artikel 4, § 1, 7°, alsook, wanneer het een vennootschap betreft, hun bestuurders, de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur, hun zaakvoerders, directeuren of lasthebbers mogen niet optreden als tegenpartij in verrichtingen met de bevak of met een vennootschap waarover zij controle heeft, noch enig voordeel halen uit een verrichting op een actief van de bevak of van een vennootschap waarover zij de controle heeft.

Art. 24. § 1. De Commissie voor het Bank- en Financieuzen moet vooraf door de bevak worden geïnformeerd wanneer bij een verrichting met de bevak of met een vennootschap waarover zij de controle heeft, één van de in het tweede lid vermelde personen optreden als tegenpartij, dan wel wanneer bij een dergelijke verrichting enig voordeel wordt verkregen door één van de in het tweede lid vermelde personen.

De in het eerste lid bedoelde personen zijn :

- 1° de promotoren van de bevak;
- 2° de bewaarder;
- 3° elke vennootschap waarmee de bevak, de bewaarder of een promotor van de bevak zijn verbonden of waarmee de bevak, de bewaarder of een promotor van de bevak een deelnemingsverhouding hebben;
- 4° de bestuurders, de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur en de zaakvoerders, directeuren of lasthebbers van de bevak, van de bewaarder of van de promotoren van de bevak, of van een vennootschap waarmee de bevak, de bewaarder of een promotor van de bevak zijn verbonden, of waarmee de bevak, de bewaarder of een promotor van de bevak een deelnemingsverhouding hebben.

In haar mededeling aan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen moet de bevak het belang van de geplande verrichting voor haar aantonen, alsook dat de betrokken verrichting zich situeert binnen het beleggingsbeleid van de bevak.

Oordeelt de Commissie voor het Bank- en Financieuzen dat de gegevens in de voorafgaande mededeling onvoldoende, onvolledig, niet afdoend of irrelevant zijn, dan geeft ze hiervan kennis aan de bevak.

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

§ 2. De in § 1 bedoelde verrichtingen moeten tegen normale marktvoorwaarden gebeuren.

Wanneer een verrichting die plaatsheeft in de omstandigheden als beschreven in § 1, betrekking heeft op vaste goederen bedoeld in artikel 56, § 1, is de waardering van de deskundige overeenkomstig artikel 59, § 1, bindend voor de bevak.

§ 3. De verrichtingen bedoeld in § 1, alsook de gegevens in de voorafgaande mededeling bedoeld in § 1, eerste en derde lid, desgevallend aangepast aan het in § 1, vierde lid bedoelde standpunt van de Commissie, worden onmiddellijk openbaar gemaakt. Ze worden in het jaarverslag en, in voorkomend geval, in het halfjaarverslag toegelicht.

Art. 25. Les dispositions des articles 23 et 24 ne s'appliquent pas :

— à l'acquisition de valeurs mobilières par la sicaif dans le cadre d'une émission publique effectuée par un tiers émetteur, pour laquelle le dépositaire, un promoteur de la sicaif ou un administrateur de la sicaif intervient comme intermédiaire au sens de l'article 3, 1^o, 2^o ou 3^o de la loi;

— au dépôt de valeurs mobilières ou d'espèces auprès du dépositaire;

— à l'acquisition, par les personnes visées aux articles 23 et 24, § 1^{er}, alinéa 2, d'actions de la sicaif;

— aux opérations portant sur les liquidités de la sicaif dont le dépositaire, un promoteur de la sicaif ou un administrateur de la sicaif se portent contrepartie, à la condition que ceux-ci aient la qualité d'intermédiaire au sens de l'article 3, 2^o ou 3^o de la loi.

Art. 26. Les personnes visées à l'article 24, § 1^{er}, alinéa 2 ne peuvent pas détenir des titres conférant le droit de vote d'une société immobilière dont la sicaif a le contrôle.

Art. 27. Le rapport annuel contient la justification soit de la manière dont la sicaif a exercé, aux assemblées générales, les droits de vote attachés aux valeurs mobilières qu'elle détient, soit du fait que ces droits n'y ont pas été exercés.

CHAPITRE IV. — Emission, vente et négociation des actions

Art. 28. § 1^{er}. L'émission publique d'actions d'une sicaif ainsi que leur négociation a obligatoire à une bourse de valeurs mobilières en vertu de l'article 125 de la loi ne peuvent être réalisées qu'après que la sicaif ait été inscrite auprès de Commission bancaire et financière, qu'un prospectus ait été rendu public et qu'un avis ait été publié reproduisant le prospectus complet ou précisant où le prospectus complet est rendu public et où le public peut se le procurer.

§ 2. Le prospectus doit contenir les informations qui, selon les caractéristiques de l'opération concernée, sont nécessaires pour que le public puisse porter un jugement fondé sur la nature de l'affaire et sur les droits attachés aux titres.

Les statuts doivent être annexés au prospectus.

Art. 29. Le prospectus, ses éventuels compléments, ainsi que les avis, annonces, affiches, placards et tous autres documents ou moyens de publicité généralement quelconques annonçant l'émission, la cotation, la négociation ou la commercialisation, ne peuvent être publiés qu'après avoir été approuvés par la Commission bancaire et financière. Le prospectus doit être rendu public trois jours bancaires au moins avant le jour de l'ouverture de l'émission.

Art. 30. § 1^{er}. Après réception d'un dossier complet, la Commission bancaire et financière se prononce sur l'approbation du prospectus dans un délai d'un mois.

§ 2. Le prospectus doit contenir l'indication qu'il est publié après avoir été approuvé par la Commission bancaire et financière conformément à l'article 129, § 1^{er}, alinéa 2 de la loi, et que cette approbation ne comporte aucune appréciation de l'opportunité et de la qualité de l'opération ni de la situation de celui qui la réalise.

§ 3. L'approbation de la Commission bancaire et financière est portée à la connaissance des personnes ayant introduit le dossier visé au § 1^{er} et des autorités boursières compétentes.

§ 4. Si la Commission bancaire et financière estime que l'opération dont elle est avisée risque de se faire dans des conditions qui peuvent induire le public en erreur sur la nature de l'affaire ou sur les droits attachés aux titres, elle en avise les personnes qui ont introduit le dossier dans le délai visé au § 1^{er}.

§ 5. S'il n'est pas tenu compte de cet avis, la Commission bancaire et financière peut refuser l'approbation prévue à l'article 129, § 1^{er}, alinéa 2 de la loi. Ce refus est motivé et notifié par lettre recommandée à la poste ou avec accusé de réception, aux personnes ayant introduit le dossier visé au § 1^{er} et aux autorités boursières compétentes.

Art. 25. De bepalingen van de artikelen 23 en 24 gelden niet voor :

— de verwerving van effecten door de bevak in het kader van een openbare uitgifte door een derde-emittent, waarvoor de bewaarder, een promotor van de bevak of een bestuurder van de bevak optreden als bemiddelaar in de zin van artikel 3, 1^o, 2^o of 3^o van de wet;

— de bewaargeving van effecten of contanten bij de bewaarder;

— de verwerving van aandelen van de bevak door personen bedoeld in de artikelen 23 en 24, § 1, tweede lid;

— de verrichtingen met betrekking tot de liquiditeiten van de bevak waarbij de bewaarder, een promotor van de bevak of een bestuurder van de bevak optreden als tegenpartij, op voorwaarde dat zij de hoedanigheid hebben van bemiddelaar in de zin van artikel 3, 2^o of 3^o van de wet.

Art. 26. De personen bedoeld in artikel 24, § 1, tweede lid mogen geen stemrechtverlenende effecten bezitten van een vastgoedvennootschap waarover de bevak de controle heeft.

Art. 27. Het jaarverslag verantwoordt de manier waarop tijdens de algemene vergaderingen hetzij de stemrechten werden uitgeoefend die zijn verbonden aan de effecten in bezit van de bevak, hetzij het feit dat die stemrechten bij die gelegenheden niet werden uitgeoefend.

HOOFDSTUK IV. — Uitgifte, verkoop en verhandeling van de aandelen

Art. 28. § 1. De openbare uitgifte van aandelen van een bevak alsook hun verplichte verhandeling op een effectenbeurs krachtens artikel 125 van de wet, mogen slechts worden verwezenlijkt nadat de bevak is ingeschreven bij de Commissie voor het Bank- en Financieuzen, nadat een prospectus werd openbaar gemaakt en na bekendmaking van een bericht met het volledige prospectus of met de vermelding waar het volledige prospectus bekend is gemaakt en voor het publiek verkrijgbaar is.

§ 2. Het prospectus moet alle gegevens bevatten die, naargelang de kenmerken van de betrokken verrichting, het publiek nodig heeft om zich met kennis van zaken een oordeel te kunnen vormen over de aard van de zaak en de aan de effecten verbonden rechten.

De statuten moeten bij het prospectus worden gevoegd.

Art. 29. Het prospectus met eventuele aanvullingen, evenals de berichten, mededelingen, affiches, aanplakbiljetten en alle andere stukken of reclamemiddelen van welke aard dan ook, die de uitgifte, notering, verhandeling of commercialisatie aankondigen, mogen pas worden openbaar gemaakt na goedkeuring door de Commissie voor het Bank- en Financieuzen. Het prospectus moet ten minste drie bankwerkdagen vóór de opening van de uitgifte worden openbaar gemaakt.

Art. 30. § 1. Na ontvangst van een volledig dossier spreekt de Commissie voor het Bank- en Financieuzen zich binnen een termijn van een maand uit over de goedkeuring van het prospectus.

§ 2. In het prospectus wordt vermeld dat dit wordt openbaar gemaakt na goedkeuring door de Commissie voor het Bank- en Financieuzen overeenkomstig artikel 129, § 1, tweede lid van de wet en dat deze goedkeuring geen beoordeling inhoudt van de opportuniteit of de kwaliteit van de verrichting, evenmin als van de positie van wie haar verwezenlijkt.

§ 3. De goedkeuring van de Commissie van het Bank- en Financieuzen wordt ter kennis gebracht van de personen die het dossier als bedoeld in § 1 hebben ingediend en van de bevoegde beursautoriteiten.

§ 4. Wanneer de Commissie voor het Bank- en Financieuzen van oordeel is dat de verrichting waarvan zij kennis heeft gekregen, dreigt te geschieden onder voorwaarden waarbij het publiek kan worden misleid omtrent de aard van de zaak of de aan de effecten verbonden rechten, dan geeft zij daarvan binnen de in § 1 bedoelde termijn kennis aan de personen die het dossier hebben ingediend.

§ 5. Wanneer hiermee geen rekening wordt gehouden, kan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen de in artikel 129, § 1, tweede lid van de wet bedoelde goedkeuring weigeren. Deze weigering wordt gemotiveerd en met een ter post aangetekende brief of een brief met ontvangstbewijs ter kennis gebracht van de personen die het in § 1 bedoelde dossier hebben ingediend en van de bevoegde beursautoriteiten.

§ 6. Sauf les indications visées au § 2 qui doivent figurer dans le prospectus ou peuvent figurer dans les autres documents visés à l'article 29, aucune mention de l'intervention de la Commission bancaire et financière ne peut être faite dans les documents, publications et publicités relatifs à la sicaf.

Art. 31. Tout fait nouveau significatif pouvant influencer le jugement du public et intervenant entre le moment de l'approbation visée à l'article 30, § 1er, et celui de la clôture de l'opération, doit faire l'objet d'un complément au prospectus. A défaut d'un tel complément, la Commission bancaire et financière peut, si elle a connaissance d'un tel fait, suspendre l'opération jusqu'à ce que celui-ci soit rendu public.

Art. 32. Sans préjudice des articles 30, § 2, 33 et 34, le prospectus contient au moins les informations prévues par le schéma A annexé au présent arrêté.

Art. 33. § 1er. Les promoteurs de la sicaf se portent fort de ce que les conditions d'émission de toute augmentation de capital effectuée au moyen de souscriptions publiques dans les deux ans qui suivent la date d'inscription à la liste visée à l'article 120, § 1er, alinéa 3 de la loi, prévoient expressément que l'augmentation de capital n'est pas réalisée et que le montant de souscription est remboursé aux souscripteurs, si le montant du capital déjà souscrit, augmenté du montant global des souscriptions après la clôture de la période de souscription, est inférieur au montant du budget d'investissement minimal prévu à l'article 4, § 1er, 6°.

Le prospectus mentionne également l'engagement des promoteurs de rembourser aux souscripteurs, dans le cas visé à l'alinéa 1er, 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 sicaf de rembourser aux actionnaires les charges, commissions et frais que ceux-ci ont payés en raison de l'acquisition d'actions de la sicaf, augmentés du montant des rémunérations payées par la sicaf pour les services prestés par une société avec laquelle la sicaf ou un promoteur de la sicaf sont liés ou avec laquelle la sicaf ou un promoteur de la sicaf ont un lien de participation, lorsque la sicaf est dissoute et mise en liquidation dans le courant des deux années qui suivent la date d'inscription à la liste visée à l'article 120, § 1er, alinéa 2 de la loi ou en vertu de l'article 42, § 3.

§ 3. Les personnes qui ont le contrôle de la société qui exerce l'activité de placement immobilier avant l'introduction de sa demande d'agrément, s'engagent à procéder, dans un délai d'un an après l'inscription, à une offre publique de vente d'au moins 30 % des valeurs mobilières avec droit de vote de la société à la date de l'offre. Ces personnes s'engagent à effectuer l'offre publique de vente à un prix raisonnable. La Commission bancaire et financière juge du caractère raisonnable du prix de vente sur la base, entre autres, de la valeur de l'inventaire de la société déterminée à l'occasion de l'inscription de la sicaf.

Le premier prospectus que la sicaf publie après l'inscription et qui ne concerne pas l'offre publique de vente, mentionne les engagements visés à l'alinéa 1er.

Lorsque les personnes visées à l'alinéa 1er ne respectent pas ces engagements ou lorsque la Commission bancaire et financière estime que le prix de vente n'est pas raisonnable, la Commission bancaire et financière peut prendre les décisions visées à l'article 134, § 1er de la loi. La procédure de recours prévue à l'article 134, § 2 de la loi est d'application.

Les engagements visés à l'alinéa 1er ne sont pas exigés lorsque la société concernée a déjà fait en Belgique un appel public au capital à risque avant la date d'entrée en vigueur de cet arrêté.

Art. 34. Sans préjudice de l'application du présent arrêté, l'arrêté royal du 18 septembre 1990 relatif au prospectus à publier pour l'admission de valeurs mobilières à la cote officielle d'une bourse de fonds publics et de change du Royaume, est d'application.

§ 6. Behoudens de in § 2 bedoelde vermeldingen die in het prospectus moeten zijn opgenomen of die in andere in artikel 29 bedoelde stukken mogen worden opgenomen, mag het optreden van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen niet worden vermeld in de stukken, publikaties en reclame met betrekking tot de bevak.

Art. 31. Elk nieuw betekenisvol feit dat een invloed kan hebben op de beoordeling door het publiek en zich voordoet tussen het ogenblik van de in artikel 30, § 1 bedoelde goedkeuring en de afwikkeling van de verrichting, moet in een aanvulling bij het prospectus worden meegegeefd. Gebeurt dit niet, dan kan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen, wanneer zij kennis heeft van een dergelijk feit, de verrichting opschorten tot dit feit wordt openbaar gemaakt.

Art. 32. Onverminderd de artikelen 30, § 2, 33 en 34, bevat het prospectus ten minste de gegevens uit het bij dit besluit gevogde schema A.

Art. 33. § 1. De promotoren van de bevak maken zich sterk dat de uitgiftevoorwaarden van elke kapitaalverhoging van de bevak die geschiedt bij openbare inschrijving in de loop van de twee jaren die volgen op de datum van inschrijving van de bevak op de lijst bedoeld in artikel 120, § 1, derde lid van de wet, uitdrukkelijk bepalen dat de kapitaalverhoging niet tot stand komt en dat aan de inschrijvers het inschrijvingsbedrag wordt terugbetaald, indien het bedrag van het reeds geplaatste kapitaal vermeerderd met het totaalbedrag van de inschrijvingen na afsluiting van de inschrijvingsperiode, lager ligt dan het minimum beleggingsbudget als bedoeld in artikel 4, § 1, 6°.

Het prospectus vermeldt tevens 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 bevak tot terugbetaling aan de aandeelhouders van de door hen betaalde vergoedingen, provisies en kosten bij de verwerving van aandelen van de bevak, verhoogd met de door de bevak betaalde vergoedingen voor dienstverlening door een vennootschap waarmee de bevak of een promotor van de bevak zijn verbonden of waarmee de bevak of een promotor van de bevak een deelnemingsverhouding hebben, indien de bevak in de loop van de twee jaren die volgen op de inschrijving op de lijst als bedoeld in artikel 120, § 1, tweede lid van de wet of met toepassing van artikel 42, § 3 wordt ontbonden en in vereffening gesteld.

§ 3. De personen die de controle hebben over de vennootschap die de activiteit van vastgoedbelegging beoefent vóór haar vergunningsaanvraag, verbinden er zich toe om binnen een periode van 1 jaar na de inschrijving, over te gaan tot een openbaar aanbod tot verkoop van tenminste 30 % van de stemrechtverlenende effecten van de vennootschap op de datum van het aanbod. Deze personen verbinden er zich toe het openbaar aanbod tot verkoop te verrichten tegen een redelijke prijs. De Commissie voor het Bank- en Financieuzen beoordeelt de redelijkheid van de verkoopprijs onder meer op basis van de waarde van de inventaris van de vennootschap die naar aanleiding van de inschrijving van de bevak werd bepaald.

Het eerste prospectus dat de bevak na het verkrijgen van de vergunning bekend maakt en die niet het openbaar aanbod tot verkoop betreft, vermeldt de in het eerste lid bedoelde verbintenissen.

Wanneer de in het eerste lid bedoelde personen deze verbintenissen niet naleven of wanneer de Commissie voor het Bank- en Financieuzen oordeelt dat de bedoelde verkoopprijs niet redelijk is, kan de Commissie voor het Bank- en Financieuzen de beslissingen nemen als bedoeld in artikel 134, § 1 van de wet. De verhaalprocedure van artikel 134, § 2 van de wet is van toepassing.

De in het eerste lid bedoelde verbintenissen zijn niet vereist wanneer de betreffende vennootschap vóór de datum van inwerkingtreding van dit besluit in België reeds een openbaar beroep heeft gedaan op risicodragend kapitaal.

Art. 34. Onverminderd de toepassing van dit besluit, is het koninklijk besluit van 18 september 1990 over het prospectus dat moet worden gepubliceerd voor de toelating van effecten tot de officiële notering aan een openbare fondsen- en wisselbeurs van het Rijk, van toepassing.

Art. 35. Le prospectus auquel sont annexés un bulletin de souscription établi en double exemplaire, le dernier rapport annuel et le rapport semestriel subséquent, s'il est publié, doivent être mis gratuitement à la disposition des souscripteurs avant la conclusion du contrat.

Art. 36. Toute publicité comportant une invitation à acheter des actions d'une sicaf doit indiquer l'existence d'un prospectus et les endroits où celui-ci peut être obtenu par le public.

CHAPITRE V. — Publication des informations

Art. 37. § 1er. Le rapport annuel visé à l'article 129, § 1er de la loi doit être publié dans les six mois, à compter de la fin de la période à laquelle il se réfère.

§ 2. Le rapport semestriel visé à l'article 129, § 1er de la loi doit être publié dans les trois mois, à compter de la fin de la période à laquelle il se réfère.

§ 3. Les rapports annuel et semestriel doivent être tenus sans frais à la disposition du public aux endroits indiqués par le prospectus.

§ 4. Les rapports annuel et semestriel sont remis sans frais aux actionnaires qui le demandent.

Art. 38. § 1er. Le rapport annuel contient les comptes annuels, un rapport sur les activités de l'exercice écoulé et au moins toutes les autres informations exigées par le présent arrêté et prévues au schéma B annexé au présent arrêté, ainsi que toute information significative permettant au public de porter, en connaissance de cause, un jugement sur l'évolution de l'activité et les résultats de la sicaf.

§ 2. Le rapport semestriel contient au moins les informations prévues au chapitre I du schéma B annexé au présent arrêté.

§ 3. Lorsque la sicaf se propose de verser des acomptes sur dividendes, les données chiffrées doivent en outre indiquer le résultat après déduction des impôts pour le semestre concerné et les acomptes sur dividendes proposés.

CHAPITRE VI. — Contrôle

Art. 39. Conformément à l'article 133 de la loi, les membres du personnel de la Commission bancaire et financière qui y sont habilités, peuvent se faire communiquer toute information ou procéder à des enquêtes sur place et prendre connaissance de tous les documents de la sicaf ou son dépositaire.

CHAPITRE VII. — Politique de placement

Art. 40. § 1er. Les dispositions du présent chapitre et du chapitre VIII s'appliquent sur une base consolidée à la sicaf, aux sociétés immobilières et aux organismes de placement en biens immobiliers dont elle a le contrôle.

§ 2. Pour l'application du § 1er, sont prises en compte les sociétés immobilières et les organismes de placement en biens immobiliers que la sicaf, en application de l'arrêté royal du 6 mars 1990 relatif aux comptes consolidés des entreprises, consolide selon la méthode de la consolidation par intégration globale ou proportionnelle.

Pour l'application des dispositions du présent chapitre et du chapitre VIII aux sociétés consolidées par intégration globale, les actifs et passifs concernés de ces sociétés sont confondus avec les actifs et passifs correspondants de la sicaf, quel que soit le pourcentage réel de participation de la sicaf dans ces sociétés.

Pour l'application des dispositions du présent chapitre et du chapitre VIII aux sociétés consolidées par intégration proportionnelle, les actifs et passifs concernés de ces sociétés sont confondus avec les actifs et passifs correspondants de la sicaf en proportion du pourcentage réel de participation de la sicaf dans ces sociétés.

§ 3. Les dispositions du présent chapitre et du chapitre VIII qui concernent les biens immobiliers visés à l'article 56, § 1er, s'appliquent sur base de la dernière évaluation par l'expert.

Art. 35. Het prospectus waaraan een inschrijvingsbiljet in duplo is gehecht en het laatste jaarverslag alsook het daaropvolgende halfjaarverslag, indien het openbaar werd gemaakt, moeten vóór de sluiting van de overeenkomst kosteloos ter beschikking van de inschrijvers worden gesteld.

Art. 36. In alle reclame waarin aandelen van een bevak te koop worden aangeboden, moet worden vermeld dat er een prospectus bestaat en waar dit voor het publiek verkrijgbaar is.

HOOFDSTUK V. — Openbaarmaking van gegevens

Art. 37. § 1. Het in artikel 129, § 1 van de wet bedoelde jaarverslag moet worden openbaar gemaakt binnen de zes maanden na afloop van de periode waarop het betrekking heeft.

§ 2. Het in artikel 129, § 1 van de wet bedoelde halfjaarverslag moet worden openbaar gemaakt binnen de drie maanden na afloop van het halfjaar waarop het betrekking heeft.

§ 3. De jaar- en halfjaarverslagen moeten kosteloos voor het publiek verkrijgbaar worden gesteld op de in het prospectus vermelde plaatsen.

§ 4. De jaar- en halfjaarverslagen worden op verzoek kosteloos aan de aandeelhouders verstrekt.

Art. 38. § 1. Het jaarverslag bevat de jaarrekening, een verslag over de werkzaamheden tijdens het voorbije boekjaar en ten minste alle andere gegevens die door dit besluit worden vereist en die in het bij dit besluit gevoegde schema B zijn opgesomd, alsook elke betekenisvolle informatie waardoor het publiek zich met kennis van zaken een oordeel kan vormen over de evolutie van de werkzaamheden en de resultaten van de bevak.

§ 2. Het halfjaarverslag bevat ten minste de in hoofdstuk I van het bij dit besluit gevoegde schema B opgesomde gegevens.

§ 3. Wanneer de bevak voornemens is een interimdividend uit te keren, moeten de kwantitatieve gegevens bovendien het resultaat na belasting over het betrokken halfjaar en het voorgestelde interimdividend vermelden.

HOOFDSTUK VI. — Toezicht

Art. 39. Overeenkomstig artikel 133 van de wet kunnen de daartoe gemachtigde personeelsleden van de Commissie voor het Bank- en Financieuzen zich alle inlichtingen doen verstrekken of ter plaatse onderzoeken uitvoeren en kennis nemen van alle stukken van de bevak of haar bewaarder.

HOOFDSTUK VII. — Beleggingsbeleid

Art. 40. § 1. De bepalingen van dit hoofdstuk en van hoofdstuk VIII zijn op geconsolideerde basis van toepassing op de bevak, de vastgoedvennootschappen en de vastgoedbeleggingsinstellingen waarover zij de controle heeft.

§ 2. Voor de toepassing van § 1 worden de vastgoedvennootschappen en de vastgoedbeleggingsinstellingen in aanmerking genomen die de bevak, met toepassing van het koninklijk besluit van 6 maart 1990 op de geconsolideerde jaarrekening van de ondernemingen, consolideert volgens de methode van de integrale of van de evenredige consolidatie.

Voor de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk en van hoofdstuk VIII op vennootschappen die integraal worden geconsolideerd, worden de betrokken activa en passiva van die vennootschappen samengevoegd met de overeenkomstige activa en passiva van de bevak, ongeacht het effectieve deelnemingspercentage van de bevak in die vennootschappen.

Voor de toepassing van de bepalingen van dit hoofdstuk en van hoofdstuk VIII op vennootschappen die evenredig worden geconsolideerd, worden de betrokken activa en passiva van die vennootschappen samengevoegd met de overeenstemmende activa en passiva van de bevak naar verhouding met het effectieve deelnemingspercentage van de bevak in die vennootschappen.

§ 3. De bepalingen van dit hoofdstuk en van hoofdstuk VIII die betrekking hebben op de vaste goederen bedoeld in artikel 56, § 1, worden toegepast op basis van de laatste waardering door de deskundige.

Art. 41. § 1er. La sicaf place ses actifs dans des biens immobiliers.

§ 2. La sicaf peut néanmoins, à titre accessoire ou temporaire, dans les conditions déterminées par les statuts, effectuer des placements en valeurs mobilières autres que des biens immobiliers et détenir des liquidités

Art. 42. § 1er. Les placements de la sicaf sont diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques d'investissement.

§ 2. Les statuts de la sicaf mentionnent les critères de répartition des actifs de la sicaf, notamment par type d'investissement immobilier et par région géographique.

§ 3. Lorsque la sicaf n'est pas en mesure de respecter les dispositions statutaires et réglementaires en matière de diversification des placements après l'écoulement d'une période de deux ans à compter de la date d'inscription à la liste visée à l'article 120, § 1er, alinéa 2 de la loi, l'assemblée générale doit être réunie en vue de délibérer de la dissolution éventuelle de la sicaf et éventuellement d'autres mesures annoncées dans l'ordre du jour.

L'alinéa 1er n'est pas d'application si la Commission bancaire et financière a accordé une dérogation en vertu de l'article 43, § 3, deuxième ou troisième tirets. Toutefois, si la sicaf ne respecte pas les conditions auxquelles la Commission bancaire et financière a soumis cette dérogation, l'alinéa 1er est applicable, même après l'expiration du délai visé à l'alinéa 1er.

Art. 43. § 1er. Sans préjudice de l'article 46, la sicaf ne peut placer plus de 20 % de ses actifs dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier, cette limitation étant applicable au moment de l'acquisition des biens immobiliers concernés.

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

§ 2. Les sociétés ayant exercé l'activité de placement immobilier avant leur inscription à la liste visée à l'article 120, § 1er, alinéa 3 de la loi doivent établir que leurs actifs ne sont pas placés pour plus de 20 % dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

§ 3. La Commission bancaire et financière peut, aux conditions fixées par elle, accorder une dérogation à la limite prévue au § 1er.

— pour une période de deux ans au maximum, à compter de la date d'inscription à la liste visée à l'article 120, § 1er, alinéa 3 de la loi, ou

— lorsque la sicaf établit qu'une telle dérogation est dans l'intérêt des actionnaires de la sicaf, ou

— lorsque la sicaf 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.

Cette dérogation doit être justifiée dans le prospectus ou le premier rapport périodique qui suit l'acquisition du bien immobilier concerné.

Art. 44. La sicaf ne peut investir en certificats immobiliers que s'ils sont visés par l'article 106 de la loi.

Art. 45. § 1er. Les placements en valeurs mobilières, visés à l'article 41, § 2, sont effectués conformément aux critères définis par les articles 56 et 57 de l'arrêté royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif.

Pour l'application des articles 56 et 57 précités, le calcul des limites reprises se fait sur la base des actifs de la sicaf qui ne sont pas placés en biens immobiliers.

§ 2. Sans préjudice des articles 41, § 2 et 44, la sicaf ne peut détenir des valeurs mobilières visées à l'article 41, § 2, que lorsqu'elles sont inscrites à la cote d'une bourse de valeurs mobilières d'un Etat membre de la Communauté européenne ou négociées sur un marché réglementé, de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public, dont la liquidité est assurée et pour autant que le choix de la bourse ou du marché concernés soit prévu par les statuts de la sicaf.

Art. 41. § 1. De bevak belegt haar activa in vastgoed.

§ 2. De bevak kan evenwel, onder de in de statuten bepaalde voorwaarden, bijkomend of tijdelijk, beleggen in effecten, andere dan vaste goederen en liquide middelen bezitten.

Art. 42. § 1. De bevak diversificeert haar beleggingen zodanig dat de beleggingsrisico's op passende wijze zijn gespreid.

§ 2. De statuten van de bevak vermelden de criteria inzake de spreiding van de activa van de bevak, zoals per type van vastgoedbelegging en per geografische streek.

§ 3. Wanneer de bevak er niet in slaagt haar beleggingen na afloop van een periode van twee jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst als bedoeld in artikel 120, § 1, tweede lid van de wet te diversifiëren overeenkomstig de statutaire en reglementaire bepalingen terzake, moet de algemene vergadering bijeenkomen om te beraadslagen en te besluiten over de eventuele ontbinding van de bevak en desgevallend over andere in de agenda aangekondigde maatregelen.

Het eerste lid is niet van toepassing, indien de Commissie voor het Bank- en Financieuzen krachtens artikel 43, § 3, tweede of derde streepje een afwijking heeft toegestaan. Indien de bevak evenwel niet voldoet aan de door de Commissie voor het Bank- en Financieuzen aan deze afwijking gestelde voorwaarden, is het eerste lid van toepassing, zelfs na het verstrijken van de in het eerste lid vermelde termijn.

Art. 43. § 1. Onverminderd artikel 46, mag de bevak niet meer dan 20 % van haar activa beleggen in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen; deze beperking geldt op het ogenblik van de verwerving van de betrokken vaste goederen.

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

§ 2. De vennootschappen die de activiteit van vastgoedbelegging beoefenden vóór hun inschrijving op de lijst als bedoeld in artikel 120, § 1, derde lid van de wet, moeten aantonen dat hun activa voor niet meer dan 20 % belegd zijn in vaste goederen die één enkel vastgoed geheel vormen.

§ 3. De Commissie voor het Bank- en Financieuzen kan op de door haar gestelde voorwaarden een afwijking toestaan van de begrenzing in § 1.

— voor een periode van maximaal twee jaar vanaf de datum van inschrijving op de lijst als bedoeld in artikel 120, § 1, derde lid van de wet, of,

— wanneer de bevak aantoonde dat een dergelijke afwijking in het belang van de aandeelhouders is, of,

— wanneer de bevak aantoonde dat een dergelijke afwijking verantwoord is gezien de specifieke kenmerken van de belegging en inzonderheid de aard en de omvang ervan.

Deze afwijking dient verantwoord te worden in het prospectus of in het eerstvolgende periodieke verslag dat volgt op de verwerving van het betrokken vastgoed.

Art. 44. De bevak mag slechts beleggen in vastgoedcertificaten indien ze onder de toepassing van artikel 106 van de wet vallen.

Art. 45. § 1. De belegging in effecten, zoals bedoeld in artikel 41, § 2, vindt plaats in overeenstemming met de criteria vastgelegd in de artikelen 56 en 57 van het koninklijk besluit van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging.

Voor de toepassing van de vermelde artikelen 56 en 57 worden de daarin opgenomen begrenzingen berekend op basis van de activa van de bevak die niet belegd zijn in vastgoed.

§ 2. Onverminderd de artikelen 41, § 2 en 44 mag de bevak slechts effecten zoals bedoeld in artikel 41, § 2, houden indien ze zijn opgenomen in de notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de Europese Gemeenschap of op een geregelende, regelmatig werkende, erkende en voor het publiek toegankelijke markt worden verhandeld, waarvan de liquiditeit is gewaarborgd en voor zover de keuze van de betrokken beurs of de markt in de statuten van de bevak is opgenomen.

Art. 46. Une sicaif peut en tant que preneur conclure un contrat de location-financement immobilier pour autant que la valeur en capital des droits découlant de ce contrat au moment de la conclusion de celui-ci ne dépasse pas 10 % des actifs de la sicaif.

Art. 47. Nonobstant la disposition de l'article 2, 9°, la sicaif peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement, avec ou sans option d'achat, si cette faculté est prévue par les statuts. L'activité de donner en location-financement un ou plusieurs immeubles avec option d'achat, ne peut être exercée qu'à titre accessoire.

Par dérogation à l'alinéa 1er, deuxième phrase, la sicaif peut exercer à titre principal une activité de location-financement avec option d'achat d'un ou plusieurs immeubles, si ces immeubles sont destinés au logement social.

CHAPITRE VIII — Interdictions

Art. 48. Ni la sicaif, ni une société immobilière dont la sicaif détient le contrôle, ne peuvent agir comme promoteur immobilier.

Art. 49. Sans préjudice de l'article 47, et à l'exception de l'octroi de crédit et de la constitution de garantie au bénéfice d'une filiale ou filiale commune de la sicaif, la sicaif ne peut octroyer de crédits ou se porter garant pour le compte de tiers.

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

Art. 50. Le rachat d'actions de la sicaif ne peut avoir lieu que contre espèces et dans les conditions prévues par les dispositions des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

Art. 51. Sont interdits à la sicaif :

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

2° le prêt de titres, à l'exception de prêts effectués dans les conditions prévues à ce sujet au titre I, chapitre III de l'arrêté royal du 4 mars 1991 relatif à certains organismes de placement collectif. La sicaif ne peut prêter des titres sous les conditions susmentionnées, que si les statuts l'y autorisent explicitement et si le prospectus fait mention de cette autorisation.

3° l'acquisition de valeurs mobilières émises par une société de droit privé qui est déclarée en faillite, a obtenu un concordat judiciaire, un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

4° l'acquisition de valeurs de sociétés ou d'associations de droit privé n'ayant pas publié des comptes annuels portant sur deux exercices comptables au moins. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :

a) aux valeurs émises par les sociétés dont la sicaif a le contrôle.

b) aux valeurs mobilières inscrites à la cote officielle d'une bourse de valeurs d'un État Membre de la Communauté européenne.

c) aux valeurs acquises par l'exercice des droits de souscription et de conversion attachés aux valeurs détenues par la sicaif.

Art. 52. § 1er. L'endettement global de la sicaif ne peut dépasser 33 % des actifs au moment de la conclusion d'un contrat d'emprunt.

Les charges financières annuelles liées à cet endettement ne peuvent dépasser à aucun moment 80 % des ventes et prestations et produits financiers de la sicaif.

Pour l'application du présent paragraphe, ne sont pas pris en compte les montants dus par la sicaif du chef de l'acquisition de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

§ 2. Si la sicaif acquiert des valeurs mobilières non entièrement libérées, les montants non appelés sont assimilés à des emprunts pour l'application des limites prévues au § 1er.

Art. 46. De bevak mag als leasingnemer een overeenkomst van onroerende leasing sluiten, voor zover de kapitaalwaarde van de rechten voortvloeiend uit deze overeenkomst op het ogenblik van de sluiting van de overeenkomst niet meer bedraagt dan 10 % van de activa van de bevak.

Art. 47. Niettegenstaande het bepaalde in artikel 2, 9° mag de bevak één of meer onroerende goederen, al dan niet met koopoptie, in leasing geven, indien de statuten in deze mogelijkheid voorzien. Het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie, mag evenwel slechts als een bijkomende activiteit uitgeoefend worden.

In afwijking van het eerste lid, tweede zin kan de bevak het in leasing geven van één of meer onroerende goederen met koopoptie als hoofdactiviteit uitoefenen, wanneer die onroerende goederen bestemd zijn voor sociale huisvesting.

HOOFDSTUK VIII — Verbodsbepalingen

Art. 48. Noch de bevak noch een vastgoedvennootschap waarover de bevak de controle heeft, mag als bouwpromotor optreden.

Art. 49. Onverminderd artikel 47 en met uitzondering van kredietverstrekking en borgstelling ten gunste van een dochteronderneming of gemeenschappelijke dochteronderneming van de bevak, mag de bevak geen kredieten verstrekken of zich borg stellen voor rekening van derden.

Voor de toepassing van het eerste lid, worden de bedragen verschuldigd aan de bevak ingevolge de vervreemding van vaste goederen niet in aanmerking genomen, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

Art. 50. Inkoop van aandelen van de bevak kan uitsluitend plaats vinden tegen contanten en volgens de voorwaarden bepaald door de bepalingen van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen.

Art. 51. Het is de bevak verboden :

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

2° effecten uit te lenen met uitzondering van uitleningen die onder de voorwaarden, bepaald in titel I, hoofdstuk III van het koninklijk besluit van 4 maart 1991 met betrekking tot bepaalde instellingen voor collectieve belegging, worden verricht. De bevak kan onder de voormelde voorwaarden slechts effecten uitlenen, indien de statuten dit uitdrukkelijk toelaten en het prospectus deze toelating vermeldt.

3° effecten te verwerven die zijn uitgegeven door een privaatrechtelijke vennootschap die failliet werd verklaard, een gerechtelijk akkoord of uitstel van betaling heeft verkregen of ten aanzien waarvan in het buitenland een gelijkaardige maatregel is getroffen.

4° effecten te verwerven van privaatrechtelijke vennootschappen of verenigingen die met ten minste voor twee boekjaren een jaarrekening hebben openbaar gemaakt. Dit verbod geldt echter niet :

a) voor effecten die zijn uitgegeven door de vennootschappen waarover de bevak de controle heeft;

b) voor effecten die zijn opgenomen in de officiële notering van een effectenbeurs van een Lid-Staat van de Europese Gemeenschap;

c) voor effecten die werden verworven na uitoefening van de inschrijvings- of conversierechten die verbonden zijn aan effecten gehouden door de bevak.

Art. 52. § 1 De totale schuldenlast van de bevak mag niet meer bedragen dan 33 % van de activa op het ogenblik waarop een leningovereenkomst wordt gesloten.

De jaarlijkse financiële lasten die uit deze schuldenlast voortvloeien mogen op geen enkel ogenblik meer bedragen dan 80 % van de bedrijfs- en financiële opbrengsten van de bevak.

Voor de toepassing van deze paragraaf wordt geen rekening gehouden met de bedragen die de bevak is verschuldigd ingevolge de verwerving van vaste goederen, voor zover zij binnen de gebruikelijke termijnen worden betaald.

§ 2. Indien de bevak met volgestorte effecten verwerft, worden de niet-opgevraagde bedragen gelijkgesteld met leningen voor de toepassing van de in § 1 bedoelde begrenzings.

Art. 53. Une sicaf ne peut consentir une hypothèque ou octroyer d'autres sûretés ou garanties que dans le cadre du financement d'un immeuble.

Ces hypothèques, sûretés ou garanties ne peuvent pas porter sur plus de 40 % de la valeur globale des immeubles détenus par la sicaf et ne peuvent pas dépasser 75 % de la valeur de l'immeuble grevé par l'hypothèque, la sûreté ou la garantie.

Art. 54. Une sicaf ne peut acquérir des immeubles grevés d'une hypothèque que lorsque la cession d'immeubles grevés d'une hypothèque est de pratique courante dans le pays où est situé l'immeuble concerné.

CHAPITRE IX. — Comptabilité

Art. 55. Sans préjudice de l'obligation prévue par l'article 7 de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité et aux comptes annuels des entreprises d'établir une fois l'an au moins un inventaire, la sicaf établit un inventaire chaque fois qu'elle procède à l'émission d'actions ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse.

Art. 56. § 1er. A la fin de chaque exercice, l'expert évalue les biens immobiliers suivants de façon détaillée :

— les immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par la sicaf ou par une société immobilière dont elle a le contrôle;

— les droits d'option sur immeubles, détenus par la sicaf ou par une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sur lesquels portent ces droits;

— les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la sicaf ou à une société immobilière dont elle a le contrôle, ainsi que les immeubles sous-jacents.

Ces évaluations lient la sicaf pour l'établissement des comptes annuels.

§ 2. En outre, à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice, l'expert actualise l'évaluation globale des biens immobiliers mentionnés au § 1er et détenus par la sicaf ou par les sociétés dont elle a le contrôle, en fonction de l'évolution du marché et des caractéristiques spécifiques des biens immobiliers concernés.

Art. 57. § 1er. Par dérogation aux articles 27bis, § 1er, 28, § 3 et 34, alinéa 1er de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des biens immobiliers mentionnés à l'article 56, § 1er, telles que déterminées par l'expert, sont inventoriées lors de chaque établissement d'inventaire conformément à l'article 55. L'article 34, alinéas 2 et 4 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises est d'application.

§ 2. Par dérogation aux articles 29, § 2, alinéa 1er et 34, alinéa 1er de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, les réductions de valeur et les plus-values de réévaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés immobilières et organismes de placement en biens immobiliers liés, sont inventoriées lors de chaque établissement d'inventaire conformément à l'article 55.

Les articles 10 et 14, § 1er de l'arrêté royal du 8 mars 1994 relatif à la comptabilité et aux comptes annuels de certains organismes de placement collectif à nombre variable de parts, sont d'application pour l'évaluation des immobilisations financières détenues dans des sociétés immobilières et organismes de placement en biens immobiliers liés.

§ 3. L'article 34, alinéa 3 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises n'est pas d'application.

Art. 58. Sans préjudice de l'article 56, les biens immobiliers détenus par la sicaf et prévus à l'article 56, § 1er et des sociétés dont elle a le contrôle sont évalués par l'expert chaque fois que la sicaf procède à l'émission d'actions, à l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci

Art. 53. Een bevak mag enkel een hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in het kader van de financiering van een onroerend goed.

Deze hypotheken, zekerheden of waarborgen slaan op maximaal 40 % van de totaalwaarde van de onroerende goederen van de bevak en mogen niet meer bedragen dan 75 % van de waarde van het onroerend goed waarop de hypotheek, zekerheid of waarborg betrekking heeft.

Art. 54. Een bevak mag geen met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen verwerven, tenzij de overdracht van met een hypotheek bezwaarde onroerende goederen gebruikelijk is in het land waar het betrokken onroerend goed is gelegen.

HOOFDSTUK IX. — Boekhouding

Art. 55. Onverminderd de verplichting van artikel 7 van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding en de jaarrekening van de ondernemingen, om ten minste eens per jaar de inventaris op te maken, maakt de bevak de inventaris op telkens zij aandelen uitgeeft of anders dan ter beurze inkoop.

Art. 56. § 1. De deskundige waardeert op het einde van elk boekjaar op precieze wijze de volgende vaste goederen :

— de onroerende goederen en zakelijke rechten op onroerende goederen, die worden gehouden door de bevak of door een vastgoedvennootschap, waarover zij de controle heeft;

— de optierechten op onroerende goederen gehouden door de bevak of door een vastgoedvennootschap waarover zij de controle heeft, alsook de onroerende goederen waarop deze rechten slaan;

— de rechten uit contracten waarbij aan de bevak of aan een vastgoedvennootschap waarover zij de controle heeft, één of meer goederen in onroerende leasing worden gegeven, alsook het onderliggend onroerend goed.

Deze waarderingen zijn bindend voor de bevak voor wat betreft de opstelling van de jaarrekening.

§ 2. Bovendien actualiseert de deskundige op het einde van elk van de eerste drie kwartalen van het boekjaar de totale waardering van de in § 1 vermelde vaste goederen van de bevak en van de vennootschappen waarover zij de controle heeft, op grond van de marktevolutie en de eigen kenmerken van de betrokken vaste goederen.

Art. 57. § 1. In afwijking van de artikelen 27bis, § 1, 28, § 3 en 34, eerste lid van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de in artikel 56, § 1 vermelde vaste goederen, zoals vastgesteld door de deskundige bij elke opstelling van de inventaris overeenkomstig artikel 55, geïnventariseerd. Artikel 34, tweede en vierde lid van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen is van toepassing.

§ 2. In afwijking van de artikelen 29, § 2, eerste lid en 34, eerste lid van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, worden de waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen, bij elke opstelling van de inventaris overeenkomstig artikel 55, geïnventariseerd.

De artikelen 10 en 14, § 1 van het koninklijk besluit van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming, zijn van toepassing voor de waardering van de financiële vaste activa gehouden in verbonden vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen.

§ 3. Artikel 34, derde lid van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen is niet van toepassing.

Art. 58. Onverminderd artikel 56 worden de in artikel 56, § 1 vermelde vaste goederen van de bevak en van de vennootschappen waarover zij de controle heeft, door de deskundige gewaardeerd telkens als de bevak aandelen uitgeeft, de opneming in de notering ervan

autrement qu'en bourse. La sicaf n'est pas liée par cette évaluation mais doit justifier le prix d'émission ou de rachat sur la base de cette évaluation.

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les trois mois qui suivent la dernière 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. 59. § 1er. Chaque bien immobilier mentionné à l'article 56, § 1er, à acquérir ou à céder par la sicaf ou par les sociétés dont elle a le contrôle, est évalué par l'expert avant que l'opération n'ait lieu. L'évaluation par l'expert lie la sicaf lorsque l'autre partie contractante est une des personnes visées à l'article 24, § 1er, alinéa 2 ou si une de ces personnes obtient un quelconque avantage à l'occasion de l'opération.

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque la cession de ce bien immobilier intervient dans les trois mois qui suivent sa dernière évaluation et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état de ce bien n'exige pas une nouvelle évaluation.

§ 2. Lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un bien immobilier s'écarte de plus de 10 % de l'évaluation visée au § 1er, au préjudice de la sicaf ou des sociétés dont elle a le contrôle, la transaction concernée est justifiée dans le rapport annuel de la sicaf et, le cas échéant, dans le rapport semestriel.

Art. 60. Par dérogation aux articles 28, § 2 et 30 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises, la sicaf n'opère pas d'amortissements sur les immeubles, sur les droits réels sur des immeubles ni sur les biens donnés en location-financement immobilière à la sicaf.

Art. 61. Les articles 10, 14, § 1er et 5, 15, alinéa 1er, 16, § 1er, alinéa 1er et § 2, alinéa 1er de l'arrêté royal du 8 mars 1994 relatif à la comptabilité et aux comptes annuels de certains organismes de placement collectif à nombre variable de parts sont applicables à la sicaf.

CHAPITRE X. — Affectation des résultats

Art. 62. § 1er. La sicaf doit distribuer, à titre de rémunération du capital, le produit net, tel que défini au § 2, diminué des montants qui correspondent à la diminution nette des dettes de la sicaf au cours de l'exercice, à concurrence d'au moins 80 %.

§ 2. Pour l'application de cet article, le produit net, visé à l'article 109, § 2, 1° de la loi du 4 décembre 1990 relative aux opérations financières et aux marchés, est défini comme le bénéfice de l'exercice, à l'exclusion des réductions de valeur, des reprises de réductions de valeur et des plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés imputées au compte de résultats.

Toutefois, les plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés ne sont exclues du produit net, tel que défini à l'alinéa 1er, que dans la mesure où elles sont remployées dans un délai de quatre ans prenant cours le premier jour de l'exercice au cours duquel ces plus-values ont été réalisées.

La partie des plus-values réalisées qui n'est pas remployée après la période de quatre ans, visée à l'alinéa 2, est ajoutée au produit net, tel que visé au § 1er, de l'année comptable qui suit cette période.

CHAPITRE XI. — Dispositions diverses

Art. 63. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

aanvraagt of ze anders dan ter beurze inkoop. De bevak is niet gebonden door deze waardering doch dient de uitgifte- of inkoopprijs te verantwoorden met deze waardering als uitgangspunt.

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven binnen drie maanden na de laatste waardering van de vermelde vaste goederen en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van deze vaste goederen, geen nieuwe waardering vereist is.

Art. 59. § 1. Elk door de bevak of door de vennootschappen waarover zij de controle heeft, te verwerven of over te dragen vastgoed vermeld in artikel 56, § 1, wordt gewaardeerd door de deskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt. De waardering door de deskundige is bindend voor de bevak wanneer de tegenpartij één van de personen is bedoeld in artikel 24, § 1, tweede lid of wanneer één van die personen bij de verrichting enig voordeel verkrijgt.

Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer dat vastgoed wordt overgedragen binnen drie maanden na de laatste waardering en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dat vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.

§ 2. Wanneer er meer dan 10 % verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van een vastgoed en de in § 1 vermelde waardering, in het nadeel van de bevak of van de vennootschappen waarover zij de controle heeft, wordt de betrokken verrichting verantwoord in het jaarverslag van de bevak en, in voorkomend geval, het halfjaarverslag.

Art. 60. In afwijking van de artikelen 28, § 2 en 30 van het koninklijk besluit van 8 oktober 1976 met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen, verricht de bevak geen afschrijvingen op onroerende goederen, op zakelijke rechten op onroerende goederen en op goederen in onroerende leasing gegeven aan de bevak.

Art. 61. De artikelen 10, 14, § 1 en 5, 15, eerste lid, 16 § 1, eerste lid en § 2, eerste lid van het koninklijk besluit van 8 maart 1994 op de boekhouding en de jaarrekening van bepaalde instellingen voor collectieve belegging met een veranderlijk aantal rechten van deelneming zijn van toepassing op de bevak.

HOOFDSTUK X. — Resultaatverwerking

Art. 62. § 1. De bevak dient tenminste 80 % van de netto-opbrengst zoals bedoeld in § 2, verminderd met de bedragen die overeenstemmen met de netto-vermindering van de schulden van de bevak in het boekjaar, uit te keren als vergoeding van het kapitaal.

§ 2. Voor de toepassing van dit artikel wordt de netto-opbrengst, zoals bedoeld in artikel 109, § 2, 1° van de wet van 4 december 1990 op de financiële transacties en de financiële markten, omschreven als de winst van het boekjaar, met uitsluiting van de in de resultatenrekening opgenomen waardeverminderingen, de terugnemingen op waardeverminderingen en de meerwaarden bij de realisatie van vaste activa.

De meerwaarden bij de realisatie van vaste activa worden evenwel slechts uitgesloten van opnemings in de netto-opbrengst, zoals bedoeld in het eerste lid, in de mate dat zij herbelegd worden binnen een termijn van vier jaar vanaf de eerste dag van het boekjaar waarin de meerwaarden zijn gerealiseerd.

Het deel van de verwezenlijkte meerwaarden dat na de periode van vier jaar, bedoeld in het tweede lid, niet is herbelegd, wordt gevoegd bij de netto-opbrengst als bedoeld in § 1, van het boekjaar dat volgt op die periode.

HOOFDSTUK XI. — Diverse bepalingen

Art. 63. Dit besluit treedt in werking de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Art. 64. Notre Ministre des Affaires économiques, Notre Ministre des Finances et Notre Ministre des Petites et Moyennes Entreprises sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Châteauneuf-de-Grasse, le 10 avril 1995.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre des Affaires économiques,
M. WATHELET

Le Ministre des Finances,
Ph. MAYSTADT

Le Ministre des Petites et Moyennes Entreprises,
A. BOURGEOIS

Annexe

SCHEMA A

Informations à insérer dans le prospectus

- une description de l'organisation de la sicaf;
- l'identification et les références des fondateurs de la sicaf et de ses actionnaires, dans la mesure où il ne s'agit pas des mêmes personnes, détenant au moins 10 % des droits de vote et du dépositaire et la description de leurs fonctions respectives;
- l'identité et les qualifications de l'expert ou des experts indépendants;
- une description de la politique de placement et des critères de répartition des actifs de la sicaf;
- une description des risques d'investissement inhérents à la politique de placement de la sicaf, aux placements à long terme en biens immobiliers et à la cotation des actions;
- une description du patrimoine immobilier de la sicaf;
- les précisions concernant d'éventuelles options obtenues et/ou données sur des immeubles;
- des informations quant aux perspectives de dividendes de la sicaf;
- en cas d'augmentation de capital, l'évolution du cours de bourse par rapport à la valeur nette d'inventaire sur une période suffisamment longue;
- un avertissement attirant l'attention du public sur le fait que les cours de bourse des actions d'organismes de placement en biens immobiliers peuvent s'écarter de manière sensible de leur valeur d'inventaire;
- le cas échéant, une description de la commission de placement, de prise ferme ou de garantie de bonne fin ainsi que l'identité de leurs bénéficiaires;
- des précisions quant à la nature d'autres commissions, rémunérations, frais et charges qui incombent à la sicaf ainsi que leurs modes de calcul et d'imputation et leurs bénéficiaires en spécifiant si, et éventuellement dans quelle mesure, la rémunération concerne les actifs qui ne sont pas investis directement ou indirectement dans des biens immobiliers;
- les engagements visés à l'article 33;
- les critères d'évaluation.

Art. 64. Onze Minister van Economische Zaken, Onze Minister van Financiën en Onze Minister van de Kleine en Middelgrote Ondernemingen zijn, ieder wat hem betreft, belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Châteauneuf-de-Grasse, 10 april 1995.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Economische Zaken,
M. WATHELET

De Minister van Financiën,
Ph. MAYSTADT

De Minister van de Kleine en Middelgrote Ondernemingen,
A. BOURGEOIS

Bijlage

SCHEMA A

In het prospectus op te nemen gegevens

- een beschrijving van de organisatie van de bevak;
- de identiteit en de referenties van de oprichters van de bevak en haar aandeelhouders, voor zover het niet dezelfde personen betreft, die ten minste over 10 % van de stemrechten beschikken, alsook van de bewaarder, samen met de beschrijving van hun respectieve functies;
- de identiteit en de kwalificaties van de onafhankelijke deskundige(n);
- een beschrijving van het beleggingsbeleid en van de criteria inzake de spreiding van de activa van de bevak;
- een beschrijving van de beleggingsrisico's die inherent zijn aan het beleggingsbeleid van de bevak, aan de lange-termijnbeleggingen in vastgoed en aan de notering van de aandelen;
- een beschrijving van het vastgoedbezit van de bevak;
- uitleg over eventuele verkregen en/of verleende opties op onroerende goederen;
- gegevens over de dividendperspectieven van de bevak;
- in geval van kapitaalverhoging, de evolutie van de beurskoers ten opzichte van de netto-inventariswaarde over een voldoende lange periode;
- een waarschuwing die het publiek wijst op het feit dat de beurskoersen van aandelen van vastgoedbeleggingsinstellingen sterk kunnen afwijken van hun inventariswaarde;
- in voorkomend geval, een beschrijving van de plaatsingsprovisie, de vaste-opnemingsprovisie of de provisie voor de waarborg van goede afloop, alsook de identiteit van de rechthebbenden;
- uitleg over de aard van andere provisiën, vergoedingen, kosten en lasten ten laste van de bevak en over de wijze waarop zij worden berekend en toegerekend, met vermelding van de rechthebbenden, alsook of, en eventueel in welke mate, de vergoeding betrekking heeft op activa die niet rechtstreeks of onrechtstreeks in vastgoed zijn belegd;
- de in artikel 33 bedoelde verbintenissen;
- de gehanteerde waarderingscriteria.

SCHEMA B

Informations à insérer dans les rapports annuels et semestriels

CHAPITRE Ier

- la composition du portefeuille de biens immobiliers en fonction de critères géographiques et sectoriels;
- des indications quant aux transactions sur biens immobiliers qui ont eu lieu pendant l'exercice ou le semestre écoulé;
- la valeur d'inventaire des actions;
- un commentaire sur la situation des marchés dans lesquels la sicaf a investi;
- les conclusions de l'expert à la suite de l'actualisation visée par l'article 56, § 2 du présent arrêté.

CHAPITRE II

- l'évolution du cours de bourse par rapport à la valeur d'inventaire des parts;
- des informations spécifiques concernant les projets qui représentent plus de 5 % des actifs de la sicaf;
- les éléments significatifs du résultat pour les différents sous-portefeuilles;
- pour chaque immeuble, le montant des loyers perçus et le taux d'occupation;
- la description des principes appliqués pour la consolidation de la sicaf avec les sociétés immobilières et les organismes de placement en biens immobiliers dont elle a le contrôle;
- l'inventaire des biens immobiliers détenus par la sicaf y compris les sociétés immobilières et les organismes de placement en biens immobiliers dont elle a le contrôle indiquant pour chaque catégorie de biens immobiliers, le prix d'acquisition, la valeur assurée et la valeur d'évaluation. La sicaf a la faculté de ne pas mentionner le prix d'acquisition pour une catégorie qui ne contient qu'un seul bien immobilier;
- les critères d'évaluation retenus;
- la synthèse de l'évaluation prévue à l'article 56, § 1er;
- les détails des dettes de la sicaf et des hypothèques octroyées ainsi que des garanties et sûretés obtenues et accordées;
- les justifications et les mentions visées aux articles 24, § 3, 27 et 38, § 3.

Vu pour être annexé à Notre arrêté du 10 avril 1995.

ALBERT

Par le Roi :

Le Ministre des Affaires économiques,
M. WATHELET

Le Ministre des Finances,
Ph. MAYSTADT

Le Ministre des Petites et Moyennes Entreprises,
A. BOURGEOIS

SCHEMA B

In het jaarverslag en halfjaarverslag op te nemen gegevens

HOOFDSTUK I

- de samenstelling van de vastgoedportefeuille op grond van geografische en sectorale criteria;
- informatie inzake vastgoedverrichtingen tijdens het verstreken boekjaar of halfjaar;
- de inventariswaarde van de aandelen;
- informatie over de situatie van de markten waarin de bevak heeft belegd;
- de besluiten van de deskundige ingevolge de actualisering als bedoeld in artikel 56, § 2 van dit besluit.

HOOFDSTUK II

- de evolutie van de beurskoers in verhouding tot de inventariswaarde van de rechten van deelneming;
- gedetailleerde informatie over de projecten die meer dan 5 % vertegenwoordigen van de activa van de bevak;
- de relevante resultaatgegevens voor verschillende deelportefeuilles;
- voor elk onroerend goed, het bedrag van de ontvangen huurgelden en het effectieve gebruikspercentage;
- de beschrijving van de beginselen voor de consolidatie van de bevak met de vastgoedvennootschappen en de vastgoedbeleggingsinstellingen waarover zij de controle heeft;
- de inventaris van de vaste goederen van de bevak met inbegrip van de vastgoedvennootschappen en vastgoedbeleggingsinstellingen waarover zij de controle heeft, met aanduiding voor elke vastgoedcategorie, van de aanschaffingswaarde, de verzekerde waarde en de waarderingswaarde. De bevak kan ervoor opteren de aanschaffingswaarde niet te vermelden voor een categorie die bestaat uit één enkel vastgoed;
- de gehanteerde waarderingscriteria;
- een samenvatting van de in artikel 56, § 1 bedoelde waardering;
- informatie over de schulden van de bevak en over haar hypotheekverleningen, alsook de ontvangen en verleende waarborgen en zekerheden;
- de verantwoordingen en vermeldingen bedoeld in de artikelen 24, § 3, 27 en 38, § 3.

Gezien om te worden gevoegd bij Ons besluit van 10 april 1995.

ALBERT

Van Koningswege :

De Minister van Economische Zaken,
M. WATHELET

De Minister van Financiën,
Ph. MAYSTADT

De Minister van de Kleine en Middelgrote Ondernemingen,
A. BOURGEOIS