

FEDERALE OVERHEIDSDIENST FINANCIËN

[C – 2016/03383]

9 NOVEMBER 2016. — Koninklijk besluit
met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen

VERSLAG AAN DE KONING

Sire,

Wij hebben de eer U dit besluit ter ondertekening voor te leggen, dat tot doel heeft om uitvoering te geven aan de mogelijkheid geboden door de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders (hierna "de wet van 19 april 2014") om institutionele instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming op te richten.

De uitvoering van deze wettelijke mogelijkheid blijft in het kader van dit besluit beperkt tot institutionele beleggingsvennootschappen met vast kapitaal die kiezen voor de categorie van toegelaten vastgoedbeleggingen. Deze institutionele BEVAKs die in vastgoed beleggen worden "gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen" genoemd (verkort: "GVBF").

1. Kader

Een van de doelstellingen van het regime van de GVBF's is om Brussel te herpositioneren als financieel centrum. Het is immers zo dat een heel aantal beheerders van beleggingsfondsen (Belgische en buitenlandse) ondertussen hun toevlucht hebben gezocht tot andere financiële centra, zoals Luxemburg en Nederland, om vastgoedbeleggingsfondsen op te richten.

Door het aanbieden van een flexibel regelgevend kader dat zich toespit op vastgoedbeleggingen en dat voorbehouden is voor institutionele en professionele beleggers, positioneert België zich om buitenlandse beheerders van vastgoedbeleggingsfondsen aan te trekken en tegelijk om aan Belgische beheerders van vastgoedbeleggingsfondsen een beleggings-vehikel aan te bieden dat hen toelaat om financiële middelen aan te trekken en om dergelijke beleggingsfondsen op te richten in België.

Op Europees niveau hebben de wetgevers vastgoedbeleggingen over het algemeen genomen geregeld op twee manieren. De eerste manier is door een statuut van beleggingsfonds te voorzien: het gaat hierbij over instellingen voor collectieve belegging die onderworpen zijn aan prudentieel toezicht en toezicht door het bevoegd toezichtsorgaan, die kapitaal aantrekken van beleggers om het uitsluitend in het belang van de betreffende beleggers te investeren in vastgoed, overeenkomstig een vooraf bepaald beleggingsbeleid, en die een gunstig fiscaal regime genieten. De tweede manier is door een statuut te creëren van *real estate investment trust* (verkort: "REIT"): het gaat hierbij over "gewone" beursgenoteerde ondernemingen aan dewelke verschillende beperkingen zijn opgelegd (met betrekking tot het type activiteit, type van inkomsten, de uitkering van hun resultaat, de diversificatie van hun aandeelhouderschap, verplichting tot beursnotering, etc.), in overeenstemming met hun maatschappelijk doel, namelijk het ter beschikking stellen van vastgoed aan betrekkers en hen tegelijkertijd te onderwerpen aan een bijzonder fiscaal regime.

Deze twee statuten zijn niet oververenigbaar en kunnen naast elkaar bestaan. Afhankelijk van het type activiteiten dat marktdeelnemers van plan zijn om uit te oefenen, van de structuur van organisatie die ze willen opzetten en van de betrekkingen die zij met hun beleggers wensen aan te gaan, zullen ze kiezen voor het ene of het andere statuut. Meerdere Europese landen beschikken reeds over een dergelijk tweeledig regime. We kunnen hierbij bijvoorbeeld verwijzen naar Frankrijk, dat instellingen voor collectieve belegging in vastgoed (OPCI) en beursgenoteerde vastgoedbeleggingsvennootschappen (SIIC) kent, naar Groot-Brittannië, dat *property authorised investment funds* (PAIF) en UK REITs kent, of ook naar Ierland, met de *qualifying investor alternative investment funds* (QIAIF) en Ierse REITs.

Momenteel zijn op Belgisch niveau de beschikbare beleggingsvehikels (*i.e.* (i) de vastgoedbevaks zoals voorzien in het koninklijk besluit van 7 december 2010 met betrekking tot vastgoedbevaks en (ii) de gereglementeerde vastgoedvennootschappen – hierna "GVV" – voorzien door de wet van 12 mei 2014 betreffende de GVV's en haar uitvoerend koninklijk besluit van 13 juli 2014), niet volledig aangepast voor beleggers die in vastgoed willen beleggen.

Om een concurrentiepositie te kunnen aanhouden op het vlak van beursgenoteerde vastgoedondernemingen, gezien hun belang voor de reële economie en voor het publiek spaarwezen, werd beslist om een nieuw REITs vehikel op te richten, zijnde de GVV, dat ontdaan werd van de aspecten die eigen zijn aan vastgoedbeleggingsfondsen maar in de mogelijkheid voorzorg voor vastgoedbevaks om zich om te vormen tot GVV's.

Bijgevolg hebben de marktdeelnemers die beschikken over de nodige kennis en ervaring met betrekking tot vastgoedbeleggingsfondsen maar waarvan het investeringsproject niet overeenstemt met het zeer specifieke statuut van REITs (in het bijzonder, hun publiek en beursgenoteerd karakter, met verplichtingen tot diversifiëring en

SERVICE PUBLIC FEDERAL FINANCES

[C – 2016/03383]

9 NOVEMBRE 2016. — Arrêté royal
relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés

RAPPORT AU ROI

Sire,

L'objectif de l'arrêté que nous avons l'honneur de soumettre à Votre signature est la mise en œuvre de la possibilité offerte par la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, "la loi du 19 avril 2014") de créer des organismes de placement collectif à nombre fixe de parts institutionnelles.

L'exécution offerte par cette possibilité légale reste limitée, dans le cadre du présent arrêté, aux sociétés d'investissement à capital fixe institutionnelles qui optent pour la catégorie de placements autorisés des biens immobiliers. Ces SICAFs institutionnelles qui investissent dans des biens immobiliers sont dénommées "fonds d'investissement immobiliers spécialisés" (en abrégé, "FIIS").

1. Contexte

Un des objectifs du régime des FIIS est de repositionner Bruxelles en tant que centre financier. En effet, nombre de gestionnaires de fonds d'investissement (belges et étrangers) ont actuellement recours à d'autres places financières, telles que le Luxembourg et les Pays-Bas, afin de créer des fonds d'investissement immobiliers.

Dès lors, en offrant un cadre réglementaire flexible dédié aux investissements immobiliers et réservé aux investisseurs institutionnels et professionnels, la Belgique se positionne pour attirer les gestionnaires étrangers de fonds d'investissement immobiliers et également pour offrir aux gestionnaires belges de fonds d'investissement immobiliers un véhicule d'investissement performant leur permettant de lever des moyens financiers et de lancer de tels fonds d'investissement en Belgique.

Au niveau européen, les législateurs ont, de manière générale, réglementé l'investissement immobilier de deux manières différentes. Premièrement, en créant un statut de fonds d'investissement : il s'agit d'organismes de placement collectifs soumis au contrôle prudentiel et à la surveillance de l'autorité de supervision compétente, levant des capitaux auprès d'investisseurs en vue de les investir dans des biens immobiliers conformément à une politique d'investissement prédéfinie, agissant dans l'intérêt exclusif des investisseurs et bénéficiant d'un régime fiscal favorable. Deuxièmement, en créant un statut de *real estate investment trust* (en abrégé : "REIT") : il s'agit de sociétés cotées "ordinaires" auxquelles diverses contraintes ont été imposées (quant au type d'activités, au type de revenus, à la distribution de leur résultat, diversification de leur actionariat, obligation de cotation, etc.), agissant conformément à leur objet social qui est de mettre des biens immobiliers à disposition d'occupants, tout en les soumettant à un régime fiscal particulier.

Ces deux statuts ne sont pas incompatibles et coexistent. En fonction du type d'activités que les opérateurs économiques entendent mener, de la structure de l'organisation qu'ils veulent mettre en place et des relations qu'ils entendent instaurer avec les investisseurs, ils opteront pour l'un ou l'autre statut. Plusieurs pays européens connaissent déjà cette dualité de régime. On peut à cet égard citer à titre d'exemple la France qui dispose des organismes de placement collectif en immobilier (OPCI) et des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC), de la Grande Bretagne qui dispose des *property authorised investment funds* (PAIF) et des UK REITs ou encore de l'Irlande qui dispose des *qualifying investor alternative investment funds* (QIAIF) et des Irish REITs.

Au niveau belge, à l'heure actuelle, les véhicules d'investissement disponibles (*i.e.* (i) les SICAFs, régies par l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux SICAFs et (ii) les sociétés immobilières réglementées – ci-après, les "SIR" – régies par la loi du 12 mai 2014 relative aux SIRs et son arrêté royal d'exécution du 13 juillet 2014) pour les investisseurs désireux d'effectuer leurs placements en immobilier ne sont pas totalement adaptés.

Afin de maintenir la position concurrentielle des sociétés immobilières cotées, compte tenu de leur importance pour l'économie réelle et pour l'épargne publique, il a été décidé de créer un nouveau véhicule REITs *i.e.* la SIR, nettoyée des aspects propres aux fonds d'investissement immobiliers, avec une possibilité pour les SICAFs de se convertir en SIRs.

Dès lors, les opérateurs économiques qui disposent d'un savoir-faire concernant les fonds d'investissement immobiliers mais dont le projet d'investissement ne correspond pas au statut très spécifique des REITs (en particulier, leur caractère public, coté, comportant des obligations de diversification et limites d'endettement importantes) n'ont d'autre

schuldbeperkingen tot gevolg) geen andere keuze dan hun structuur onder te brengen bij onze buurlanden, die reeds gedurende verschillende jaren over geschikte vehikels beschikken op vlak van vastgoedbeleggingsfondsen. Dit is bijvoorbeeld het geval voor institutionele beleggers die beleggingsfondsen zoeken met een beperktere levensduur – waarbij de goederen op de vervaldag worden doorverkocht – die toelaten om in bijzonder specifieke segmenten te beleggen (al dan niet risicovol, naargelang het beleggingsbeleid van het beleggingsfonds).

Dit besluit beoogt om deze situatie te verhelpen door het aanbieden van de mogelijkheid van een flexibel beleggingsvehikel, zowel vanuit vennootschapsrechtelijk perspectief, als vanuit het fiscaal recht en de financiële regelgeving. De uitvoering ervan moet eveneens de professionalisering verbeteren van de partijen die actief zijn op de Belgische vastgoedmarkt en de ontwikkeling stimuleren van België als aantrekkelijke omgeving voor institutionele beleggers vanuit een Europees en internationaal perspectief.

Het feit dat dit nieuw regime bestaat naast het reeds bestaande regime van GVV's creëert geen echte concurrentie tussen beide regimes, aangezien het regime van GVV's een maximale risicodiversificatie en een lange termijn beoogt, terwijl dat van GVBF's meer gericht is op een beleggingsbeleid op kortere termijn en soms beperkt is tot enkele activa (of zelfs één enkel actiefbestanddeel).

Daarnaast zal het GVBF ook niet enkel worden voorbehouden voor vastgoedinvesteringen in België maar zal het bovenal een echt platform zijn voor beleggingen in België en in het buitenland. In tegenstelling tot de GVV's, is het GVBF een gesloten fonds met een beperkte termijn. Op het einde van zijn duur, en behalve in geval van verlenging van zijn termijn zoals beslist door de aandeelhouders of vennoten, zal het GVBF vereffend worden en zullen zijn opbrengsten verdeeld worden.

Het bestaan van een dergelijk platform zal de institutionele en professionele beleggers toelaten om meer flexibiliteit aan de dag te leggen en meer controle te behouden over hun beleggingen, en tegelijkertijd van een regelgevend kader te kunnen genieten.

De voorgestelde bepalingen worden hieronder nader toegelicht, sectie per sectie.

2. Opmerkingen

2.1. Juridisch kader

Dit koninklijk besluit kadert binnen de maatregelen genomen ter uitvoering van de wet van 19 april 2014, die de AIFM Richtlijn omzet in Belgisch recht.

In Deel III van de wet van 19 april 2014 (zijnde het deel met betrekking tot de niet-geharmoniseerde bepalingen over de alternatieve instellingen voor collectieve belegging), heeft de wetgever voorzien in een Boek II waarvan de bepalingen in het bijzonder van toepassing zijn op alternatieve instellingen voor collectieve belegging naar Belgisch recht die hun rechten van deelneming in België niet aan het publiek aanbieden en kiezen voor institutionele en private regimes die georganiseerd zijn door diezelfde wet. Dit deel herneemt de bepalingen met betrekking tot de institutionele en private instellingen voor collectieve belegging zoals eerder voorzien door de wet van 3 augustus 2012, met uitzondering van het regime met betrekking tot institutionele instellingen voor belegging in schuldvorderingen.

De regimes die zijn ingevoerd door en krachtens Boek II van Deel III van de wet van 19 april 2014 hebben een facultatief karakter en zijn dus enkel van toepassing op alternatieve instellingen voor collectieve beleggingen die voor het statuut hebben gekozen dat op die manier is ingericht. Het statuut van het GVBF dat is ingevoerd door en krachtens de bepalingen van Boek II van Deel III heeft bijgevolg een facultatief karakter.

Desalniettemin zijn de bepalingen van dit Deel III van toepassing bovenop de bepalingen van Deel II van de wet van 19 april 2014, die de geharmoniseerde bepalingen met betrekking tot de beheerders van alternatieve instellingen voor collectieve beleggingen bevat, welke voor hen een verplichtend karakter hebben. Daarom moet een beheerder van een GVBF die beantwoordt aan de definitie van alternatieve instelling voor collectieve belegging zoals voorzien door de wet van 19 april 2014 en die niet kan genieten van één van de uitzonderingen voorzien in artikel 7 en 8 van dezelfde wet, voldoen aan de vereisten van Deel II van de wet van 19 april 2014, bovenop de bepalingen voorzien in het huidige besluit.

Niettemin dient het te worden opgemerkt dat een dergelijke beheerder, onder bepaalde voorwaarden, zou kunnen genieten van de "de minimis" uitzondering voorbehouden aan kleinschalige beheerders van alternatieve instellingen voor collectieve belegging en voorzien door artikel 106 en volgende van de wet van 19 april 2014.

Het huidige besluit moet daarom niet alleen gelezen worden in het licht van de bepalingen van Boek II van Deel III van de wet van 19 april 2014, waarop het is gebaseerd, maar eveneens in het licht van de bepalingen van Deel II die eventueel van toepassing zijn op de beheerder van het GVBF (of op het GVBF zelf indien hij zelf beherend is).

choix que de créer leur structure chez nos voisins qui disposent depuis de nombreuses années des véhicules appropriés en termes de fonds d'investissement immobiliers. C'est le cas par exemple, des investisseurs institutionnels qui recherchent des fonds d'investissement à durée de vie plus limitée – les biens étant revendus à l'échéance – pouvant investir dans des segments extrêmement spécifiques (risqués ou non, en fonction de la politique d'investissement du fonds d'investissement).

Le présent arrêté entend remédier à cette situation en offrant une possibilité de véhicule d'investissement flexible tant d'un point de vue du droit des sociétés que du droit fiscal et de la réglementation financière. Cette mise en application devrait également améliorer le professionnalisme des parties actives sur le marché belge de l'immobilier tout en stimulant le développement de la Belgique comme cadre attractif pour les investisseurs institutionnels dans une perspective européenne et internationale.

La coexistence de ce nouveau régime FIIS avec le régime existant des SIRs ne génère pas de réelle concurrence entre les deux régimes, celui des SIRs visant la diversification maximale du risque et le très long terme, celui des FIIS étant plus ciblé avec des politiques d'investissement plus courtes et parfois limitées à quelques (voire un seul) actifs.

Par ailleurs, le FIIS ne sera pas réservé aux seuls investissements immobiliers en Belgique mais sera avant tout une vraie plateforme pour des investissements réalisés en Belgique et à l'étranger. Contrairement aux SIRs, le FIIS est un fonds fermé avec une durée de vie limitée. Au terme de la durée du FIIS, et excepté en cas de prorogation de sa durée décidée par les actionnaires ou associés, le FIIS sera liquidé et les produits distribués.

L'existence d'une telle plateforme permettra aux institutionnels et professionnels de garder plus de flexibilité et de contrôle par rapport à leur investissement, tout en bénéficiant d'un cadre réglementé.

Les dispositions proposées sont davantage expliquées ci-après, section par section.

2. Commentaires

2.1. Cadre juridique

Le présent arrêté royal s'intègre dans les mesures d'exécutions de la loi du 19 avril 2014 transposant en droit belge les règles de la Directive AIFM.

Dans la Partie III de la loi du 19 avril 2014 (*i.e.* la partie relative aux dispositions non harmonisées relatives aux organismes de placement collectif alternatifs), le législateur a prévu, un Livre II dont les dispositions sont spécifiquement applicables aux organismes de placement collectif alternatifs de droit belge qui n'offrent pas leurs parts au public en Belgique et qui optent pour les régimes institutionnels et privés organisés par la même loi. Cette partie reprend les dispositions relatives aux régimes d'organismes de placement collectif institutionnels et privés précédemment prévues par la loi du 3 août 2012, à l'exception du régime relatif aux organismes de placement en créances institutionnels.

Les régimes mis en place par et en vertu de ce Livre II de la Partie III de la loi du 19 avril 2014 ont un caractère optionnel et ne s'appliquent donc qu'aux organismes de placement collectif alternatifs qui ont opté pour les statuts ainsi organisés. Le statut de FIIS mis en place par et en vertu du Livre II de la Partie III, a donc un caractère optionnel.

Néanmoins, les dispositions de cette Partie III s'appliqueront en sus des dispositions de la Partie II de la loi du 19 avril 2014, contenant les dispositions harmonisées relatives aux gestionnaires d'organismes de placement collectif alternatifs qui ont quant à elles un caractère obligatoire. Dès lors, le gestionnaire gérant un FIIS répondant à la définition d'organisme de placement collectif alternatif prévue par la loi du 19 avril 2014 et ne bénéficiant pas d'une exclusion prévue par l'article 7 de la même loi ou d'une exemption prévue par l'article 8 de la même loi, devra obligatoirement se conformer aux exigences de la Partie II de la loi du 19 avril 2014 en sus des dispositions prévues dans le présent arrêté.

Néanmoins, il faut noter qu'un tel gestionnaire pourrait bénéficier, sous certaines conditions, de l'exemption "de minimis" réservée aux gestionnaires d'organismes de placement collectif alternatifs de petite taille et prévue aux articles 106 et suivants de la loi du 19 avril 2014.

Le présent arrêté doit dès lors se lire non seulement au regard des dispositions du Livre II de la Partie III de la loi du 19 avril 2014 en exécution desquelles il a été adopté, mais également au regard des dispositions de la Partie II qui s'appliqueront le cas échéant au gestionnaire du FIIS (ou au FIIS lui-même si celui-ci est autogéré).

Bovendien, overeenkomstig artikel 281, lid 2, a) van de wet van 19 april 2014, kunnen de instellingen voor collectieve beleggingen die slechts één deelnemer tellen en die dus niet als dusdanig beschouwd worden als een alternatieve instelling voor collectieve beleggingen in de zin van de AIFM Richtlijn, ook opteren voor één van deze statuten ingevoerd door of krachtens Boek II van Deel III van de wet van 19 april 2014, met inbegrip van het statuut van het GVBF, voor zover toegestaan door de wet. Hetzelfde geldt voor de in artikel 2, lid 3 van de AIFM Richtlijn bedoelde entiteiten (bijvoorbeeld holdings, instellingen voor bedrijfspensioenvoorzieningen die onder Richtlijn 2003/41/EG vallen, nationale centrale banken, supranationale instellingen, nationale, regionale of lokale overheden, werknemerswinstdeling- of werknemersspaarplannen, voor een bijzonder doel opgerichte effectiseringsstructuren) en zelf-beheerde alternatieve instellingen voor collectieve beleggingen die onder het toepassingsgebied vallen van artikel 3, paragraaf 1 van de AIFM Richtlijn (groepsvrijstelling).

Het dient te worden opgemerkt dat artikel 2, derde paragraaf van de AIFM-richtlijn moet worden gelezen in het licht van overweging 8 van dezelfde richtlijn die bepaalt dat de AIFM-richtlijn niet van toepassing is op joint ventures. Daarom moeten joint ventures ook in staat zijn om op basis van artikel 281, tweede lid, b) te kiezen voor één van de statuten ingevoerd bij of krachtens Boek II van Deel III van de wet van 19 april 2014, met inbegrip van het statuut van GVBF.

De beheerders van de voornoemde beleggingsinstellingen die geopereerd hebben voor het statuut van een GVBF zullen uitsluitend onderworpen zijn aan de bepalingen van Boek II van Deel III (en niet aan de bepalingen van Deel II) op voorwaarde dat ze niet terzelfder tijd een alternatieve instelling voor collectieve beleggingen in de zin van de AIFM Richtlijn, beheren.

2.2. Algemene bepalingen (artikelen 1 en 2)

2.2.1. Over het GVBF (artikel 1)

Om de terminologie van dit besluit af te stemmen op deze die wordt gehanteerd door de wet van 19 april 2014, zou de term "gespecialiseerde instelling voor collectieve vastgoedbelegging met vast kapitaal" verkozen kunnen worden boven de term "GVBF".

De AIFM Richtlijn gebruikt de term "alternatieve beleggingsinstelling". Bij de omzetting in Belgisch recht werd de term "alternatieve instelling voor collectieve belegging" verkozen boven de term "alternatieve beleggingsinstelling". De voorbereidende werken van de wet van 19 april 2014 geven aan dat deze terminologie werd gekozen omdat de term "fonds" verwijst naar een instelling voor collectieve belegging zonder rechtspersoonlijkheid, zoals een gemeenschappelijk beleggingsfonds.

Er werd niettemin bewust voor gekozen om hier de term "beleggingsfonds" te gebruiken. Deze term moet inderdaad begrepen worden in de algemene zin, die zowel de beleggingsfondsen die opgericht werden in de vorm van een vennootschap (zoals de BEVEK en de BEVAK) als de beleggingsfondsen opgericht in een contractuele vorm (zoals het gemeenschappelijk beleggingsfonds) dekt. De redenen voor de keuze van deze terminologie zijn velerlei:

- De kennis van deze termen op het Europees en internationaal niveau. Sinds de financiële crisis van 2008, lijdt de obligatiemarkt zwaar onder zwakke rendementen die zij kunnen aanbieden aan de beleggers. De aandelenmarkt doet het ondertussen veel beter, maar blijft een riskante markt die niet de enige mogelijkheid mag zijn voor een belegger die op zoek is naar wat diversificatie in zijn beleggingen. In een dergelijke macro-economische context, is vastgoedmarkt een veilige thuishaven die vaak een rendement over meerdere jaren garandeert. Het succes van vastgoedinvesteringen vertaalt zich in honderden miljarden die vandaag de dag beheerd worden door internationale vastgoedinstanties. Belgische spelers, maar ook, internationale spelers zoals banken, verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen en staatsfondsen hebben reeds een groter deel van hun investering in vastgoed belegd. Het GVBF wordt in deze context opgericht en biedt een platform voor zowel Belgische en buitenlandse beleggingen en streeft ernaar het kapitaal van de bovengenoemde spelers aan te trekken. De term "beleggingsfonds", welbekend op Europees niveau, maar ook op internationaal niveau, moet dus verkozen worden boven de term "instelling voor collectieve belegging", omdat het gebruikt wordt in lijn met de terminologie van EU-wetgeving (zoals de AIFM Richtlijn) en de internationale wetgeving.

- Andere Belgische wetgevende voorstellen die op dit moment in behandeling zijn hanteren eveneens de terminologie van "beleggingsfonds" (we denken hier bijvoorbeeld aan "Starter Fonds").

- Zoals hiervoor werd aangegeven, is de vastgoedbelegging op twee manieren geregeld: door de inrichting van een statuut voor "beleggingsfondsen" en "REITs" (het statuut van de REIT in België is ingericht door de wet van 12 mei 2014 met betrekking tot GVV's). Om dit onderscheid tussen beleggingsfondsen en REITs te beklemtonen en om elke verwarring met de GVV's te vermijden, dient de term "beleggingsfondsen" te worden verkozen.

Par ailleurs, conformément à l'article 281, al. 2, a) de la loi du 19 avril 2014, peuvent également opter pour un desdits statuts mis en place par ou en vertu du Livre II de la Partie III de la loi du 19 avril 2014, en ce compris le statut de FIIS, dans la mesure permise par la loi, les organismes de placement qui ne comptent qu'un seul participant et qui ne sont donc à ce titre pas considérés comme des organismes de placement collectif alternatifs au sens de la Directive AIFM. Il en va de même pour les entités visées à l'article 2, paragraphe 3 de la Directive AIFM (par exemple les sociétés holding, les institutions de retraite professionnelle qui relèvent de la Directive 2003/41/CE, les banques centrales nationales, les institutions supranationales, les autorités nationales, régionales ou locales, les systèmes de participation des travailleurs ou les plans d'épargne des travailleurs, les structures de titrisation ad hoc) ainsi que les organismes de placement collectif alternatifs autogérés qui tombent dans le champ d'application de l'article 3, paragraphe 1 de la Directive AIFM (exemption de groupe).

Il convient de noter que l'article 2 paragraphe 3 de la Directive AIFM doit se lire au regard du considérant 8 de la même directive qui spécifie qu'en outre la Directive AIFM ne devrait pas s'appliquer aux entreprises communes. Par conséquent les entreprises communes devraient également pouvoir opter, sur base de l'article 281 alinéa 2 b), pour un des statuts mis en place par ou en vertu du Livre II de la Partie III de la loi du 19 avril 2014, en ce compris le statut FIIS.

Les gestionnaires de ces organismes de placement précités ayant opté pour le statut de FIIS seront dès lors exclusivement soumis aux dispositions du Livre II de la Partie III (et pas aux dispositions de la Partie II) à condition qu'ils ne gèrent pas dans le même temps un organisme de placement collectif alternatif au sens de la Directive AIFM.

2.2. Dispositions générales (articles 1 et 2)

2.2.1. Du FIIS (article 1^{er})

Afin d'aligner la terminologie du présent arrêté sur celle utilisée par la loi du 19 avril 2014, le terme de "organisme de placement collectif immobilier spécialisé" ou de "société d'investissement à capital fixe immobilière spécialisée" auraient pu être préférés au terme "FIIS".

La Directive AIFM utilise le terme de "fonds d'investissement alternatif". Lors de sa transposition en droit belge le terme "organisme de placement collectif alternatif" a été préféré à celui de "fonds d'investissement alternatif". Les travaux préparatoires de la loi du 19 avril 2014 indiquent que cette terminologie a été choisie car le terme "fonds" désigne un organisme de placement collectif dépourvu de la personnalité juridique, tel qu'un fonds commun de placement.

Néanmoins, c'est en toute connaissance de cause qu'il a été décidé ici d'utiliser la terminologie de "fonds d'investissement". En effet, ce terme doit s'entendre dans un sens générique, pouvant recouvrir non seulement les fonds d'investissement établis sous forme sociétaire (telles les SICAVs et les SICAFs) ou sous forme contractuelle (tels les fonds commun de placement). Les raisons du choix de cette terminologie sont multiples :

- La connaissance de ces termes sur le plan européen et international. Depuis la crise financière de 2008, le marché obligataire souffre énormément du faible rendement qu'il peut offrir aux investisseurs. Le marché des actions se porte quant à lui beaucoup mieux mais reste un marché risqué qui ne peut constituer le seul placement d'un investisseur cherchant une certaine diversification dans ses placements. Dans un tel contexte macro-économique, le marché immobilier est une valeur refuge offrant un rendement souvent garanti sur plusieurs années. Le succès de l'investissement immobilier se traduit par des centaines de milliards de liquidités affectées aujourd'hui par les institutionnels internationaux à l'immobilier. Des acteurs belges mais aussi internationaux tels que les banques, compagnies d'assurance, fonds de pensions, fonds souverains ont affecté une plus grande part de leur placement à l'immobilier. Le FIIS s'inscrit dans ce contexte et se veut une plateforme pour des investissements réalisés en Belgique et à l'étranger et vise également à attirer des capitaux des acteurs précités. Les termes "fonds d'investissement" bien connus sur le plan européen mais aussi international car en ligne avec la terminologie utilisée par la législation européenne (comme par exemple la Directive AIFM) et internationale doivent dès lors être préférés aux termes "organismes de placement collectif".

- D'autres projets législatifs belges sont actuellement en cours et utilisent également la terminologie de "fonds d'investissement" (nous pensons ici par exemple aux "Fonds Starter").

- Comme indiqué précédemment, de manière générale, l'investissement immobilier est réglementé de deux façons : en créant des statuts de "fonds d'investissement" et de "REITs" (le statut REIT en Belgique est mis en place par la loi du 12 mai 2014 relative aux SIRs). Afin de mettre l'accent sur cette distinction entre fonds d'investissement et REITs et afin d'éviter toute confusion avec les SIRs, le terme "fonds d'investissement" doit être préféré.

Er wordt niettemin in het eerste artikel, paragraaf 2 van dit besluit verduidelijkt dat "beleggingsfondsen" slechts kunnen worden opgericht als naamloze vennootschap met een vast kapitaal.

Bovendien laat de verplichting voorzien in artikel 288, § 3 van de wet van 19 april 2014 die aan elke institutionele beleggingsvennootschap met vast aantal rechten van deelneming oplegt om in alle stukken die van haar uitgaan of die zij publiceert, haar maatschappelijke benaming te gebruiken met de woorden "institutionele beleggingsvennootschap met vast aantal rechten van deelneming" of "Belgische BEVAK", toe om (potentiële) verwarring van de belegger te voorkomen.

Verder laat, wat de maatschappelijke vorm van de BEVAK betreft, een recente wijziging van artikel 288 van de wet van 19 april 2014 toe aan de Koning om, bij besluit op advies van de FSMA institutionele BEVAK's de mogelijkheid te bieden om opgericht te worden onder andere maatschappelijke vormen dan deze zoals voorzien door artikel 195 en artikel 288 van de wet van 19 april 2014 (*i.e.* de naamloze vennootschap en de commanditaire vennootschap op aandelen). Van deze machtiging werd gebruik gemaakt voor de GVBF's die eveneens zullen opgericht kunnen worden als gewone commanditaire vennootschap.

Het dient verder ook te worden opgemerkt dat, in afwijking van artikel 1 van het Wetboek van Vennootschappen en in toepassing van artikel 288, § 4 van de wet van 19 april 2014, een institutionele BEVAK slechts kan worden opgericht door één enkele in aanmerking komende belegger. Artikel 646, § 1, tweede lid van het Wetboek van Vennootschappen is in dit opzicht dus niet van toepassing. Deze bepaling is van toepassing op het GVBF die dus van de mogelijkheid gebruik maakt om opgericht te worden door één enkele aandeelhouder of vennoot, ook al houdt het juridische begrip "collectief beheer" *in se* in dat er meerdere beleggers zijn. In dit geval wordt het feit dat er slechts één enkele belegger is, beschouwd als een wettelijke uitzondering die niet verhindert dat een vennootschap als GVBF wordt beschouwd.

Zoals hiervoor werd aangegeven, kan een beleggingsinstelling die werd opgericht door één enkele belegger kiezen voor het statuut van GVBF overeenkomstig artikel 281 van de wet van 19 april 2014 en zal zijn beheer uitsluitend onderworpen zijn aan de bepalingen van Boek II van Deel III van de wet van 19 april 2014 (en niet aan de bepalingen van Deel II) op voorwaarde dat zij niet tegelijkertijd een alternatieve instelling voor collectieve belegging beheert in de zin van de AIFM Richtlijn.

2.2.2. Definities (artikel 2)

Tot alle nuttige doeleinden wordt verduidelijkt dat de definities voorzien in de wet van 19 april 2014 op dit koninklijk besluit van toepassing zijn. Zo moeten bijvoorbeeld de volgende termen in dit besluit begrepen worden in overeenstemming met hun definities voorzien in de wet van 19 april 2014: in aanmerking komende beleggers, gereguleerde markt, MTF (*Multilateral trading facility*), instelling voor collectieve belegging, instelling voor collectieve belegging met vast aantal rechten van deelneming, institutionele alternatieve instelling voor collectieve belegging of institutionele AICB, beleggingsvennootschap en beleggingsvennootschap met vast kapitaal.

Het besluit hanteert een *ad hoc* definitie van het begrip vastgoed. Hoewel ze is aangepast aan het specifieke regime voor GVBF's, is deze definitie grotendeels gebaseerd op de bestaande definities voor vastgoed voor de vastgoedbevaks en de GVV's, zoals voorzien in hun respectievelijke regelgeving.

Het dient in het bijzonder opgemerkt te worden dat het GVBF de in België gevestigde onroerende goederen rechtstreeks moet aanhouden. Deze definitie beoogt om het onrechtstreeks aanhouden van in België gevestigde onroerende goederen via vennootschappen (zoals bijvoorbeeld *Special Purpose Vehicles*) te verbieden. Deze uitzondering is voorzien met als enig doel om directe investeringen te bevoorrechten. Een uitzondering is niettemin voorzien in artikel 7, dat bepaalt dat het GVBF onrechtstreeks een in België gevestigd onroerend goed mag aanhouden op voorwaarde dat (i) het wordt aangehouden via een dochtervennootschap waarin zij rechtstreeks of onrechtstreeks alle aandelen of deelbewijzen aanhoudt en (ii) zij zich in regel stelt met de definitie van vastgoed binnen een termijn van 24 maanden.

Vanuit een juridisch en regelgevend perspectief, zorgt dit ervoor dat het GVBF, ongeacht de nationaliteit van de betrokken dochtervennootschap, steeds over de meerderheid zal beschikken die nodig is om, in voorkomend geval, over te gaan tot een herstructurering en zich in regel te stellen met de verplichting bepaald in artikel 7.

2.3. Inschrijving (artikelen 3 tot 6)

Enkel in aanmerking komende beleggers in de zin van de wet van 19 april 2014 worden toegelaten om te beleggen in een GVBF. In het licht van het institutioneel karakter van het GVBF werd gekozen om niet te voorzien in een specifieke controle door de FSMA. Het GVBF's dienen zich enkel in te schrijven op een lijst die door de FOD Financiën wordt bijgehouden, naar analogie met deze die al voorzien is voor

Il est néanmoins précisé à l'article premier, paragraphe 2 du présent arrêté que ces "fonds d'investissement" ne peuvent être constitués que sous la forme d'une société d'investissement à capital fixe.

De plus, l'obligation prévue à l'article 288, § 3 de la loi du 19 avril 2014 imposant à toute société d'investissement à nombre fixe de parts institutionnelle de faire suivre, dans l'ensemble des documents qu'elle produit ou publie, sa dénomination sociale des mots "société d'investissement à capital fixe institutionnelle de droit belge" ou "SICAF belge" permet d'éviter d'induire l'investisseur (potentiel) en erreur.

Par ailleurs, en ce qui concerne la forme sociale de la SICAF, une modification récente de l'article 288 de la loi du 19 avril 2014 est intervenue permettant au Roi d'autoriser, par arrêté pris sur avis de la FSMA, la création de SICAF institutionnelles sous d'autres formes sociales que celles prévues par les articles 195 et 288 de la loi du 19 avril 2014 (*i.e.* société anonyme et société en commandite par action). Il est fait usage de cette habilitation pour les FIIS qui pourront également être constitués sous la forme de sociétés en commandite simples.

Il convient également de noter que, par dérogation à l'article 1^{er} du Code des sociétés et en application de l'article 288, § 4 de la loi du 19 avril 2014, une SICAF institutionnelle peut être constituée par un seul investisseur éligible. L'article 646, § 1, al. 2 du Code des sociétés n'est donc pas applicable en l'espèce. Cette disposition s'applique au FIIS qui bénéficiera donc de la possibilité d'être constitué par un actionnaire ou associé unique, bien que la notion légale de "gestion collective" implique *in se* une pluralité d'investisseurs. En l'occurrence, le fait qu'il n'y ait qu'un seul investisseur est à considérer comme une exception légalement autorisée qui ne fait pas obstacle à la qualification d'une société en tant FIIS.

Comme indiqué précédemment, l'organisme de placement constitué par un seul investisseur pourra opter pour le statut de FIIS conformément à l'article 281 de la loi du 19 avril 2014 et son gestionnaire sera exclusivement soumis aux dispositions du Livre II de la Partie III de la loi du 19 avril 2014 (et pas aux dispositions de la Partie II) à condition qu'il ne gère pas dans le même temps un organisme de placement collectif alternatif au sens de la Directive AIFM.

2.2.2. Définitions (article 2)

À toutes fins utiles, il est précisé que les définitions prévues par la loi du 19 avril 2014 s'appliquent au présent arrêté. Ainsi, par exemple, les termes suivants utilisés dans le présent arrêté doivent être entendus au sens de leurs définitions prévues par la loi du 19 avril 2014 : investisseurs éligibles, marché réglementé, MTF (*Multilateral trading facility*), organisme de placement collectif, organisme de placement collectif alternatif à nombre fixe de parts, organisme de placement collectif alternatif institutionnel, organisme de placement collectif alternatif ou OPCA, société d'investissement et société d'investissement à capital fixe.

L'arrêté prend une définition *ad hoc* de la notion de biens immobiliers. Bien qu'adaptée au régime spécifique des FIIS, cette définition est toutefois largement inspirée des définitions existantes de biens immobiliers pour les SICAFs et les SIRs, telles que prévues dans leurs réglementations respectives.

Une particularité est néanmoins à noter, le FIIS doit détenir les immeubles situés en Belgique directement. Cette définition entend interdire au FIIS de détenir indirectement au travers de sociétés (telles que, par exemple, des *Special Purpose Vehicles*) des immeubles situés en Belgique. Cette interdiction est prévue dans l'unique but de privilégier l'investissement en direct. Une exception est néanmoins prévue à l'article 7 qui stipule que le FIIS peut détenir indirectement un immeuble situé en Belgique à condition (i) de le détenir au travers d'une filiale dont il détient directement ou indirectement l'ensemble des actions ou parts et (ii) de se conformer à la définition de biens immobiliers dans un délai maximum de 24 mois.

D'un point de vue juridique et réglementaire, ceci permet de s'assurer que, peu importe la nationalité de la filiale concernée, le FIIS détiendra toujours la majorité requise pour procéder, le cas échéant, à une opération de restructuration et se conformer à l'obligation stipulée par l'article 7.

2.3. Inscription (articles 3 à 6)

Seuls les investisseurs éligibles, au sens de la loi du 19 avril 2014, sont autorisés à investir dans un FIIS. Au vu du caractère institutionnel du FIIS, il a été choisi de ne pas prévoir de forme particulière de contrôle par la FSMA. En effet, les FIIS devront seulement s'inscrire sur une liste tenue par le SPF Finances, par analogie avec ce qui est déjà prévu pour les organismes de placement collectif à nombre variable de parts

institutionele instellingen voor collectieve belegging met veranderlijk aantal rechten van deelneming die onder het koninklijk besluit van 7 december 2007 vallen, de institutionele instellingen voor collectieve belegging in schuldvorderingen en de private privaks.

De delegatie van bevoegdheid aan de Koning in toepassing van artikel 289 van de wet van 19 april 2014 biedt hiervoor speling en een voldoende juridische basis.

De hierboven vermelde beschouwingen beperken echter op geen enkele wijze dat de FSMA in het kader van haar zogenaamde "perimetercontrole" sancties kan opleggen in toepassing van Boek IV van Deel V van de wet van 19 april 2014. Zo kan de FSMA, indien zij dat nodig acht, bijvoorbeeld optreden wanneer een GVBF zich niet strikt houdt aan de voorwaarden met betrekking tot in aanmerking komende beleggers, waarna de activiteiten van de betrokken GVBF binnen het toepassingsgebied van de andere bepalingen van de wet van 19 april 2014 zullen vallen.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met de controle uitgeoefend door de FSMA en de buitenlandse autoriteiten op de bewaarder en de beheerder in hun hoedanigheid van gereguleerde marktdeelnemers, in combinatie met het institutionele karakter van het beoogde collectief beheer.

De vennootschap die het statuut van GVBF aanvraagt zal pas die hoedanigheid verkrijgen na het ontvangen van een bevestiging van de FOD Financiën van haar inschrijving op de lijst van GVBF's *i.e.* op de datum van ontvangst van de bevestigingsbrief van de FOD Financiën.

Artikel 3 bepaalt welke documenten nodig zijn opdat de FOD Financiën het dossier als volledig en bijgevolg de aanvraag als geldig ingediend zou beschouwen. De FOD Financiën beschikt niet over een beoordelingsbevoegdheid wat de aanvraag betreft. Haar bevoegdheid is beperkt tot het nagaan of het dossier wel degelijk alle documenten overeenkomstig artikel 3 bevat.

De inschrijvingsaanvraag op de lijst van GVBF's zoals voorzien in artikel 3 kan indien gewenst gebeuren via een aangetekende brief of een brief met ontvangstbewijs. Met het oog op administratieve vereenvoudiging, is dit geen verplichte formaliteit. Op voorwaarde dat de aanvraag volledig is (zie artikel 4) zal de FOD Financiën de inschrijving bevestigen binnen de vermelde termijn (zie artikel 4) en zorgen voor de nodige publicaties (zie artikel 5).

2.4. Bedrijfsuitoefening

2.4.1. Beleggingsbeleid (artikelen 7 en 8)

De GVBF's beschikken over veel vrijheid om in hun statuten regels te voorzien over toegestane beleggingen, op voorwaarde dat zij binnen de grenzen van de definitie van vastgoed blijven, zoals voorzien in artikel 2, 4°.

Om de toegang tot het GVBF regime te beperken tot enkel "grote" institutionele beleggers, wordt bovendien voorzien dat, vanaf het einde van het tweede boekjaar volgend op de inschrijving op de lijst van de GVBF's, de totale waarde van het vastgoed dat wordt aangehouden door het GVBF minimaal 10 miljoen euro moet bedragen.

Om zich te onderscheiden van de vastgoedbeleggingsfondsen die voorzien zijn in onze buurlanden, om een reglementair concurrentieel regime aan te bieden, en gezien het institutioneel karakter van het GVBF, werd besloten om geen verplichting tot diversificatie noch een beperking van de schuldratio van het GVBF op te leggen. Het GVBF kan, in voorkomend geval, slechts één enkel onroerend goed aanhouden. Er werd inderdaad niet voorzien, in tegenstelling tot in artikel 237 van de wet van 19 april 2014, van toepassing op de publieke instellingen voor collectieve belegging, in verplichte regels met betrekking tot de coëfficiënten van risicoverdeling. Evenmin werd er een verbod met betrekking tot de in het eerder vermelde artikel 237 genoemde verrichtingen ingevoerd.

Deze verrichtingen zijn dus toegestaan voor het GVBF voor zover zij (volgens de door het GVBF gekozen aanpak), (i) passen in het kader van zijn beleggingsbeleid zoals *in concreto* beschreven in zijn statuten, of (ii) niet verboden worden door de statutaire beperkingen van het GVBF en voor zover de algemene beginselen opgelegd door de wet van 19 april 2014, bijvoorbeeld het verbod op belangenconflicten, worden nageleefd.

Bovendien is het GVBF niet aan een beperking van zijn schuldratio onderworpen. Het GVBF kan niettemin beslissen om zichzelf een verplichting tot diversificatie van, en/of een beperking op zijn schuld op te leggen, door een dergelijke verplichting of beperking op te nemen in de beschrijving van zijn beleggingsbeleid in zijn statuten.

Tot slot, indien de activiteiten van leasing, voor zowel leasingnemer als leasinggever, en de aankoop of verkoop van een niet-speculatief indekkingsinstrument zijn toegestaan, dient te worden opgemerkt dat vastgoedontwikkeling door het GVBF verboden is – behoudens wanneer zij een occasioneel plaatsvindt – binnen dezelfde grenzen zoals het geval voor vastgoedontwikkeling voor GVV's en vastgoedbevaks.

institutionnels assujettis à l'arrêté royal du 7 décembre 2007, les organismes de placement collectif en créance institutionnels et les *prifacs* privées.

La délégation de compétence au Roi par application de l'article 289 de la loi du 19 avril 2014 offre en la matière une habilitation et une base légale suffisante.

Les considérations qui précèdent n'empêchent cependant aucunement que la FSMA, dans le cadre de son contrôle, dit de "périmètre", puisse prendre des sanctions en application du Livre IV de la Partie V de la loi du 19 avril 2014. Ainsi, la FSMA pourrait agir si elle apprend, par exemple, qu'un FIIS ne s'en tient pas strictement aux conditions concernant les investisseurs autorisés, en suite de quoi les activités du FIIS concerné tomberaient dans le champ d'application d'autres dispositions de la loi du 19 avril 2014.

En outre, il faut également tenir compte du contrôle exercé par la FSMA et les autorités étrangères sur le dépositaire et le gestionnaire en tant que participants à caractère réglementé du marché, en combinaison avec le caractère institutionnel de la gestion collective envisagée.

La société demandant le statut de FIIS n'en détiendra la qualité qu'après avoir reçu une confirmation du SPF Finances de son inscription sur la liste des FIIS *i.e.* qu'à la date de réception de la lettre de confirmation envoyée par le SPF Finances.

L'article 3 précise les documents nécessaires afin que le SPF Finances considère le dossier comme complet et dès lors la demande comme valablement introduite. Le SPF Finances ne dispose pas à l'égard de la demande d'un pouvoir d'appréciation, il se limite à vérifier que le dossier contient bien tous les documents spécifiés au sein de l'article 3.

La demande d'inscription sur la liste des FIIS prévue à l'article 3 peut, si cela est souhaité, avoir lieu par une lettre recommandée ou une lettre avec accusé de réception. Dans un but de simplification administrative, il ne s'agit pas d'une formalité obligatoire. À condition que la demande soit complète (voy. article 4) le SPF Finances confirmera l'inscription dans le délai mentionné (voy. article 4) et se chargera des publications nécessaires (voy. article 5).

2.4. Exercice de l'activité

2.4.1. Politique de placement (articles 7 et 8)

Les FIIS disposent d'une grande liberté pour prévoir dans leurs statuts des règles relatives aux placements autorisés, à condition de respecter les limites de la définition de biens immobiliers, telle que prévue à l'article 2, 4°.

Par ailleurs, afin de s'assurer que l'accès au régime des FIIS sera limité aux seuls "grands" investisseurs institutionnels, il est prévu que dès la clôture du deuxième exercice comptable suivant son inscription au registre des FIIS, la valeur totale des biens immobiliers détenus par le FIIS s'élève à minimum 10.000.000 d'euros.

Afin de se distinguer des régimes de fonds d'investissement immobiliers prévus par nos voisins, d'offrir un régime réglementaire compétitif et au vu du caractère institutionnel du FIIS, il a été décidé de ne pas imposer d'obligation de diversification ni de limitation du ratio d'endettement du FIIS. Dès lors, un FIIS pourrait le cas échéant détenir un seul immeuble. En effet, il n'est par ailleurs pas prévu, comme prescrit par l'article 237 de la loi du 19 avril 2014 s'appliquant aux organismes de placement collectif publics, de règles obligatoires concernant les coefficients de répartition des risques et aucune interdiction n'est prévue concernant les opérations énumérées à l'article 237 précité.

Ces opérations seront donc également autorisées pour le FIIS pour autant que celles-ci (selon l'approche choisie par le FIIS) (i) entrent dans le cadre de sa politique de placement, telle que décrite *in concreto* dans ses statuts, ou (ii) ne soient pas interdites par les limitations apportées dans ses statuts à la capacité juridique générale du FIIS et pour autant que les principes généraux prévus par la loi du 19 avril 2014 (par exemple, la prévention des conflits d'intérêts) soient respectés.

Par ailleurs, le FIIS n'est pas soumis à une quelconque limitation de son ratio d'endettement. Le FIIS peut néanmoins décider de s'imposer une obligation de diversification et/ou une limitation d'endettement en indiquant une telle obligation ou limitation dans la description de sa politique de placement décrite dans ses statuts.

Enfin, si les activités de location-financement, en tant que preneur ou donneur, et l'achat ou la vente d'instrument de couverture de nature non spéculative sont autorisées, il convient de noter que la promotion immobilière par le FIIS est interdite – si ce n'est quant à son caractère occasionnel – dans les mêmes limites que l'est la promotion immobilière pour les SIRs et SICAFIs.

2.4.2. Financiële instrumenten (artikelen 9 tot 11)

Gezien het institutionele karakter van het GVBF, dienen de financiële instrumenten die zij uitgeeft, op naam te zijn. Bovendien, overeenkomstig met artikel 3, 6° van de wet van 19 april 2014 kunnen de rechten van deelneming van de GVBF's uitsluitend door in aanmerking komende beleggers onderschreven worden.

Krachtens artikel 3, 31° van de wet van 19 april 2014 en de artikelen 3 en 3/1 van het koninklijk besluit van 26 september 2006 over het register van de in aanmerking komende beleggers en tot aanpassing van het begrip in aanmerking komende beleggers (hierna, "koninklijk besluit 2006" genoemd), worden de volgende beleggers beschouwd als in aanmerking komende beleggers:

1. "Van nature" in aanmerking komende beleggers: Deze categorie omvat de professionele beleggers zoals bedoeld in artikel 3, 30° van de wet van 19 april 2014, namelijk:

1.1. de professionele cliënten als bedoeld in bijlage A, (I), eerste lid bij het koninklijk besluit van 3 juni 2007 tot bepaling van nadere regels tot omzetting van de richtlijn betreffende markten voor financiële instrumenten (hierna het "koninklijk besluit MiFID" genoemd) omvatten (i) kredietinstellingen, beleggingsondernemingen, andere financiële instellingen die een vergunning hebben of gereguleerd zijn, verzekeringsondernemingen, instellingen voor collectieve belegging en hun beheerverenootschappen, pensioenfondsen en de beheermaatschappijen daarvan, handelaren in grondstoffen en van grondstoffen afgeleide instrumenten, "locals", en andere institutionele beleggers; (ii) grote ondernemingen die aan bepaalde omgangvereisten voldoen; (iii) de Belgische Staat, de Gemeenschappen en Gewesten en buitenlandse nationale en regionale overheden, overheidsorganen die de overheids-schuld beheren, centrale banken, internationale en supranationale instellingen zoals de Wereldbank, het IMF, de ECB, de EIB en andere vergelijkbare internationale organisaties; en (iv) andere institutionele beleggers wier belangrijkste activiteit bestaat uit het beleggen in financiële instrumenten, inclusief instanties die zich bezighouden met de effectisering van activa of andere financieringstransacties.

1.2. de in aanmerking komende tegenpartijen in de zin van artikel 3, § 1 van het koninklijk besluit MiFID omvatten (i) beleggingsondernemingen, (ii) kredietinstellingen, (iii) verzekerings-ondernemingen, (iv) ICBE's en hun beheerverenootschappen, (v) pensioenfondsen en de beheermaatschappijen daarvan, (vi) andere krachtens communautaire wetgeving of het nationale recht van een lidstaat vergunninghoudende of gereguleerde financiële instellingen, (vii) uit hoofde van artikel 2, lid 1, onder k) en l), van de toepassing van de richtlijn 2004/39/EG vrijgestelde ondernemingen; (viii) nationale regeringen en hun diensten, met inbegrip van de overheidsinstanties die met het beheer van de overheidsschuld belast zijn; (ix) centrale banken; en (x) supranationale organisaties.

Voormelde professionele cliënten en in aanmerking komende tegenpartijen worden in dit opzicht slechts beschouwd als "van nature" in aanmerking komende beleggers indien het gaat om rechtspersonen.

2. De "door aanduiding" in aanmerking komende beleggers: Deze tweede categorie omvat de rechtspersonen die niet worden beschouwd als "van nature" in aanmerking komende beleggers zoals hierboven vermeld in punt 1, maar die krachtens het koninklijk besluit 2006 zijn ingeschreven in het register van de in aanmerking komende beleggers dat door de FSMA wordt gehouden overeenkomstig de inschrijvings-procedure voorzien in datzelfde koninklijk besluit.

De rechtspersoon die wenst te opteren voor de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger en zich wenst in te schrijven in het register, dient dit uitdrukkelijk aan te vragen bij de FSMA. De inschrijvingsaanvraag gebeurt middels aangetekende brief en elektronisch. Er wordt in herinnering gebracht dat de aanvrager die wenst te opteren voor de hoedanigheid van in aanmerking komende belegger geen natuurlijke persoon mag zijn, maar over rechtspersoonlijkheid dient te beschikken overeenkomstig de (Belgisch of buitenlandse) wetgeving die zijn oprichting regelt.

Overeenkomstig met paragraaf 2 van artikel 10, behoudt het GVBF zijn institutioneel statuut indien een belegger zijn financiële instrumenten verkoopt aan een belegger die geen in aanmerking komende belegger is, op voorwaarde dat hij passende maatregelen genomen heeft, zoals gedefinieerd in paragraaf 3 van hetzelfde artikel 10.

Tot slot, voorziet artikel 11, met oog op zijn institutioneel karakter, een verbod op het toelaten van financiële instrumenten van het GVBF tot de verhandeling op een MTF of een gereguleerde markt die voor het publiek toegankelijk is. Een recente wijziging van artikel 286 van de wet van 19 april 2014 verleent aan de Koning een voldoende bevoegdheidsgrondslag om dergelijke maatregel te nemen.

2.4.3. Berekening van de netto-inventariswaarde van aandelen of deelbewijzen en waardering door een onafhankelijk deskundige (artikelen 12 tot 15)

2.4.2. Instruments financiers (articles 9 à 11)

Au vu de son caractère institutionnel, les instruments financiers émis par le FIIS doivent être nominatifs. Par ailleurs, conformément à l'article 3, 6° de la loi du 19 avril 2014, les parts des FIIS ne peuvent être souscrites que par des investisseurs éligibles.

En vertu de l'article 3, 31° de la loi du 19 avril 2014 et des articles 3 et 3/1 de l'arrêté royal du 26 septembre 2006 relatif au registre des investisseurs éligibles et portant adaptation de la notion d'investisseurs éligibles (ci-après, "l'arrêté royal 2006"), sont considérés comme investisseurs éligibles :

1. Les investisseurs éligibles "par nature" : regroupant les investisseurs professionnels au sens de l'article 3, 30° de la loi du 19 avril 2014, à savoir :

1.1. Les clients professionnels au sens de l'annexe A I, alinéa 1^{er} de l'arrêté royal du 3 juin 2007 portant les règles et modalités visant à transposer la Directive concernant les marchés d'instruments financier (ci-après, "l'arrêté royal MiFID") comprenant (i) les établissements de crédit, les entreprises d'investissement, les autres établissements financiers agréés ou réglementés, les entreprises d'assurances, les organismes de placement collectif et leurs sociétés de gestion, les fonds de retraite et leurs sociétés de gestion, les négociants en matières premières et instruments dérivés sur celles-ci, les entreprises locales, et les autres investisseurs institutionnels ; (ii) les grandes entreprises réunissant des critères de taille ; (iii) l'Etat belge, les Communautés et les Régions, les autorités nationales et régionales étrangères, les organismes publics qui gèrent la dette publique, les banques centrales, les institutions internationales et supranationales comme la Banque mondiale, le FMI, la BCE, la BEI et les autres organisations internationales analogues ; et (iv) d'autres investisseurs institutionnels dont l'activité principale consiste à investir dans des instruments financiers, notamment les entités s'occupant de la titrisation d'actifs ou d'autres opérations de financement.

1.2. Les contreparties éligibles au sens de l'article 3, § 1^{er} de l'arrêté royal MiFID, comprenant (i) les entreprises d'investissement, (ii) les établissements de crédit, (iii) les entreprises d'assurances, (iv) les OPCVM et leurs sociétés de gestion, (v) les fonds de pensions et leurs sociétés de gestion, (vi) les autres établissements financiers agréés ou réglementés au titre de la législation communautaire ou du droit national d'un Etat membre, (vii) les entreprises exemptées de l'application de la directive 2004/39/CE en vertu de l'article 2, paragraphe 1, points k) et l), de cette directive, (viii) les gouvernements nationaux et leurs services, y compris les organismes publics chargés de la gestion de la dette publique, (ix) les banques centrales, et (x) les organisations supranationales.

A cet égard, les clients professionnels et les contreparties éligibles précitées, ne seront considérés comme des investisseurs éligibles "par nature" qu'à condition qu'il s'agisse de personnes morales.

2. Les investisseurs éligibles "par élection" : regroupant les personnes morales qui ne sont pas considérées comme des investisseurs éligibles par "nature" tels que mentionnés au point 1 ci-dessus mais qui sont inscrites au registre des investisseurs éligibles tenu par la FSMA en vertu de l'arrêté royal 2006 et conformément à la procédure d'inscription prévue par ce même arrêté royal.

La personne morale souhaitant opter pour la qualité d'investisseur éligible et s'inscrire sur le registre, doit en faire la demande expresse à la FSMA. La demande d'inscription doit s'effectuer par lettre recommandée ainsi que par voie électronique. Il est rappelé que le demandeur souhaitant opter pour la qualité d'investisseur éligible ne peut être une personne physique et doit être doté de la personnalité juridique conformément à la législation (belge ou étrangère) qui régit sa création.

Conformément au paragraphe 2 de l'article 10, si un investisseur cède ses instruments financiers à un investisseur n'étant pas un investisseur éligible, le FIIS conservera son statut institutionnel à condition qu'il ait pris les mesures adéquates telles que définies au paragraphe 3 du même article 10.

Enfin, au vu de son caractère institutionnel, une interdiction d'admission des instruments financiers du FIIS à la négociation sur un MTF ou un marché réglementé accessible au public est prévue par l'article 11. Une récente modification de l'article 286 de la loi du 19 avril 2014 confère au Roi une habilitation suffisante afin de prendre une telle mesure.

2.4.3. Calcul de la valeur nette d'inventaire des actions ou parts et évaluation par l'expert indépendant (articles 12 à 15)

Er wordt bepaald dat de netto-inventariswaarde minstens één maal per jaar dient vastgesteld te worden, bij afsluiting van het boekjaar. De statuten kunnen echter voorzien dat de netto-inventariswaarde vaker bepaald wordt.

Voor de waardering van vastgoed mogen de bestuurders van het GVBF, voor het volledige komende boekjaar, de gewaardeerde waarde gebruiken die vastgesteld is op het einde van het boekjaar, tenzij de staat van de onroerende goederen of zakelijke rechten op de onroerende goederen een nieuwe waardering vereisen. Deze nieuwe waardering moet gedaan worden onder dezelfde voorwaarden als de jaarlijkse waardering.

Wat betreft de waardering van de reële waarde van de onroerende goederen en de zakelijke rechten op de onroerende goederen, kunnen de bestuurders van het GVBF een onafhankelijk expert aanduiden die specifieke ervaring heeft met waardering van onroerende goederen. De bestuurders moeten de onafhankelijk expert bij het afsluiten van het boekjaar laten onderzoeken wat de reële waarde is van alle onroerende goederen en de zakelijke rechten op de onroerende goederen bij afsluiting van het boekjaar.

Verder kunnen de onroerende goederen of de zakelijke rechten op de onroerende goederen niet gekocht of verkocht worden vooraleer ze gewaardeerd zijn door een onafhankelijk expert. Een nieuwe waardering is echter niet noodzakelijk als de verkoop van een onroerend goed gebeurt binnen de zes maanden volgend op de laatste waardering. Bovendien, wanneer de aankoop- of verkoopprijs van een onroerend goed of zakelijk recht op een onroerend goed meer dan 5% verschilt van de waardering van de deskundige in het nadeel van het GVBF of één van zijn dochtervennootschappen waarvan zij rechtstreeks of onrechtstreeks alle aandelen of deelbewijzen aanhoudt, worden de betrokken overdracht en de prijs gerechtvaardigd in het jaarverslag van het GVBF.

2.4.4. Revisoraal toezicht (artikelen 16 en 17)

Er is gekozen om geen gebruik te maken van de mogelijkheid geboden door artikel 291 van de wet van 19 april 2014 om de toepassing van de artikelen 350 tot 358 van dezelfde wet uit te breiden tot de in dit besluit bedoelde GVBF's. Dit verhindert niet dat een tussenkomst van een erkende bedrijfsrevisor is voorzien door bijzondere bepalingen van dit besluit.

De keuze voor een erkend revisor is niet strikt vereist voor de controle van de jaarrekeningen. Deze keuze is eerder beïnvloed door het feit dat erkende revisoren meer vertrouwd zijn met de werking van de financiële markten en de financiële instellingen. Deze keuze werd ook ingegeven door de wens om op dit niveau het regime van GVBF af te stemmen op dat van de institutionele instellingen voor collectieve belegging met een variabel aantal rechten van deelneming die onderhevig zijn aan het koninklijk besluit van 7 december 2007.

2.5. Informatieverstrekking aan beleggers (artikel 18)

In overeenstemming met de artikelen 68 tot 72 van de wet van 19 april 2014, moet de beheerder van een alternatieve instelling voor collectieve belegging bepaalde informatie aan toekomstige en potentiële beleggers verstrekken vooraleer zij de beslissing nemen om te beleggen in de genoemde alternatieve instelling voor collectieve belegging.

Onverminderd deze verplichting, moet het GVBF zelf ook een informatiedocument verstrekken aan zijn toekomstige en potentiële beleggers vooraleer zij de beslissing nemen om eventueel in te schrijven op instrumenten die door het GVBF worden uitgegeven.

2.6. Financieel jaarverslag (artikelen 19 en 20)

Het GVBF brengt elk jaar een financieel verslag ter kennis aan zijn aandeelhouders.

Dit financieel jaarverslag bevat de verschillende financiële elementen van het boekjaar, met inbegrip van de balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht en de verschillende opmerkingen die betrekking hebben op de financiële resultaten, alsook de inventaris van onroerend goed waarin werd geïnvesteerd. Deze inventaris moet in het algemeen, voor elke categorie van onroerend goed aangehouden door het GVBF of zijn dochtervennootschappen, de aankoopprijs of de kostprijs, de verzekerde waarde en de reële waarde zoals gewaardeerd door de onafhankelijk deskundige aangeven.

Dit financieel jaarverslag zal tevens een uitsplitsing bevatten van het netto jaarresultaat, overeenkomstig artikel 23 en de posten voorzien in Bijlage B.

Dit verslag moet het voor de beleggers van het GVBF mogelijk maken om een duidelijk, precies en objectief beeld te schetsen van beleggingen die door het vehikel zijn gerealiseerd alsook van zijn beheer.

2.7. Boekhouding, bestemming en uitsplitsing van het resultaat

2.7.1. Opstellen van de jaarrekening (artikel 21)

Net als de GVV en de vastgoedbevak, stelt het GVBF zijn jaarrekening op in overeenstemming met de IFRS-normen, zoals goedgekeurd door de Europese Commissie overeenkomstig artikel 3 van Verordening (EG) nr. 1606/2002.

Il est prévu que la valeur nette d'inventaire doit être déterminée au moins une fois par an, lors de la clôture de l'exercice comptable. Toutefois, les statuts peuvent prévoir une détermination plus fréquente de la valeur nette d'inventaire.

Pour les valeurs immobilières, les dirigeants du FIIS peuvent utiliser, pour toute l'année comptable à venir, la valeur d'évaluation, telle qu'elle a été déterminée à la fin de l'exercice comptable à moins que l'état des immeubles ou droits réels sur immeubles n'exigent une nouvelle évaluation à faire dans les mêmes conditions que l'évaluation annuelle.

En ce qui concerne l'évaluation de la juste valeur des immeubles et droits réels sur immeubles, les dirigeants du FIIS doivent nommer un expert indépendant jouissant d'une expérience spécifique dans le domaine des évaluations immobilières. Les dirigeants doivent faire examiner par l'expert indépendant la juste valeur de tous les immeubles et droits réels sur immeubles lors de la clôture de l'exercice comptable.

En outre, des immeubles ou droits réels sur immeubles ne peuvent être acquis ou vendus qu'après avoir été évalués par l'expert indépendant ; une nouvelle évaluation n'étant toutefois pas nécessaire lorsque la vente d'un immeuble intervient dans les six mois qui suivent la dernière évaluation de celui-ci. Par ailleurs, lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un immeuble ou droit réel sur immeuble s'écarte de plus de 5% de l'évaluation de l'expert, au préjudice du FIIS ou de ses filiales dont il détient directement ou indirectement l'ensemble des actions ou parts, la transaction concernée ainsi que son prix sont justifiés dans le rapport financier annuel du FIIS.

2.4.4. Contrôle révisoral (articles 16 et 17)

Il a été choisi de ne pas faire usage de la faculté offerte par l'article 291 de la loi du 19 avril 2014 d'étendre l'application des articles 350 à 358 de la même loi aux FIIS visés par cet arrêté. Cela n'empêche pas que l'intervention d'un réviseur d'entreprise agréé est prévue par des dispositions particulières de cet arrêté.

Le choix d'un réviseur agréé ne constitue pas une exigence stricte requise pour le contrôle des comptes annuels. Ce choix est davantage dicté par la plus grande familiarité des réviseurs agréés avec le fonctionnement des marchés financiers et des organismes financiers. Ce choix est également guidé par une volonté d'aligner, à ce niveau, le régime des FIIS sur celui des organismes de placement collectif à nombre variable de parts institutionnels assujettis à l'arrêté royal du 7 décembre 2007.

2.5. Informations aux investisseurs (article 18)

Conformément aux articles 68 à 72 de la loi du 19 avril 2014, le gestionnaire d'un organisme de placement collectif alternatif doit fournir certaines informations aux investisseurs futurs et potentiels, avant qu'ils prennent la décision d'investir dans ledit organisme de placement collectif alternatif.

Sans préjudice de cette obligation, le FIIS devra lui aussi fournir un document d'information à ses investisseurs futurs et potentiels avant qu'ils ne prennent la décision d'éventuellement souscrire à des instruments émis par le FIIS.

2.6. Rapport financier annuel (articles 19 et 20)

Le FIIS établira chaque année à l'attention de ses actionnaires un rapport financier.

Ce rapport financier annuel comprendra les différents éléments financiers de l'exercice comptable, en ce compris le bilan, le compte de résultats, les tableaux de flux de trésorerie et les différents commentaires liés aux résultats financiers ainsi que l'inventaire des biens immeubles investis. Cet inventaire devra indiquer, globalement, pour chaque catégorie d'immeubles détenus par le FIIS ou ses filiales, le prix d'achat ou de revient, la valeur d'assurance et la juste valeur telle qu'évaluée par l'expert indépendant.

Ce rapport financier annuel comprendra également la ventilation du résultat net de l'exercice, conformément à l'article 23 et aux postes prévus par l'Annexe B.

Ce rapport devra permettre aux investisseurs du FIIS d'en retirer une vue claire, précise et objective des investissements réalisés par le véhicule ainsi que sur sa gestion.

2.7. Comptabilité, affectation et ventilation du résultat

2.7.1. Etablissement des comptes (article 21)

Tout comme la SIR et la SICAFI, le FIIS établira ses comptes statutaires en appliquant les normes IFRS, telles qu'approuvées par la Commission européenne en application de l'article 3 du Règlement (CE) n° 1606/2002.

Een specifiek boekhoudkundig schema aangepast aan de noden van een structuur die belegt in vastgoed wordt voorzien, overeenkomstig aan hetgeen bestaat voor de GVV en de vastgoedbevak. Dit schema laat onder andere toe om een berekeningsmethode te hanteren voor wat betreft de bestemming van het resultaat.

Gezien zijn roeping om eveneens een vehikel te zijn dat zich richt tot buitenlandse beleggers, lijken de waarderingsregels voorzien onder de IFRS-normen geschikter dan de waarderingsregels onder Belgisch boekhoudrecht (zogenaamde "Belgian GAAP" of "BE-GAAP"). Internationale beleggers zijn weinig vertrouwd met de BE-GAAP normen en zijn ongetwijfeld meer gewoon aan de IFRS-normen.

2.7.2. Bestemming van het resultaat (artikel 22)

Het GVBF moet 80 % van zijn nettoresultaat uitkeren in overeenstemming met wat vandaag het geval is voor de GVV en de vastgoedbevak.

Dit laat toe om te verhinderen dat het GVBF, door het opbouwen van te grote liquiditeitsreserves, kan worden gebruikt voor andere doeleinden dan zijn hoofddoel.

2.7.3. Uitsplitsing van het resultaat uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal (artikelen 23 en 24)

Een belangrijke doelstelling van het GVBF is het aantrekken van internationale beleggers die op zoek zijn naar een beleggingsplatform dat gereguleerd maar tegelijk flexibel is en dat toestaat om zowel in België als in het buitenland beleggen te realiseren.

Om concurrentieel te kunnen blijven ten opzichte van andere buitenlandse regimes voor fondsen en beleggingsvehikels, is het essentieel om een "transparant" regime te garanderen voor de inkomsten uit de beleggingen gerealiseerd door het GVBF buiten België. Deze inkomsten ondergaan derhalve geen bijkomende belastingdruk bij hun wederuitkering door het GVBF naar zijn beleggers.

Om dit te doen, is voorzien dat het GVBF in zijn financieel jaarrapport een uitsplitsing zal bepalen van zijn jaarlijks nettoresultaat om het aandeel te kunnen berekenen van het betaalbaar gestelde dividend met betrekking tot buitenlandse inkomsten die het GVBF ontvangen heeft.

Deze uitsplitsing van het dividend laat de Belgische beleggers bovendien ook toe om het aandeel van het dividend te identificeren uit het buitenland en zal, onder de voorwaarden voorzien door het Wetboek op de Inkomstenbelastingen, hen toestaan om te genieten van het regime van de definitief belaste inkomsten.

2.8. Duur en vereffening (artikelen 25 tot 28)

Krachtens de wet van 19 april 2014, moeten enkel de BEVAKs die ontstaan voor het publiek geteerd zijn.

Aangezien het GVBF wordt voorbehouden voor in aanmerking komende beleggers, werd besloten om de mogelijkheid tot beursnotering te verbieden. Bovendien, aangezien het GVBF een fonds is van het "gesloten type", kunnen de aandeelhouders of vennoten niet verzoeken dat het GVBF overgaat tot wederinkoop van hun aandelen of deelbewijzen (zoals bijvoorbeeld de aandeelhouders van een zogenaamd "UCITS" fonds dat wel kunnen).

Als gevolg van de niet-notering en van het "gesloten" karakter van het GVBF, kunnen de aandeelhouders of vennoten slechts uit het GVBF treden door de verkoop van hun aandelen of deelbewijzen aan een derde op de secundaire markt.

Om te vermijden dat beleggers zich vastgezet voelen in het GVBF door het mogelijke gebrek aan liquiditeit van de aandelen of rechten van deelneming van het GVBF op de secundaire markt, werd voorzien dat het GVBF dient te worden opgericht voor een bepaalde duur. De aandeelhouders of vennoten zijn dus niet gehouden om voor onbepaalde duur aandeelhouder of vennoot in het GVBF te blijven.

Deze bepaalde duur vloeit voort uit de filosofie van een kort of middellang beleggingsbeleid van beleggingsfondsen die voorbehouden zijn aan institutionele beleggers. Deze bepaalde duur werd vastgesteld op tien jaar, in overeenstemming met de huidige marktpraktijk van vastgoed beleggingsfondsen. Desalniettemin, voorziet het huidige besluit de mogelijkheid voor het GVBF om de duur te verlengen met openvolgende termijnen van elk maximaal vijf jaar.

Deze mogelijkheid tot verlenging moet door de aandeelhouders of vennoten van het GVBF unaniem beslist worden. In het geval dat het GVBF slechts één aandeelhouder of vennoot heeft, kan deze altijd de looptijd van het GVBF verlengen omdat hij altijd over de unanimité van stemmen beschikt.

De bepaalde duur van 10 jaar loopt hetzij vanaf de oprichting van het GVBF in geval een nieuw vehikel wordt opgericht, hetzij vanaf de inschrijving op de lijst van GVBF's gehouden door de FOD Financiën in geval een bestaand vehikel naar een GVBF wordt omgevormd.

Un schéma comptable spécifique adapté aux besoins d'une structure investissant dans des biens immobiliers est prévu, conformément à ce qui existe pour la SIR et la SICAFI. Ce schéma permettra entre autres d'appliquer une méthode de calcul pour ce qui concerne l'affectation de résultat.

Vu sa vocation à également être un véhicule tourné vers les investisseurs étrangers, les règles d'évaluation prévues par les normes IFRS semblent plus adaptées que les règles d'évaluation de droit comptable belge (dites "Belgian GAAP" ou "BE-GAAP"). Les investisseurs internationaux étant peu familiers avec les normes BE-GAAP et sans aucun doute plus habitués aux normes IFRS.

2.7.2. Affectation du résultat (article 22)

Le FIIS devra distribuer 80% de son résultat net et ce, conformément à ce qui existe aujourd'hui pour la SIR et la SICAFI.

Ceci permettra de s'assurer que le FIIS ne soit pas détourné de son but premier en accumulant de trop grandes réserves de liquidités.

2.7.3. Ventilation du résultat distribué à titre de rémunération du capital (articles 23 et 24)

Un des grands objectifs recherché par le FIIS est l'attrait d'investisseurs internationaux à la recherche d'une plateforme d'investissement réglementée mais flexible, permettant de réaliser des investissements tant en Belgique qu'à l'étranger.

Afin de rester compétitifs face à d'autres régimes de fonds et véhicules d'investissement étrangers, il est primordial de garantir un régime de "transparence" aux revenus provenant des investissements réalisés par le FIIS en dehors de la Belgique. Ces revenus ne subissent donc pas de frottements fiscaux supplémentaires lors de leur rapatriement par le FIIS à ses investisseurs.

Pour ce faire, il est prévu que le FIIS déterminera dans son rapport financier annuel une ventilation de son résultat net annuel afin de pouvoir calculer la quote-part du dividende mis en paiement relative aux revenus étrangers reçus par le FIIS.

Cette ventilation du dividende permettra par ailleurs aux investisseurs belges d'identifier la quote-part du dividende provenant de l'étranger et qui, sous réserve du respect des conditions prévues par le Code des impôts sur les revenus, leur permettra de bénéficier du régime des revenus définitivement taxés.

2.8. Terme et liquidation (articles 25 à 28)

En vertu de la loi du 19 avril 2014, seuls les SICAFs ouvertes au public doivent être cotées.

Le FIIS étant réservé aux investisseurs éligibles, il a été décidé d'interdire la possibilité de cotation. De plus, le FIIS étant un fonds "fermé", les actionnaires ou associés ne peuvent demander le rachat de leurs actions ou parts (comme le pourraient, par exemple, les actionnaires d'un fonds dit "UCITS").

En conséquence de la non cotation et du caractère "fermé" du FIIS, les actionnaires ou associés ne pourront sortir du FIIS que via la revente de leurs actions ou parts à un tiers sur le marché secondaire.

Afin d'éviter que les investisseurs se retrouvent bloqués dans le FIIS dû au manque éventuel de liquidité des parts ou actions du FIIS sur le marché secondaire, il a été prévu que le FIIS soit constitué pour une durée déterminée. Les actionnaires ou associés ne sont donc pas tenus de rester indéfiniment actionnaires ou associés du FIIS.

Cette durée déterminée s'inscrit également dans la philosophie d'une politique d'investissement à court ou moyen terme des fonds d'investissement réservés à des investisseurs institutionnels. Cette durée déterminée a été fixée à 10 ans, conformément à la pratique de marché actuelle des fonds d'investissement immobiliers. Néanmoins, afin d'offrir une certaine flexibilité, le présent arrêté prévoit la possibilité pour le FIIS de proroger sa durée pour des durées maximales successives de 5 années chacune.

Cette possibilité de prorogation doit être décidée à l'unanimité des actionnaires ou associés du FIIS. Dans le cas où le FIIS n'a qu'un seul actionnaire ou associé celui-ci pourra toujours proroger le terme du FIIS puisqu'il dispose toujours de l'unanimité des votes.

La durée déterminée de 10 ans court soit à partir de la constitution du FIIS dans le cas de la création d'un nouveau véhicule, soit, dans le cas de la conversion d'un véhicule existant en FIIS, à partir de son inscription sur la liste des FIIS tenue par le SPF Finances.

2.9. Fiscale bepalingen (artikel 29 tot 31)

Het koninklijk besluit tot uitvoering van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 voorziet momenteel in een verzaking van roerende voorheffing voor dividenden uitgekeerd door beleggingsvennootschappen aan buitenlandse spaarders in de mate dat die dividenden niet voortkomen uit Belgische dividenden verkregen door uitkerende beleggingsvennootschappen. Deze verzaking impliceert dat dividenden verkregen uit het buitenland op een fiscaal transparante wijze kunnen worden uitgekeerd aan buitenlandse vennootschappen.

Het huidige besluit voorziet dat deze verzaking *mutatis mutandis* wordt uitgebreid naar dividenden uitgekeerd door de vastgoedbevak, de GVV's en de GVBF's. Bijgevolg worden dividenden uitgekeerd door deze vennootschappen aan buitenlandse spaarders niet onderworpen aan roerende voorheffing voor zover de dividenden voortkomen uit buitenlandse inkomsten (hetzij dividenden van buitenlandse oorsprong, hetzij inkomsten uit vastgoed gelegen in het buitenland). De beleggingsvennootschappen dienen hiervoor hun inkomsten "uit te splitsen" zodat kan worden nagegaan in welke mate de verzaking van roerende voorheffing van toepassing is.

De verzaking van roerende voorheffing is niet van toepassing op de dividenden die voortkomen uit Belgische inkomsten (hetzij Belgische dividenden, hetzij inkomsten uit Belgisch vastgoed).

Dividenden uitgekeerd door een GVBF worden echter niet als Belgische inkomsten beschouwd in de mate dat deze dividenden op hun beurt niet voortkomen uit Belgische inkomsten. Op deze manier wordt een "look-through" aanpak toegepast ten aanzien van het GVBF.

Onder "Belgische inkomsten" uit dergelijke dividenden moet worden begrepen, voor wat betreft de GVBF's, het uitgekeerde deel van de inkomsten dat voortvloeit uit:

1° vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 2, 4° a) van het koninklijk besluit met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen;

2° vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 2, 4°, i) en j) van het koninklijk besluit met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen voor wat betreft het vastgoed zoals bedoeld in 1°;

3° vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 2, 4°, d) en e) van het koninklijk besluit met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen in de mate dat de ontvangen dividenden hebben genoten van een totale verzaking van de inning van roerende voorheffing en zij voortkomen uit vastgoed gesitueerd in België en zoals gedefinieerd in artikel 2, 5°, i van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen;

4° vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 2, 4°, f) en g) van het koninklijk besluit met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen in de mate dat de ontvangen dividenden hebben genoten van een totale verzaking van de inning van roerende voorheffing en voortkomen uit vastgoed zoals bedoeld in 1°;

5° vastgoed zoals gedefinieerd in artikel 2, 4°, k) van het koninklijk besluit met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.

Dezelfde principes zijn *mutatis mutandis* van toepassing op de dividenden uitgekeerd door een GVV of een vastgoedbevak.

3. Advies van de Raad van State

Bij het opstellen en finaliseren van het huidige voorstel is rekening gehouden met het advies nr. 59.949/2/V van de Raad van State, gegeven op 7 september 2016, in toepassing van artikel 84, § 1, alinéa 1^{er}, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Ik heb de eer te zijn,

Sire,
van Uwe Majesteit,
de zeer eerbiedige
en zeer getrouwe dienaar,
De Minister van Financiën,
J. VAN OVERTVELDT

Advies 59.949/2/V van 7 september 2016 over een ontwerp van koninklijk besluit "met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen"

Op 27 juli 2016 is de Raad van State, afdeling Wetgeving, door de Minister van Financiën, belast met Bestrijding van de fiscale fraude verzocht binnen een termijn van dertig dagen, van rechtswege(*) verlengd tot 12 september 2016, een advies te verstrekken over een ontwerp van koninklijk besluit "met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen".

2.9. Dispositions fiscales (article 29 à 31)

L'arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus 1992 prévoit actuellement une renonciation au précompte mobilier pour les dividendes distribués par les sociétés d'investissement aux épargnants non-résidents dans la mesure où ces dividendes ne proviennent pas de dividendes belges reçus par les sociétés d'investissement qui distribuent. Cette renonciation implique que les dividendes reçus de l'étranger peuvent être distribués d'une façon fiscalement transparente aux sociétés étrangères.

Le présent arrêté prévoit que cette renonciation sera étendue *mutatis mutandis* aux dividendes distribués par les SICAFIs, les SIRs et les FIIS. Ainsi, les dividendes distribués par ces sociétés aux épargnants non-résidents ne sont pas soumis au précompte mobilier dans la mesure où les dividendes proviennent de revenus étrangers (soit de dividendes de source étrangère, soit de revenus de biens immobiliers situés à l'étranger). A cette fin, les sociétés d'investissement doivent "ventiler" leurs revenus de sorte qu'il peut être vérifié dans quelle mesure la renonciation de précompte mobilier est d'application.

Par contre, la renonciation de précompte mobilier n'est pas applicable dans la mesure où les dividendes proviennent de revenus belges (soit de dividendes belges, soit de revenus immobiliers belges).

Les dividendes distribués par un FIIS ne qualifient pas de revenus belges dans la mesure où ces dividendes ne proviennent eux-mêmes pas de revenus belges. De cette manière, une approche "look-through" est appliquée au FIIS.

Par "revenu belge" provenant desdits dividendes, il y a lieu d'entendre, pour les FIIS, la partie de revenu distribué qui provient de :

1° biens immobiliers définis à l'article 2, 4°, a) de l'arrêté royal relatif aux fonds d'investissement spécialisés;

2° biens immobiliers définis à l'article 2, 4°, i) et j) de l'arrêté royal relatif aux fonds d'investissement spécialisés relatif à des biens immobiliers visés au 1°;

3° biens immobiliers définis à l'article 2, 4° d) et e) de l'arrêté royal relatif aux fonds d'investissement spécialisés dans la mesure où les dividendes perçus ont bénéficié d'une renonciation à la perception du précompte mobilier et proviennent de biens immobiliers situés en Belgique et définis à l'article 2, 5°, i de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées ;

4° biens immobiliers définis à l'article 2, 4°, f) et g) de l'arrêté royal relatif aux fonds d'investissement spécialisés dans la mesure où les dividendes perçus ont bénéficié d'une renonciation à la perception du précompte mobilier et proviennent de biens immobiliers visés au 1°;

5° biens immobiliers définis à l'article 2, 4°, k) de l'arrêté royal relatif aux fonds d'investissement spécialisés.

Les mêmes principes s'appliquent, *mutatis mutandis*, pour les dividendes distribués par une SIR ou une sicafi.

3. Avis du Conseil d'Etat

Dans la rédaction et finalisation du présent projet, il a été tenu compte de l'avis n° 59.949/2/V du Conseil d'Etat, donné le 7 septembre 2016, en application de l'article 84, § 1, alinéa 1^{er}, 2°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat.

J'ai l'honneur d'être,

Sire,
de Votre Majesté,
le très respectueux
et très fidèle serviteur,
Le Ministre des Finances,
J. VAN OVERTVELDT

Avis 59.949/2/V du 7 septembre 2016 sur un projet d'arrêté royal "relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés"

Le 27 juillet 2016, le Conseil d'Etat, section de législation, a été invité par le Ministre des Finances, chargé de la Lutte contre la fraude fiscale à communiquer un avis, dans un délai de trente jours, prorogé de plein droit(*) jusqu'au 12 septembre 2016, sur un projet d'arrêté royal "relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés".

Het ontwerp is door de tweede vakantiekamer onderzocht op 7 september 2016. De kamer was samengesteld uit Pierre Vandernoot, kamervoorzitter, Luc Detroux en Wanda Vogel, staatsraden, Jacques Englebert, assessor, en Anne-Catherine Van Geersdaele, griffier.

Het verslag is opgesteld door Jean-Luc Paquet, eerste auditeur.

De overeenstemming tussen de Franse en de Nederlandse tekst van het advies is nagezien onder toezicht van Pierre Vandernoot.

Het advies, waarvan de tekst hierna volgt, is gegeven op 7 september 2016.

Aangezien de adviesaanvraag ingediend is op basis van artikel 84, § 1, eerste lid, 2^o, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, beperkt de afdeling Wetgeving overeenkomstig artikel 84, § 3, van de voornoemde gecoördineerde wetten haar onderzoek tot de rechtsgrond van het ontwerp, de bevoegdheid van de steller van de handeling en de te vervullen voorafgaande vormvereisten.

Wat deze drie punten betreft, geeft het ontwerp aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Onderzoek van het ontwerp

Aanhel

1. Wanneer een koninklijk besluit zowel steunt op bijzondere machtigingen die overeenkomstig artikel 105 van de Grondwet bij welbepaalde wettelijke bepalingen aan de Koning zijn verleend, als op de algemene bevoegdheid voor het uitvoeren van wetten die Hij ontleent aan artikel 108 van de Grondwet, moet vooraan in de aanhef niet alleen worden verwezen naar dat artikel 108 van de Grondwet, maar ook naar de wet waarop het koninklijk besluit steunt, alsook naar de relevante onderdelen van de artikelen die de machtigingen bevatten waaraan aldus uitvoering wordt gegeven(1).

In het tweede lid behoort bijgevolg niet te worden verwezen naar de eerste twee paragrafen van artikel 286, aangezien daaraan geen uitvoering wordt gegeven bij het ontwerp.

Er moet daarentegen worden vermeld dat bij de programmawet (II) van 3 augustus 2016 in de wet van 19 april 2014 'betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders' het derde lid van artikel 286, § 3, het tweede lid van artikel 288, § 1, alsook een artikel 290/1 zijn ingevoegd en artikel 291 is vervangen.

2. In het derde lid moet ook worden verwezen naar de nog geldende wijzigingen die aangebracht zijn in artikel 266 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992(2).

3. Er dient een vierde lid te worden ingevoegd waarin wordt verwezen naar het koninklijk besluit van 27 augustus 1993 "tot uitvoering van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992", aangezien de artikelen 29 tot 31 van het ontwerp ertoe strekken sommige bepalingen daarvan te wijzigen(3).

4. Het advies van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, waarnaar in het zesde lid wordt verwezen zonder de datum ervan te vermelden, maakt geen deel uit van de documenten die bij de adviesaanvraag zijn gevoegd. De steller van het ontwerp moet dan ook toezien op de vervulling van dat vormvereiste, waaraan overeenkomstig verscheidene machtigingen waaraan uitvoering wordt gegeven bij het ontwerp moet worden voldaan

5. In het achtste lid dient de zin "[Gelet op de hoogdringendheid gemotiveerd door het feit;]" te vervallen.

Dispositief

Artikel 4

In artikel 4 wordt gebruikgemaakt van het begrip "werkdag", dat geen algemeen aanvaarde juridische betekenis heeft. Indien de steller van het ontwerp dat begrip in het ontworpen besluit wenst te behouden, zou het erin moeten worden gedefinieerd.

Er dient evenwel te worden opgemerkt dat in artikel 6 § 2, van het ontwerp dan weer gebruikgemaakt wordt van het begrip "dag".

De vraag rijst dan ook of het niet beter zou zijn alle termijnen in "dagen" in plaats van in "werkdagen" te vermelden en te bepalen dat, als de termijn op een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag verstrijkt, hij wordt verlengd tot de eerstvolgende werkdag. Onder dat laatste begrip wordt, in dit verband, aldus een dag verstaan die noch een zaterdag, noch een zondag, noch een wettelijke feestdag is.

Artikel 32

Uit artikel 32 blijkt dat het besluit in werking treedt op "de dag na de bekendmaking ervan in het *Belgisch Staatsblad*".

Tenzij er een specifieke reden bestaat om af te wijken van de gangbare termijn van inwerkingtreding, vastgesteld bij artikel 6, eerste lid, van de wet van 31 mei 1961 "betreffende het gebruik der talen

Le projet a été examiné par la deuxième chambre des vacances le 7 septembre 2016. La chambre était composée de Pierre Vandernoot, président de chambre, Luc Detroux et Wanda Vogel, conseillers d'État, Jacques Englebert, assesseur, et Anne-Catherine Van Geersdaele, greffier.

Le rapport a été rédigé par Jean-Luc Paquet, premier auditeur.

La concordance entre la version française et la version néerlandaise a été vérifiée sous le contrôle de Pierre Vandernoot.

L'avis, dont le texte suit, a été donné le 7 septembre 2016.

Comme la demande d'avis est introduite sur la base de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la section de législation limite son examen au fondement juridique du projet, à la compétence de l'auteur de l'acte ainsi qu'à l'accomplissement des formalités préalables, conformément à l'article 84, § 3, des lois coordonnées précitées.

Sur ces trois points, le projet appelle les observations suivantes.

Examen du projet

Préambule

1. Lorsqu'un arrêté royal se fonde à la fois sur des habilitations particulières conférées au Roi par certaines dispositions légales, conformément à l'article 105 de la Constitution, et sur le pouvoir général d'exécution des lois qu'il tient de son article 108, il y a lieu de mentionner au début du préambule, outre cet article 108 de la Constitution, la loi sur laquelle il se fonde ainsi que les subdivisions pertinentes d'articles comportant les habilitations qui sont ainsi mises en œuvre(1).

En conséquence, à l'alinéa 2, il n'y a pas lieu de mentionner les deux premiers paragraphes de l'article 286 car ils ne sont pas exécutés par le projet.

Il y a en revanche lieu de mentionner que la loi-programme (II) du 3 août 2016 a inséré dans la loi du 19 avril 2014 'relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires' l'alinéa 3 de l'article 286, § 3, l'alinéa 2 de l'article 288, § 1^{er}, ainsi qu'un article 290/1, et a remplacé l'article 291.

2. L'alinéa 3 doit également mentionner les modifications toujours en vigueur apportées à l'article 266 du Code des impôts sur les revenus 1992(2).

3. Un alinéa 4 doit être inséré afin d'y mentionner l'arrêté royal du 27 août 1993 "d'exécution du Code des impôts sur les revenus 1992" puisque les articles 29 à 31 du projet tendent à en modifier certaines dispositions(3).

4. L'avis de l'Autorité des services et marchés financiers mentionné à l'alinéa 6 sans mention de date ne figure pas parmi les documents accompagnant la demande d'avis. L'auteur du projet veillera dès lors à l'accomplissement de cette formalité requise par plusieurs des habilitations mises en œuvre par le projet.

5. À l'alinéa 8, il y a lieu d'omettre la phrase "[Vu l'urgence motivée par le fait ;]".

Dispositif

Article 4

L'article 4 recourt à la notion de "jour ouvrable", qui ne revêt aucune signification juridique généralement reçue. Si l'auteur du projet souhaite la maintenir dans l'arrêté en projet, il conviendrait de l'y définir.

Il convient toutefois d'observer que l'article 6, § 2, du projet recourt quant à lui à celle de "jour".

La question se pose dès lors de savoir s'il ne convient pas de mentionner tous les délais en faisant état de "jours" plutôt que de "jours ouvrables" et de préciser que, si le délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, il est prolongé au jour ouvrable qui suit. Cette dernière notion s'entend alors, dans ce contexte, comme étant un jour qui n'est ni un samedi, ni un dimanche ni un jour férié légal.

Article 32

Il résulte de l'article 32 que l'arrêté entrera en vigueur "au jour suivant sa publication au *Moniteur belge*".

À moins d'une raison spécifique justifiant une dérogation au délai usuel d'entrée en vigueur, fixé par l'article 6, alinéa 1^{er}, de la loi du 31 mai 1961 "relative à l'emploi des langues en matière législative, à la

in wetgevingszaken, het opmaken, bekendmaken en inwerkingtreden van wetten en verordeningen”, moet in principe worden afgezien van een zo snelle inwerkingtreding, teneinde elkeen een redelijke termijn te geven om kennis te nemen van de nieuwe regels.

Slotopmerking

Er moet voor gezorgd worden dat het ontwerp overeenstemt met de bepalingen tot wijziging van de wet van 12 mei 2014 “betreffende de gereglementeerde vastgoed-vennootschappen” die zijn opgenomen in het voorontwerp van wet “houdende diverse financiële bepalingen” waarover de Raad van State op 10 augustus 2016 advies 59.712/2/V heeft gegeven.

Zo bijvoorbeeld neemt artikel 2, 4°, punt *i*) van het ontwerp het huidige punt *ix* van artikel 2, 5°, van de wet van 12 mei 2014 over, terwijl artikel 4, 4°, punt *d*) van het genoemde voorontwerp ertoe strekt dat punt *ix* te vervangen en daarbij de voorwaarde (iii) daarin te schrappen.

De griffier,
A.-C. Van Geersdaele

De voorzitter,
P. Vandernoot

Nota's

(*) Deze verlenging vloeit voort uit artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, in fine, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State waarin wordt bepaald dat deze termijn van rechtswege verlengd wordt met vijftien dagen wanneer hij begint te lopen tussen 15 juli en 31 juli of wanneer hij verstrijkt tussen 15 juli en 15 augustus.

(1) Beginselen van de wetgevingstechniek - Handleiding voor het opstellen van wetgevende en reglementaire teksten, www.raadvst-consetat.be, tab “Wetgevingstechniek”, aanbeveling 23.1, *d*).

(2) Ibid., aanbeveling 27.

(3) Ibid., aanbeveling 29.

9 NOVEMBER 2016. — Koninklijk besluit met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen

FILIP, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groot.

Gelet op de Grondwet, artikel 108;

Gelet op de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, inzonderheid op de artikelen 3, 31°, derde lid, 183, tweede lid, 286, § 1, § 2, § 3, leden 2 en 3, gewijzigd bij artikel 2 van de wet van 3 augustus 2016, 288, § 1, lid 2, gewijzigd bij artikel 3 van de wet van 3 augustus 2016, 289, 290 en 290/1, ingevoegd bij artikel 5 van de wet van 3 augustus 2016;

Gelet op artikel 266 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992, laatstelijk gewijzigd bij artikel 53 van de wet van 18 december 2015;

Gelet op het koninklijk besluit van 27 augustus 1993 tot uitvoering van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;

Gelet op de open raadpleging in de zin van artikel 2, 18°, van de wet van 2 mei 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten, die werd georganiseerd door de FOD Financiën en die liep van 1 tot 8 november 2016;

Gelet op het advies van de Inspecteur van Financiën, gegeven op 15 juni 2016;

Gelet op het advies van de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, gegeven op 20 november 2015;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting, gegeven op 20 juli 2016;

Gelet op het advies nr. 59.949/2/V van de Raad van State, gegeven op 7 september 2016 met toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2°, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Op de voordracht van onze Minister van Financiën;

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

HOOFDSTUK I. — Algemene bepalingen

Artikel 1. § 1. Dit besluit regelt het statuut van de in de artikel 286, § 1 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde instellingen voor collectieve belegging met een vast aantal rechten van deelneming, die als uitsluitend doel de collectieve belegging hebben in de in artikel 183, eerste lid, 3° van diezelfde wet bedoelde categorie van toegelaten beleggingen. Ze zijn hierna “gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen” genoemd (verkort : “GVBF”).

présentation, à la publication et à l’entrée en vigueur des textes légaux et réglementaires”, il faut renoncer, en principe, à une entrée en vigueur aussi rapide afin d’accorder à chacun un délai raisonnable pour prendre connaissance des nouvelles règles.

Observation finale

Il y aura lieu d’assurer la concordance entre le projet et les dispositions modificatives de la loi du 12 mai 2014 “relative aux sociétés immobilières réglementées” figurant dans l’avant-projet ayant donné lieu à l’avis 59.712/2/V du Conseil d’État donné le 10 août 2016 sur un avant-projet de loi “portant des dispositions financières diverses”.

Ainsi, à titre d’exemple, alors que l’article 2, 4o, point *i*), du projet reproduit le point *ix* actuel de l’article 2, 5o, de la loi du 12 mai 2014, l’article 4, 4o, point *d*), de cet avant-projet tend à remplacer ce point *ix* pour y supprimer la condition (iii).

Le greffier,
A.-C. Van Geersdaele

Le Président,
P. Vandernoot

Notes

(*) Ce délai résulte de l’article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2°, in fine, des lois coordonnées sur le Conseil d’État qui précise que ce délai est prolongé de plein droit de quinze jours lorsqu’il prend cours du 15 juillet au 31 juillet ou lorsqu’il expire entre le 15 juillet et le 15 août.

(1) Principes de technique législative - Guide de rédaction des textes législatifs et réglementaires, www.raadvst-consetat.be, onglet “Technique législative”, recommandation no 23.1, point *d*).

(2) Ibid., recommandation no 27.

(3) Ibid., recommandation no 29.

9 NOVEMBRE 2016. — Arrêté royal relatif aux fonds d’investissement immobiliers spécialisés

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

Vu la Constitution, l’article 108;

Vu la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, notamment les articles 3, 31°, al. 3, 183, al. 2, 286, § 3, al. 2 et 3, modifié par l’article 2 de la loi du 3 août 2016, 288, § 1, al. 2, modifié par l’article 3 de la loi du 3 août 2016, 289, 290 et 290/1, inséré par l’article 5 de la loi du 3 août 2016;

Vu l’article 266 du Code des impôts sur le revenu 1992, modifié pour la dernière fois par l’article 53 de la loi du 18 décembre 2015;

Vu l’arrêté royal du 27 août 1993 d’exécution du Code des impôts sur les revenus 1992;

Vu la consultation ouverte au sens de l’article 2, 18°, de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers, qui a été organisée par le SPF Finances du 1^{er} au 8 novembre 2016;

Vu l’avis de l’Inspecteur des Finances, donné le 15 juin 2016;

Vu l’avis de l’Autorité des Services et Marchés financiers, donné le 20 novembre 2015;

Vu l’accord du Ministre du Budget, donné le 20 juillet 2016;

Vu l’avis 59.949/2/V du Conseil d’État, donné le 7 septembre 2016, en application de l’article 84, § 1, alinéa 1^{er}, 2°, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre des Finances,

Nous avons arrêté et arrêtons :

CHAPITRE 1^{er}. — Dispositions générales

Article 1^{er}. § 1^{er}. Le présent arrêté règle le statut des organismes de placement collectif alternatifs à nombre fixe de parts institutionnels, visés à l’article 286, § 1 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires et qui ont pour but exclusif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés visée à l’article 183, al. 1, 3° de la même loi. Ils sont dénommés “fonds d’investissement immobiliers spécialisés” (en abrégé, “FIIS”).

§ 2. De in de eerste paragraaf van dit artikel bedoelde instellingen kunnen enkel als beleggingsvennootschap met vast kapitaal worden opgericht.

Deze beleggingsvennootschappen met vast kapitaal worden opgericht als naamloze vennootschap, als commanditaire vennootschap op aandelen of als gewone commanditaire vennootschap.

Art. 2. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

- 1° wet van 19 april 2014 : de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;
- 2° FSMA : de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten, bedoeld in artikel 44 van de wet van 2 augustus 2002 betreffende het toezicht op de financiële sector en de financiële diensten;
- 3° FOD Financiën : de Federale Overheidsdienst Financiën, zoals opgericht bij koninklijk besluit van 17 februari 2002;
- 4° vastgoed :
 - a) onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, gelegen in België en rechtstreeks aangehouden door het GVBF alsook zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen,
 - b) onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, gelegen in het buitenland en die het GVBF rechtstreeks of onrechtstreeks aanhoudt alsook zakelijke rechten op dergelijke onroerende goederen,
 - c) aandelen of deelbewijzen uitgegeven door buitenlandse vastgoedvennootschappen, die in het buitenland gevestigde onroerende goederen aanhouden,
 - d) aandelen van openbare geregelende vastgoedvennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende geregelende vastgoedvennootschappen,
 - e) aandelen van institutionele geregelende vastgoedvennootschappen, zoals gedefinieerd in artikel 2, 3° van de wet van 12 mei 2014 betreffende geregelende vastgoedvennootschappen,
 - f) aandelen of deelbewijzen van GVBF's,
 - g) aandelen of rechten van deelneming in Belgische alternatieve instellingen voor collectieve belegging die geopteerd hebben voor de categorie van beleggingen zoals bedoeld in artikel 183, lid 1, 3° van de wet van 19 april 2014,
 - h) aandelen of rechten van deelneming van buitenlandse alternatieve instellingen voor collectieve belegging die geopteerd hebben voor een categorie van beleggingen, gelijkwaardig aan de categorie bedoeld in artikel 183, eerste lid, 3° van de wet van 19 april 2014, zoals gedefinieerd door de wet die op haar van toepassing is in haar land van herkomst,
 - i) aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen al dan niet zijn toegelaten tot de verhandeling op een geregelende markt en die al dan niet onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse bezit van aandelen in het kapitaal van vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd),
 - j) optierechten op vastgoed,
 - k) vastgoedcertificaten zoals bedoeld in artikel 5, § 4 van de wet van 16 juni 2006,
 - l) de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan het GVBF één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend,
 - m) de door een rechtspersoon van publiek recht verleende concessies;

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

Ces sociétés d'investissement à capital fixe sont constituées sous la forme d'une société anonyme, d'une société en commandite par actions ou d'une société en commandite simple.

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

- 1° la loi du 19 avril 2014 : la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires;
- 2° FSMA : l'Autorité des Services et Marchés Financiers, visée par l'article 44 de la loi du 2 août 2002 relative à la surveillance du secteur financier et aux services financiers;
- 3° SPF Finances : le Service Public Fédéral Finances, tel que créé par l'arrêté royal du 17 février 2002;
- 4° biens immobiliers :
 - a) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés en Belgique et détenus directement par le FIIS ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
 - b) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés à l'étranger et détenus directement ou indirectement par le FIIS ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
 - c) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières étrangères détenant des immeubles situés à l'étranger,
 - d) les actions de sociétés immobilières réglementées publiques, telles que définies à l'article 2, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
 - e) les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, telles que définies à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
 - f) les actions ou parts de FIIS,
 - g) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs belges investissant dans la catégorie de placement prévue à l'article 183, al. 1, 3° de la loi du 19 avril 2014,
 - h) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs étrangers investissant dans une catégorie de placement similaire à celle de l'article 183, al. 1, 3° de la loi du 19 avril 2014, définie par la loi applicable dans son pays d'origine,
 - i) les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (ci-après les "Real Estate Investment Trusts", en abrégé "REIT's"),
 - j) les droits d'option sur des biens immobiliers,
 - k) les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006,
 - l) les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement au FIIS ou conférant d'autres droits d'usage analogues,
 - m) les concessions accordées par une personne de droit public;

- n) de kredieten en zekerheden of garanties die door het GVBF zijn verstrekt ten gunste van zijn dochtervennootschappen;
- 5° vastgoedvennootschap : de vennootschap naar Belgisch of buitenlands recht met als statutair hoofddoel de oprichting, de verwerving, het beheer, het verbouwen of de verkoop, alsook de verhuur van vastgoed voor eigen rekening, of het bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijk doel;
- 6° leasing : de leasing waarvan sprake in de IFRS-normen;
- 7° IFRS-normen : de internationale standaarden voor jaarrekeningen goedgekeurd door de Europese Commissie met toepassing van artikel 3 van Verordening (EG) nr. 1606/2002;
- 8° netto-inventariswaarde : de waarde die wordt verkregen door het geconsolideerde nettoactief van het GVBF, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau, te delen door het aantal door het GVBF uitgegeven aandelen of deelbewijzen, na aftrek van de eigen aandelen of eigen deelbewijzen die, in voorkomend geval op geconsolideerd niveau, worden gehouden.

HOOFDSTUK II. — *Inschrijving*

Art. 3. § 1. Een vennootschap kan slechts het statuut van GVBF genieten nadat zij een bevestiging van zijn inschrijving heeft ontvangen van de FOD Financiën op de daartoe door de FOD Financiën gehouden lijst van GVBF's. Zij mag dit statuut genieten zolang zij ingeschreven blijft op die lijst.

§ 2. De aanvraag tot inschrijving op de lijst van GVBF's van een vennootschap als GVBF wordt ingediend bij de FOD Financiën.

Teneinde als geldig beschouwd te kunnen worden, dient de aanvraag vergezeld te zijn :

- 1° van een kopie van de statuten van de vennootschap;
- 2° van een kopie van het uittreksel of van de mededeling in de bijlagen bij het *Belgisch Staatsblad* met de bekendmaking van de akten en gegevens waarvan de openbaarmaking is voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen;
- 3° van een verklaring van de vennootschap dat voorwaarden van dit besluit en, in voorkomend geval, van de wet van 19 april 2014 zijn vervuld; en
- 4° enkel indien, met toepassing van de wet van 19 april 2014, het GVBF een bewaarder moet benoemen, van een document waaruit de benoeming van de bewaarder blijkt.

§ 3. Onverminderd de bepalingen van de wet van 19 april 2014, kan aan de opdracht van de bewaarder slechts een einde worden gesteld na kennisgeving aan de FOD Financiën van de identiteit van de nieuwe bewaarder of wanneer het GVBF, overeenkomstig artikel 6, niet langer op de lijst van GVBF's is ingeschreven.

Art. 4. Een vennootschap wordt pas ingeschreven op de lijst van de GVBF's gehouden door de FOD Financiën wanneer de aanvraag volledig is overeenkomstig de vereisten van artikel 3.

Ten laatste de 30^{de} dag volgend op de dag waarop de aanvraag tot inschrijving geldig werd gedaan of waarop het dossier vervolledigd werd, bevestigt de FOD Financiën de inschrijving per brief of per elektronische post aan de aanvrager.

Noch de inschrijving noch enige andere tussenkomst van de FOD Financiën bij toepassing van dit koninklijk besluit houdt een beoordeling in van de opportuniteit en de kwaliteit van de verrichtingen, evenmin als van de positie van het GVBF. Op de FOD Financiën rust geen verantwoordelijkheid inzake de niet naleving door de GVBF's van de bepalingen van de wet van 19 april 2014 of dit koninklijk besluit. Elk document dat ter bevestiging van de inschrijving wordt afgegeven door de FOD Financiën en elk document dat met het oog op de uitvoering van de verrichtingen van het GVBF naar deze inschrijving verwijst, maakt daarvan melding.

Art. 5. De FOD Financiën stelt elk jaar een lijst op van GVBF's die krachtens artikel 4 zijn ingeschreven. Deze lijst en alle wijzigingen die er tijdens het jaar in worden aangebracht, worden ter inzage gelegd op de FOD Financiën, desgevallend door terbeschikkingstelling ervan op de website van de FOD Financiën en worden jaarlijks bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

De FOD Financiën verstrekt aan de FSMA, op haar eenvoudig verzoek, inlichtingen en documenten ten behoeve van de uitoefening van haar opdrachten.

Art. 6. § 1. De FOD Financiën schrapt het GVBF van de lijst van GVBF's zoals bedoeld in artikel 5 :

- 1° op verzoek van het GVBF zelf;

n) les crédits octroyés et les sûretés ou garanties constituées par le FIIS au bénéfice de ses filiales;

- 5° société immobilière : la société de droit belge ou de droit étranger dont l'objet social principal est la construction, l'acquisition, la gestion, l'aménagement ou la vente, ainsi que la location de biens immobiliers pour compte propre, ou la détention de participations dans des sociétés ayant un objet similaire;
- 6° location-financement : la location-financement, telle que visée par les normes IFRS;
- 7° normes IFRS : les normes comptables internationales approuvées par la Commission européenne en application de l'article 3 du Règlement (CE) n° 1606/2002;
- 8° valeur nette d'inventaire : valeur obtenue en divisant l'actif net consolidé du FIIS, sous déduction des intérêts minoritaires, ou, à défaut de consolidation, l'actif net au niveau statutaire, par le nombre d'actions ou parts émises par le FIIS, déduction faite des actions ou parts propres détenues, le cas échéant au niveau consolidé

CHAPITRE II. — *Inscription*

Art. 3. § 1^{er}. Une société n'aura le statut de FIIS qu'après avoir reçu la confirmation par le SPF Finances de son inscription sur la liste des FIIS tenue à cet effet par le SPF Finances. Elle ne bénéficiera de ce statut qu'aussi longtemps qu'elle reste inscrite sur cette liste.

§ 2. La demande d'inscription d'une société en tant que FIIS sur la liste des FIIS se fait auprès du SPF Finances.

Afin d'être considérée comme valable, la demande doit être accompagnée :

- 1° d'une copie des statuts de la société;
- 2° d'une copie de l'extrait ou de la mention aux annexes du *Moniteur belge* avec la publication des actes et indications dont la publicité est prescrite par le Code des sociétés;
- 3° d'une déclaration de la société que les conditions du présent arrêté et, le cas échéant, de la loi du 19 avril 2014 sont remplies; et
- 4° uniquement si, en application de la loi du 19 avril 2014, le FIIS a l'obligation de désigner un dépositaire, un document probant dans lequel apparaît la désignation du dépositaire.

§ 3. Sans préjudice des dispositions de la loi du 19 avril 2014, il ne peut être mis fin à la mission du dépositaire que si le SPF Finances a été notifié de l'identité du nouveau dépositaire ou si, conformément à l'article 6, le FIIS n'est plus inscrit à la liste des FIIS.

Art. 4. Une société n'est inscrite sur la liste des FIIS tenue par le SPF Finances que si la demande est complète au regard des exigences de l'article 3.

Au plus tard le 30^e jour suivant le jour où la demande d'inscription a été valablement faite ou suivant le jour où le dossier a été complété, le SPF Finances confirme l'inscription par lettre ou courrier électronique adressé au demandeur.

Ni l'inscription ni aucune autre intervention du SPF Finances par application du présent arrêté n'implique une appréciation quant à l'opportunité et à la qualité des transactions, ni quant à la situation du FIIS. Le SPF Finances n'encourt aucune responsabilité quant au non-respect par le FIIS des dispositions de la loi du 19 avril 2014 ou du présent arrêté. Tout document remis en confirmation de l'inscription par le SPF Finances et tout document qui fait référence à cette inscription en vue de l'exécution des transactions du FIIS en fait mention.

Art. 5. Le SPF Finances établit chaque année une liste des FIIS qui sont inscrits conformément à l'article 4. Cette liste des FIIS et toutes les modifications qui y sont apportées en cours d'année, sont à disposition auprès du SPF Finances, le cas échéant par mise à disposition sur le site internet du SPF Finances et sont publiées annuellement au *Moniteur belge*.

Le SPF Finances communique sur simple demande de la FSMA des informations et documents utiles à l'exercice de ses missions.

Art. 6. § 1^{er}. Le SPF Finances radie le FIIS de la liste des FIIS prévue à l'article 5 :

- 1° à la demande du FIIS lui-même;

2° indien zij vaststelt dat, na een gemotiveerde ingebrekestelling, het GVBF binnen de gestelde termijn de door de FOD Financiën vastgestelde inbreuken op de bepalingen van de wet van 19 april 2014 en van dit besluit niet verholpen heeft;

§ 2. Wanneer een GVBF ophoudt te bestaan in toepassing van de artikelen 26 en 28, vraagt de vereffenaar ten laatste vijftien dagen volgend op de dag van de afsluiting van de vereffening van het GVBF de schrapping van het GVBF aan van de lijst van GVBF's bij de FOD Financiën.

§ 3. De FOD Financiën stelt de FSMA in kennis van elke wijziging die in de lijst van GVBF's wordt aangebracht in een zo kort mogelijke tijdspanne.

HOOFDSTUK III. — *Bedrijfsuitoefening*

Afdeling 1. — *Beleggingsbeleid*

Art. 7. § 1. Het GVBF belegt zijn activa in vastgoed, zoals gedefinieerd in artikel 2, 4°.

Onverminderd het eerste lid, kan het GVBF onrechtstreeks een in België gevestigd onroerend goed aanhouden op voorwaarde dat (i) deze wordt aangehouden via een dochtervennootschap waarvan zij rechtstreeks of onrechtstreeks alle aandelen of deelbewijzen aanhoudt en (ii) zij zich in regel stelt met het eerste lid binnen een termijn van 24 maanden.

Op het einde van het tweede boekjaar volgend op de inschrijving op de lijst van GVBF's aangehouden door de FOD Financiën overeenkomstig artikel 5, moet de totale waarde van het vastgoed dat wordt aangehouden door het GVBF minstens 10.000.000 EUR bedragen.

De waarde van dit vastgoed wordt begrepen als de totale aankoopwaarde of de waarde die wordt gebruikt om de belastbare sommen te berekenen in het geval van een verrichting zoals bedoeld in de artikelen 210, § 1, 5° en 6° en 211, § 1, lid 6 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.

§ 2. De statuten van het GVBF en het informatiedocument bepalen in welk type vastgoed het GVBF mag beleggen en bepalen het beleggingsbeleid van het GVBF en, in voorkomend geval, de verplichtingen om te diversifiëren en de schuldgraad die het GVBF zichzelf eventueel wil opleggen.

§ 3. Het GVBF kan afdekkingsinstrumenten aan- of verkopen, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. Deze aan- of verkopen moeten deel uitmaken van een door het GVBF vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's. Dit beleid wordt bekendgemaakt in de jaarlijkse financiële verslagen en wordt opgenomen in de statuten en het informatiedocument van het GVBF.

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

§ 4. Het GVBF mag als leasingnemer overeenkomsten van onroerende leasing afsluiten. Als het GVBF van deze mogelijkheid gebruik maakt, dient zij dit aan te geven in zijn statuten en informatiedocument.

§ 5. Het GVBF mag één of meer onroerende goederen in leasing geven. Als het GVBF van deze mogelijkheid gebruik maakt, dient zij dit aan te geven in zijn statuten en informatiedocument.

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

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

§ 6. Onverminderd § 1, mogen het GVBF en, in voorkomend geval, zijn dochtervennootschappen, bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van artikel 2, 4° en niet-toegewezen liquide middelen bezitten.

Art. 8. Het GVBF mag niet als bouwpromotor optreden.

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

2° lorsqu'il constate, après mise en demeure motivée, que le FIIS n'a pas remédié, endéans le délai imparti, aux infractions constatées par le SPF Finances aux dispositions reprises dans la loi du 19 avril 2014 et dans le présent arrêté;

§ 2. Lorsque le FIIS cesse d'exister en application des articles 26 et 28, le liquidateur, au plus tard quinze jours après la date de clôture de la liquidation du FIIS, demande la radiation du FIIS de la liste des FIIS auprès du SPF Finances.

§ 3. Le SPF Finances notifie dans les plus brefs délais à la FSMA chaque modification qui est apportée à la liste des FIIS.

CHAPITRE III. — *Exercice de l'activité*

Section 1^{re}. — *Politique de placement*

Art. 7. § 1^{er}. Le FIIS place ses actifs dans des biens immobiliers, tels que définis à l'article 2, 4°.

Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, le FIIS peut détenir indirectement un immeuble situé en Belgique à condition (i) de détenir celui-ci au travers d'une filiale dont il détient directement ou indirectement l'ensemble des actions ou parts et (ii) de se conformer à l'alinéa 1^{er} dans un délai de 24 mois.

Au terme du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste des FIIS tenu par le SPF Finances conformément à l'article 5, la valeur totale des biens immobiliers détenus par le FIIS doit être de minimum 10.000.000 EUR.

La valeur de ces biens immobiliers s'entend du total des valeurs d'acquisition ou de la valeur ayant servi au calcul des sommes imposables à l'occasion d'une opération visée aux articles 210, § 1^{er}, 5° et 6° et 211, § 1^{er}, alinéa 6 du Code des impôts sur le revenu 1992.

§ 2. Les statuts du FIIS et le document d'information précisent dans quels types de biens immobiliers le FIIS peut investir et déterminent la politique de placement du FIIS et, le cas échéant, les obligations de diversification et le ratio d'endettement que le FIIS voudrait éventuellement s'imposer.

§ 3. Le FIIS peut acheter ou vendre des instruments de couverture, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative. Ces achats ou ventes doivent s'inscrire dans le cadre d'une politique de couverture de risques financiers arrêtée par le FIIS. Ladite politique de couverture de risques financiers est publiée dans les rapports financiers annuels du FIIS et est indiquée dans les statuts et le document d'information du FIIS.

Les ventes d'instruments de couverture avant leur échéance doivent être justifiées dans les rapports financiers annuels, au regard de la politique de couverture de risques financiers visée à l'alinéa 1^{er}.

§ 4. Le FIIS peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier. Si le FIIS fait usage de cette possibilité, il l'indique dans ses statuts et son document d'information.

§ 5. Le FIIS peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Si le FIIS fait usage de cette possibilité, il l'indique dans ses statuts et son document d'information.

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

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

§ 6. Sans préjudice du § 1^{er}, le FIIS et, le cas échéant, ses filiales peuvent, à titre accessoire ou temporaire, effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° et détenir des liquidités non-affectées.

Art. 8. Le FIIS ne peut agir comme promoteur immobilier.

Aux fins du présent article, on entend par promoteur immobilier la personne dont l'activité professionnelle, à titre principal ou accessoire, consiste, à 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.

Afdeling 2. — Financiële instrumenten

Art. 9. De financiële instrumenten die zijn uitgegeven door een GVBF dienen op naam te blijven zolang het GVBF bestaat.

Art. 10. § 1. De financiële instrumenten die zijn uitgegeven door een GVBF kunnen slechts worden verworven door in aanmerking komende beleggers.

§ 2. Onverminderd de voorafgaande paragraaf en bij toepassing van artikel 286, § 3, eerste lid van de wet van 19 april 2014, doet het feit dat de financiële instrumenten van een GVBF, door tussenkomst van derden, in het bezit zijn van beleggers die geen in aanmerking komende beleggers zijn, geen afbreuk aan het institutionele karakter van het GVBF, voor zover het GVBF passende maatregelen neemt om de hoedanigheid van in aanmerking komende beleggers van de houders van zijn financiële instrumenten te waarborgen, en zij niet bijdraagt tot het bezit van zijn financiële instrumenten door beleggers die geen in aanmerking komende beleggers zijn, dan wel een dergelijk bezit bevordert.

§ 3. Een GVBF wordt geacht passende maatregelen zoals vermeld in paragraaf 2 te hebben genomen om de hoedanigheid van in aanmerking komende beleggers te waarborgen, wanneer zij aan de volgende voorwaarden voldoet :

- 1° in de voorwaarden voor de uitgifte van financiële instrumenten van het GVBF, in zijn statuten, in zijn informatiedocument, alsook in elk stuk dat betrekking heeft op de uitgifte van, de inschrijving op of de verwerving van door hem uitgegeven financiële instrumenten, is vermeld dat enkel in aanmerking komende beleggers mogen inschrijven op door hem uitgegeven financiële instrumenten, ze mogen verwerven of in bezit houden;
- 2° onder voorbehoud van de toepassing van de artikelen 463 en 465 van het Wetboek van Vennootschappen is in het register van financiële instrumenten op naam, op het certificaat van de inschrijving van de financiële instrumenten op naam in het register van de financiële instrumenten op naam, vermeld dat deze financiële instrumenten enkel mogen worden verworven of gehouden door in aanmerking komende beleggers;
- 3° in elk bericht, in elke mededeling of in elk ander stuk met betrekking tot een verrichting met financiële instrumenten van het GVBF of waarin een dergelijke verrichting wordt aangekondigd, uitgaande van het GVBF of van een persoon die in zijn naam of voor zijn rekening handelt, moet zijn gepreciseerd dat enkel in aanmerking komende beleggers op deze financiële instrumenten mogen inschrijven, ze mogen verwerven of in bezit houden;
- 4° onverminderd de toepassing van artikel 9, zijn de financiële instrumenten die worden uitgegeven door het GVBF op naam, en elke belegger die inschrijft op financiële instrumenten van het GVBF of deze financiële instrumenten verwerft, bevestigt formeel en schriftelijk aan deze GVBF dat hij een in aanmerking komende belegger is, en verbindt zich er ten aanzien van deze GVBF toe om de betrokken financiële instrumenten enkel over te dragen aan een overnemer die op zijn beurt formeel en schriftelijk bevestigt aan de instelling dat hij een in aanmerking komende belegger is en dat hij zich ertoe verbindt om dezelfde bevestiging te vragen aan de volgende overnemer;
- 5° het GVBF weigert om in het register van financiële instrumenten op naam een overdracht van financiële instrumenten aan een overnemer in te schrijven wanneer zij vaststelt dat deze overnemer geen in aanmerking komende belegger is;
- 6° het GVBF schorst de betaling van de dividenden of interesten gekoppeld aan de financiële instrumenten waarvan zij vaststelt dat zij in het bezit zijn van beleggers die geen in aanmerking komende beleggers zijn;
- 7° de in 5° en 6° van deze paragraaf vastgestelde regeling wordt opgenomen in de uitgiftevoorwaarden, de statuten, het informatiedocument, alsook in elk stuk met betrekking tot een verrichting met financiële instrumenten van een GVBF of waarin een dergelijke verrichting wordt aangekondigd.

Art. 11. De financiële instrumenten uitgegeven door een GVBF kunnen niet worden toegelaten tot de verhandeling op een MTF of een gereguleerde markt die voor het publiek toegankelijk is.

Afdeling 3. — Berekening van de netto-inventariswaarde van aandelen of deelbewijzen en waardering door een onafhankelijk deskundige

Art. 12. De netto-inventariswaarde van het GVBF dient minstens op het eind van elk boekjaar bepaald te worden. De statuten van het GVBF kunnen voorzien dat de netto-inventariswaarde vaker bepaald wordt.

Section 2. — Instruments financiers

Art. 9. Les instruments financiers émis par un FIIS doivent rester nominatifs pendant toute la durée du FIIS.

Art. 10. § 1^{er}. Les instruments financiers émis par un FIIS peuvent seulement être acquis par des investisseurs éligibles.

§ 2. Sans préjudice du paragraphe 1^{er} et par application de l'article 286, § 3, al. 1 de la loi du 19 avril 2014, le fait que des instruments financiers d'un FIIS, suite à l'entremise de tiers, se trouvent détenus par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles, ne portent pas atteinte au caractère institutionnel du FIIS, pour autant que le FIIS prenne les mesures adéquates pour garantir la qualité d'investisseur éligible des titulaires de ses instruments financiers, et qu'il ne favorise ni ne contribue à la détention de ses instruments financiers par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles.

§ 3. Un FIIS est considéré avoir pris les mesures adéquates mentionnées au paragraphe 2 pour garantir la qualité d'investisseur éligible de ses investisseurs lorsqu'il satisfait aux conditions suivantes :

- 1° il est mentionné, dans les conditions d'émission des instruments financiers du FIIS, dans ses statuts, dans son document d'information, ainsi que dans tout document en rapport avec l'émission, la souscription et l'acquisition des instruments financiers émis par celui-ci, que seuls des investisseurs éligibles peuvent souscrire aux instruments financiers qu'il émet, peuvent acquérir ou détenir ces instruments financiers;
- 2° sous réserve de l'application des articles 463 et 465 du Code des sociétés, il est mentionné dans le registre des instruments financiers nominatifs, sur le certificat d'inscription des instruments financiers nominatifs dans le registre des instruments financiers nominatifs, que ces instruments financiers peuvent seulement être acquis et détenus par des investisseurs éligibles;
- 3° dans tous les avis, dans toutes les communications ou tout autre document concernant une opération sur les instruments financiers du FIIS ou dans lequel une telle opération est annoncée, émanant du FIIS ou d'une personne qui agit en son nom ou pour son compte, il doit être précisé que seuls les investisseurs éligibles peuvent souscrire à ces instruments financiers, les acquérir et les détenir;
- 4° sans préjudice de l'application de l'article 9, les instruments financiers émis par le FIIS sont nominatifs, et chaque investisseur qui souscrit aux instruments financiers du FIIS ou acquiert ces instruments financiers, confirme formellement et par écrit à ce FIIS qu'il est un investisseur éligible, et s'engage, à l'égard de ce FIIS, à ne transférer les instruments financiers concernées qu'à un acquéreur qui, à son tour confirme formellement par écrit au FIIS qu'il est un investisseur éligible et qu'il s'engage à demander la même confirmation à l'acquéreur suivant;
- 5° le FIIS refuse d'inscrire dans le registre des instruments financiers nominatifs une cession d'instruments financiers à un investisseur quand il constate que ce cessionnaire n'est pas un investisseur éligible;
- 6° le FIIS suspend le paiement de dividendes ou intérêts liés à des instruments financiers dont il constate qu'ils sont détenus par des investisseurs autres que des investisseurs éligibles;
- 7° la réglementation prévue au 5° et 6° de ce paragraphe est reprise dans les conditions d'émission, les statuts, le document d'information, de même que dans tout document concernant une opération sur les instruments financiers d'un FIIS ou dans lequel une telle opération est annoncée.

Art. 11. Les instruments financiers émis par un FIIS ne peuvent pas être admis à la négociation sur un MTF ou sur un marché réglementé accessible au public.

Section 3. — Calcul de la valeur nette d'inventaire des actions ou parts et évaluation par l'expert indépendant

Art. 12. La valeur nette d'inventaire du FIIS doit être déterminée au minimum à la fin de chaque exercice comptable. Les statuts du FIIS peuvent néanmoins prévoir une détermination plus fréquente de cette valeur nette d'inventaire.

Art. 13. Op het einde van elk boekjaar waardeert een onafhankelijk deskundige op precieze wijze de reële waarde van de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen, die worden aangehouden door het GVBF of door zijn dochtervennootschappen.

Art. 14. Onverminderd artikel 13, wordt de reële waarde van de onroerende goederen en de zakelijke rechten op onroerende goederen die worden aangehouden door het GVBF en zijn dochtervennootschappen door een onafhankelijk deskundige gewaardeerd telkens wanneer het GVBF tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting of een inbreng van een algemeenheid of bedrijfstak overgaat.

Er is evenwel geen nieuwe waardering vereist wanneer het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting of een inbreng van een algemeenheid of bedrijfstak wordt neergelegd binnen zes maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van de betrokken onroerende goederen en de onroerende zakelijke rechten en voor zover de deskundige bevestigt dat er, gezien de staat van deze onroerende goederen, geen nieuwe waardering vereist is.

Het GVBF is niet gebonden door deze waardering maar dient de vergoeding verstrekt als tegenprestatie voor de betreffende verrichting te rechtvaardigen op grond van deze waardering.

Art. 15. De reële waarde van elk onroerend goed of zakelijk rechten op onroerend goed, te verwerven, te ontvangen of over te dragen door het GVBF of zijn dochtervennootschappen wordt gewaardeerd door een onafhankelijk deskundige vooraleer de verrichting plaatsvindt, voor zover de verrichting, in haar geheel beschouwd, een som vertegenwoordigt die hoger is dan 1 % van het geconsolideerde nettoactief van het GVBF, na aftrek van de minderheidsbelangen, of, indien geen consolidatie plaatsvindt, het nettoactief op statutair niveau.

Er is evenwel geen nieuwe bepaling van de reële waarde nodig wanneer de betrokken verrichting uiterlijk zes maanden na de laatste waardering door een onafhankelijk deskundige plaatsvindt en voor zover deze onafhankelijk deskundige bevestigt dat er, gezien de staat van de betrokken onroerende goederen en onroerende zakelijke rechten, geen nieuwe waardering vereist is.

Wanneer er meer dan 5 % verschil is tussen de prijs van de verwerving of de overdracht van een onroerend goed of een onroerend zakelijk recht en de in dit artikel bedoelde waardering, in het nadeel van het GVBF of van zijn dochtervennootschappen, wordt de betrokken verrichting alsmede de prijs ervan verantwoord in het jaarlijks financieel verslag van het GVBF.

Afdeling 4. — Revisoraal toezicht

Art. 16. Het GVBF moeten een commissaris aanstellen die de opdracht van commissaris uitoefent zoals bedoeld in het Wetboek van Venootschappen, zelfs indien zij daartoe krachtens dit laatste Wetboek, voor zover op hen van toepassing, niet verplicht zouden zijn.

Art. 17. Enkel erkende bedrijfsrevisoren en bedrijfsrevisorenvennootschappen die daartoe door de FSMA zijn erkend overeenkomstig het reglement van 21 februari 2006 (ongeacht de categorie waarin ze vermeld worden op de lijst gepubliceerd in toepassing van dit reglement) kunnen benoemd worden als commissaris van een GVBF. Voor het overige zijn de bepalingen van het Wetboek van Venootschappen, meer bepaald deze die van toepassing zijn op de benoeming, de bezoldiging, het ontslag, de aansprakelijkheid en de bevoegdheden van de commissaris van de rechtspersonen die geregeld zijn door het Wetboek van Venootschappen, van toepassing op de commissaris aangesteld door het GVBF.

HOOFDSTUK IV. — Informatieverstreking aan beleggers

Art. 18. Onverminderd de artikelen 68 tot 72 van de wet van 19 april 2014, bevat het informatiedocument dat door het GVBF aan de belegger ter kennis wordt gebracht voorafgaand aan de inschrijving op financiële instrumenten die het GVBF uitgeeft, minstens volgende informatie :

- 1° de benaming en de duur van het GVBF, de benaming van de eventuele beheer-vennootschap en de eventuele bewaarder;
- 2° het beleggingsbeleid naargelang de specifieke doelen die zij nastreeft en de criteria waarop ze zich baseert; met name het beleid voor de dekking van financiële risico's (met uitzondering van speculatieve verrichtingen), de eventuele verplichting om beleggingen te diversifiëren en de eventuele beperking van de schuldgraad van het GVBF;
- 3° het uitkeringsbeleid;
- 4° de bezoldigingen en de onkosten die de beheerder gemachtigd is te maken ten laste van het GVBF, alsook de berekeningswijze van deze bezoldigingen en onkosten;
- 5° bepalingen inzake publiciteit;

Art. 13. A la fin de chaque exercice, l'expert indépendant évalue de façon détaillée la juste valeur des immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par le FIIS ou par ses filiales.

Art. 14. Sans préjudice de l'article 13, la juste valeur des immeubles et droits réels sur immeubles, détenus par le FIIS ou par ses filiales est évaluée par l'expert indépendant chaque fois que le FIIS procède à une fusion, scission ou opération assimilée ou un apport d'universalité ou de branche d'activités.

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque le dépôt du projet de fusion, scission ou opération assimilée ou d'apport d'universalité ou de branche d'activités intervient dans les six mois qui suivent la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des immeubles et droits réels sur immeubles concernés et pour autant que l'expert indépendant confirme que l'état des immeubles et droits réels sur immeubles concernés n'exigent pas une nouvelle évaluation.

Le FIIS n'est pas lié par cette évaluation mais doit justifier la rémunération attribuée en contrepartie de l'opération concernée sur la base de cette évaluation.

Art. 15. La juste valeur de chaque immeuble et droit réel sur immeuble à acquérir, recevoir ou céder par le FIIS ou par ses filiales, est évaluée par l'expert indépendant avant que l'opération ait lieu, pour autant que la transaction, considérée dans son ensemble, représente une somme supérieure à 1 % de l'actif net consolidé du FIIS, sous déduction des intérêts minoritaires, ou, à défaut de consolidation, l'actif net au niveau statutaire.

Une nouvelle détermination de la juste valeur n'est cependant pas nécessaire lorsque l'opération en question intervient au plus tard dans les six mois qui suivent sa dernière évaluation par l'expert indépendant et pour autant que l'expert indépendant confirme que l'état des immeubles et droits réels sur immeubles concernés n'exigent pas une nouvelle évaluation.

Lorsque le prix d'acquisition ou de cession d'un immeuble ou droit réel sur immeuble s'écarte de plus de 5 % de l'évaluation visée au présent article, au préjudice du FIIS ou de ses filiales, la transaction concernée ainsi que son prix sont justifiés dans le rapport financier annuel du FIIS.

Section 4. — Contrôle révisoral

Art. 16. Les FIIS sont tenus de désigner un commissaire qui exerce les fonctions de commissaire prévues par le Code des sociétés, même s'ils n'y sont pas tenus en vertu dudit Code dans le cas où celui-ci leur est applicable.

Art. 17. Seuls les réviseurs d'entreprises et sociétés de réviseurs d'entreprises agréés par la FSMA conformément au règlement du 21 février 2006 (quelle que soit la catégorie dans laquelle ils sont mentionnés sur la liste publiée en application de ce règlement) peuvent être nommés comme commissaire d'un FIIS. Pour le reste, les dispositions du Code des sociétés applicables notamment à la nomination, à la rémunération, à la démission, à la révocation, à la responsabilité et aux compétences du commissaire des personnes morales régies par le Code des sociétés sont applicables au commissaire désigné par un FIIS.

CHAPITRE IV. — Informations aux investisseurs

Art. 18. Sans préjudice des articles 68 à 72 de la loi du 19 avril 2014, le document d'information porté à la connaissance de l'investisseur par le FIIS, préalablement à la souscription aux instruments financiers émis par le FIIS, contient au moins les informations suivantes :

- 1° la dénomination et la durée du FIIS, la dénomination de la société de gestion éventuelle et du dépositaire éventuel;
- 2° la politique d'investissement, en fonction des buts spécifiques qu'elle se propose et des critères dont elle s'inspire en ce compris, notamment, l'éventuelle politique de couverture de risques financiers (à l'exclusion de toute opération de nature spéculative), l'éventuelle obligation de diversification des placements et l'éventuelle limitation du taux d'endettement du FIIS;
- 3° la politique de distribution;
- 4° les rémunérations et les dépenses que le gestionnaire est habilité à prélever sur le FIIS, ainsi que le mode de calcul de ces rémunérations et dépenses;
- 5° les dispositions sur la publicité;

- 6° de datum van afsluiting van de jaarrekeningen van het GVBF;
- 7° de gevallen van ontbinding van het GVBF, onverminderd de wettelijke oorzaken;
- 8° de voorwaarden tot wijziging van het informatiedocument;
- 9° de voorwaarden voor de uitgifte van aandelen of deelbewijzen van het GVBF.

De bezoldigingen en onkosten zoals bedoeld in 4° van het eerste lid omvatten de volgende elementen :

- 1° de wijze van bezoldiging voor het beheer van de beleggingsportefeuille van het GVBF;
- 2° de wijze van bezoldiging voor de administratie van het GVBF;
- 3° de commissies op de handel van aandelen of deelbewijzen van het GVBF;
- 4° de commissies en vergoedingen met betrekking tot de bewaring van de activa van het GVBF;
- 5° de commissies en vergoedingen ten laste van de aandeelhouders of vennoten, in het bijzonder bij de uitgifte van aandelen of deelbewijzen.

HOOFDSTUK V. — Financieel jaarverslag

Art. 19. Elk GVBF stelt een financieel jaarverslag op.

Het financieel jaarverslag dat moet worden uitgegeven door het GVBF bevat de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekeningen van het GVBF waarvan de opbouw is vastgesteld in de Hoofdstukken 1 en 2 van Bijlage A.

Dit door het GVBF uitgegeven financieel jaarverslag bevat eveneens een verslag over de activiteiten van het verstreken boekjaar alsook alle betekenisvolle informatie waardoor de aandeelhouders of vennoten kennis kunnen nemen omtrent de evolutie van de activiteiten en resultaten van het GVBF, met inbegrip van de uitsplitsing voorzien in artikel 23.

Art. 20. Telkens wanneer het financieel jaarverslag ter beschikking wordt gesteld van de aandeelhouders of vennoten van het GVBF, wordt hen tevens en onder dezelfde vorm het verslag van de commissaris bij dat financieel jaarverslag ter beschikking gesteld.

Hoofdstuk VI

Boekhouding, bestemming en uitsplitsing van het resultaat

Afdeling 1. — Opstelling van de rekeningen

Art. 21. § 1. Het GVBF stelt zijn enkelvoudige jaarrekening op in overeenstemming met de IFRS-normen, zoals goedgekeurd op zijn balansdatum.

Het GVBF stelt zijn balans en zijn enkelvoudige resultatenrekening in overeenstemming met de in Hoofdstuk 1 van Bijlage A opgenomen schema's.

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

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

§ 2. Het et GVBF kan zijn balans en zijn geconsolideerde resultatenrekening opstellen overeenkomstig de in Hoofdstuk II van Bijlage A opgenomen schema's.

Afdeling 2. — Bestemming van het resultaat

Art. 22. Het GVBF dient, ten belope van het bedrag van het positief nettoresultaat van het boekjaar en na aanzuivering van de overgedragen verliezen en na de toevoegen/onttrekkingen aan/van de reserves zoals bedoeld in "Punt B. Toevoeging/onttrekking reserves" zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel I van Hoofdstuk I van Bijlage A, ten minste het positieve verschil tussen de volgende bedragen uit te keren als vergoeding van het kapitaal :

- 1° 80% van het bedrag bepaald volgens het in Hoofdstuk III van Bijlage A opgenomen schema, en,
- 2° de nettovermindering, tijdens het boekjaar, van de schuldenlast van de GVBF.

Voor de toepassing van dit artikel wordt onder "schuldenlast" wordt verstaan alle rubrieken van de "Verplichtingen" in, naargelang het geval, de geconsolideerde of de enkelvoudige balans, met uitsluiting van de posten "I. Langlopende verplichtingen - A Voorzieningen", "I. Langlopende verplichtingen - C. Andere langlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten", "I. Langlopende

- 6° la date de clôture des comptes annuels du FIIS;
- 7° les cas de dissolution du FIIS, sans préjudice des causes légales;
- 8° les modalités d'amendement du document d'information;
- 9° les modalités d'émission des actions ou parts du FIIS.

Les rémunérations et dépenses prévues au 4° de l'alinéa 1^{er} incluent les éléments suivants :

- 1° le mode de rémunération de la gestion du portefeuille d'investissement du FIIS;
- 2° le mode de rémunération de l'administration du FIIS;
- 3° les commissions de commercialisation des actions ou parts du FIIS;
- 4° les commissions et frais relatifs à la garde d'actifs du FIIS;
- 5° les commissions et frais mis à charge des actionnaires ou associés, notamment lors de l'émission d'actions ou parts.

CHAPITRE V. — Rapport financier annuel

Art. 19. Chaque FIIS rédige un rapport financier annuel.

Le rapport financier annuel qui doit être établi par le FIIS reprend les comptes statutaires et consolidés du FIIS dont la structure est prévue aux Chapitres 1^{er} et 2 de l'Annexe A.

Ce rapport financier annuel reprend également un rapport sur les activités de l'année écoulée ainsi que toute information significative par laquelle les actionnaires ou associés peuvent prendre connaissance de l'évolution des activités et des résultats du FIIS, en ce compris la ventilation prévue à l'article 23.

Art. 20. Chaque fois que le rapport financier annuel est mis à disposition des actionnaires ou associés du FIIS, le rapport du commissaire sur ce rapport financier annuel est également mis à leur disposition sous la même forme.

CHAPITRE VI

Comptabilité, affectation et ventilation du résultat

Section 1^{re}. — Etablissement des comptes

Art. 21. § 1^{er}. Le FIIS établit ses comptes statutaires en appliquant les normes IFRS approuvées à la date de clôture de son bilan.

Le FIIS établit son bilan et compte de résultats statutaire conformément aux schémas figurant au Chapitre 1^{er} de l'Annexe A.

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

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

§ 2. Le FIIS peut établir son bilan et compte de résultats consolidé conformément aux schémas figurant au Chapitre II de l'Annexe A.

Section 2. — Affectation du résultat

Art. 22. A concurrence du montant du résultat net positif de l'exercice et après apurement des pertes reportées et après les affectations et prélèvements aux/des réserves prévus au "Point B. Transfert aux/des réserves" tels que décrits à la Section 4 de la Partie I^{ère} du Chapitre 1^{er} de l'Annexe A, le FIIS doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 1° 80 % du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe A, et,
- 2° la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement du FIIS.

Aux fins du présent article, on entend par endettement toutes les rubriques du "Passif" figurant au bilan consolidé ou statutaire, selon le cas, à l'exception des postes "I. Passifs non courants - A Provisions", "I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture autorisés", "I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés", "II. Passifs courants - A. Provisions", "II.

verplichtingen - F. Uitgestelde belastingen - Verplichtingen", "II. Kortlopende verplichtingen - A. Voorzieningen", "II. Kortlopende verplichtingen - C. Andere kortlopende financiële verplichtingen - Toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "II. Kortlopende verplichtingen - F. Overlopende rekeningen", zoals opgenomen in de bij dit besluit gevoegde schema's.

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

Indien de GVBF niet-volgestorte effecten verwerven, worden de niet-opgevraagde bedragen gelijkgesteld met leningen voor de toepassing van de in dit artikel bedoelde begrepeningen.

De resultaatverwerking moet gebeuren overeenkomstig het schema "Resultaatverwerking" zoals omschreven in Afdeling 4 van Deel I van Hoofdstuk I van Bijlage A.

Voor de GVBF's opgericht onder de vorm van een naamloze vennootschap of een commanditaire vennootschap op aandelen, doet de in deze paragraaf vermelde verplichting geen afbreuk aan de toepassing van de bepalingen van artikel 617 en volgende van het Wetboek van vennootschappen.

Afdeling 3. — Uitsplitsing van het resultaat uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal

Art. 23. Het GVBF publiceert een uitsplitsing van het nettoresultaat van het boekjaar in zijn financieel jaarverslag. De posten van deze uitsplitsing van het nettoresultaat van het boekjaar zijn opgenomen in Bijlage B.

Art. 24. Het bedrag uitgekeerd als vergoeding van het kapitaal overeenkomstig artikel 22, zal geacht worden pro rata samengesteld te zijn volgens de uitsplitsingsformule zoals voorzien in artikel 23.

HOOFDSTUK VII. — Duur, vereffening en herstructurering

Afdeling 1. — Duur en verlenging

Art. 25. Het GVBF wordt opgericht voor een maximale duur van tien jaar vanaf zijn oprichting of, in voorkomend geval, vanaf zijn inschrijving op de lijst van GVBF's.

Art. 26. De statuten van het GVBF kunnen voorzien dat de duur van tien jaar zoals voorzien in artikel 25 kan worden verlengd met opeenvolgende termijnen van maximaal vijf jaar, telkens volgens de procedure bepaald in artikel 27.

Indien er geen geldige verlenging plaatsvindt volgens de procedure voorzien in artikel 27, wordt het GVBF bij het einde van zijn termijn van rechtswege ontbonden.

Art. 27. § 1. In de veronderstelling dat de statuten voorzien in een mogelijke verlenging onder toepassing van artikel 26, voorzien de statuten dat de termijn van het GVBF bij besluit van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders of vennoten van het GVBF kan worden verlengd overeenkomstig het vereiste aanwezigheids- en meerderheidsquorum zoals voorzien in paragraaf 2.

§ 2. In de veronderstelling dat de statuten voorzien in een mogelijke verlenging onder toepassing van artikel 26, voorzien de statuten dat de buitengewone algemene vergadering slechts geldig over de verlenging van de termijn van het GVBF kan beraadslagen en besluiten indien de aanwezigen ten minste de helft van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Indien aan deze voorwaarde niet wordt voldaan, zal een nieuwe oproeping vereist zijn en zal de tweede buitengewone algemene vergadering geldig kunnen beraadslagen en besluiten, ongeacht het door de aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders of vennoten vertegenwoordigd deel van het kapitaal.

Het besluit om de duur van het GVBF te verlengen wordt geldig goedgekeurd met unanimité van de geldig uitgebrachte stemmen.

Afdeling 2. — Ontbinding en vereffening

Art. 28. Indien er geen verlenging plaatsvindt overeenkomstig artikel 26, wordt het GVBF van rechtswege ontbonden bij het einde van zijn termijn.

Het GVBF behoudt zijn statuut van GVBF tot en met de afsluiting van zijn vereffening.

Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture autorisés" et "II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation", tels que prévus dans les schémas annexés au présent arrêté.

Ne sont pas pris en compte les montants dus par le FIIS du chef du paiement de l'acquisition de biens immobiliers, pour autant qu'ils soient payés dans les délais d'usage.

Si le FIIS acquiert des valeurs mobilières non entièrement libérées, les montants non appelés sont assimilés à des emprunts pour l'application des limites prévues au présent article.

Les résultats du FIIS doivent être affectés conformément au schéma "Affectations et prélèvements", tels que décrits à la Section 4 de la Partie 1^{ère} du Chapitre I^{er} de l'Annexe A.

Pour les FIIS constitués sous forme de société anonyme et de société en commandite par actions, l'obligation prévue au présent article est sans préjudice de l'application des dispositions des articles 617 et suivants du Code des sociétés.

Section 3. — Ventilation du résultat distribué à titre de rémunération du capital

Art. 23. Le FIIS publie dans son rapport financier annuel, une ventilation du résultat net de l'exercice. Les postes de cette ventilation du résultat net de l'exercice sont repris à l'Annexe B.

Art. 24. Le montant distribué à titre de rémunération du capital conformément à l'article 22, sera réputé être composé, au pro rata, selon la clef de ventilation prévue à l'article 23.

CHAPITRE VII. — Terme, liquidation et restructuration

Section 1^{ère}. — Terme et prorogation

Art. 25. Le FIIS est créé pour une durée maximale de dix ans à compter de sa constitution ou le cas échéant à compter de son inscription sur la liste des FIIS.

Art. 26. Les statuts du FIIS peuvent prévoir que la durée de dix ans prévue à l'article 25 peut être prorogée par périodes successives de maximum cinq ans conformément à la procédure décrite à l'article 27.

A défaut de prorogation valablement décidée conformément à la procédure décrite à l'article 27, le FIIS est dissous de plein droit à son terme.

Art. 27. § 1^{er}. Dans l'hypothèse où les statuts prévoient une possible prorogation en application de l'article 26, les statuts prévoient que le terme du FIIS peut être prorogé sur décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires ou des associés du FIIS conformément aux conditions de quorum de présence et de majorité prévues au paragraphe 2.

§ 2. Dans l'hypothèse où les statuts prévoient une possible prorogation en application de l'article 26, les statuts prévoient que l'assemblée générale extraordinaire ne peut valablement délibérer et statuer sur une prorogation de la durée du FIIS que si ceux qui y assistent représentent au moins la moitié du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera nécessaire et la deuxième assemblée générale extraordinaire délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires ou associés présents ou représentés.

La résolution de proroger la durée du FIIS est valablement adoptée à l'unanimité des votes valablement exprimés.

Section 2. — Dissolution et liquidation

Art. 28. Conformément à l'article 26, à défaut de prorogation, le FIIS est dissous de plein droit à son terme.

Le FIIS conserve son statut de FIIS jusque et en ce compris la clôture de sa liquidation.

HOOFDSTUK VIII. — *Fiscale bepalingen*

Art. 29. In artikel 106 van het KB/WIB 92, laatst gewijzigd bij het koninklijk besluit van 30 april 2013, wordt paragraaf 7 vervangen als volgt :

“§ 7. Van de inning van de roerende voorheffing wordt volledig afgezien met betrekking tot de dividenden waarvan de schuldenaar een beleggingsvennootschap bedoeld in de artikelen 15 en 271/10 van de wet van 3 augustus 2012 betreffende de instellingen voor collectieve belegging die voldoen aan de voorwaarden van Richtlijn 2009/65/EG en de instellingen voor belegging in schuldvorderingen, een beleggingsvennootschap bedoeld in de artikelen 190, 195, 285, 288 en 298 van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders of een gereguleerde vastgoedvennootschap is, en waarvan de verkrijger wordt geïdentificeerd als een spaarder niet-inwoner.

Die verzaking is niet van toepassing op het gedeelte van het uitgekeerde inkomen dat afkomstig is van inkomsten uit Belgisch vastgoed en dividenden die de beleggingsvennootschap of de gereguleerde vastgoedvennootschap zelf heeft verkregen van een binnenlandse vennootschap. Dit lid is echter niet van toepassing indien deze binnenlandse vennootschap deel uitmaakt van de categorieën van vennootschappen zoals bedoeld in het eerste lid en indien de dividenden die zij uitkeert aan de beleggingsvennootschap of aan de gereguleerde vastgoedvennootschap niet afkomstig zijn van dividenden die deze vennootschap heeft ontvangen van een binnenlandse vennootschap, of van inkomsten uit Belgisch vastgoed.”.

Art. 30. In artikel 116, enig lid, van hetzelfde besluit, laatst gewijzigd bij het koninklijk besluit van 27 september 2015, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° de inleidende zin wordt aangevuld met de woorden “of aan gereguleerde vastgoedvennootschappen”;
- 2° het artikel wordt aangevuld met een bepaling onder 4°, luidende :

“4° als bedoeld in artikel 1 van het koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen.”.

Art. 31. In artikel 117 van hetzelfde besluit, laatst gewijzigd bij het koninklijk besluit van 27 december 2012, worden de volgende wijzigingen aangebracht :

- 1° in paragraaf 6 worden de woorden “106, § 7” opgeheven;
- 2° tussen de paragraaf 6 en de paragraaf *6bis*, wordt een paragraaf 6/1 ingevoegd, luidende :

“§ 6/1. De verzaking van de inning van de roerende voorheffing ingevolge de artikelen 106, § 7, wordt slechts toegestaan indien aan de schuldenaar van de inkomsten een attest wordt overhandigd waarbij is bevestigd dat de verkrijgers :

- a) eigenaar of vruchtgebruiker zijn van de rentegevende roerende kapitalen;
- b) niet-inwoners zijn die deze kapitalen niet voor het uitoefenen van een beroepswerkzaamheid in België gebruiken.

De verzaking wordt bovendien slechts toegestaan indien de schuldenaar van de roerende voorheffing opgeeft in welke mate dat de uitgekeerde dividenden al dan niet voortkomen uit de in het tweede lid bedoelde dividenden en inkomsten.”.

HOOFDSTUK IX. — *Inwerkingtreding*

Art. 32. Onze Minister van Financiën is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 9 november 2016.

FILIP

Van Koningswege :
De Minister van Financiën,
J. VAN OVERTVELDT

CHAPITRE VIII. — *Dispositions fiscales*

Art. 29. Dans l'article 106 de l'AR/CIR 92, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 30 avril 2013, le paragraphe 7 est remplacé par ce qui suit :

“§ 7. Il est renoncé totalement à la perception du précompte mobilier sur les dividendes dont le débiteur est une société d'investissement visée aux articles 15 et 271/10 de la loi du 3 août 2012 relative aux organismes de placement collectif qui répondent aux conditions de la Directive 2009/65/CE et aux organismes de placement en créances, une société d'investissement visée aux articles 190, 195, 285, 288 et 298 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ou une société immobilière réglementée, et dont le bénéficiaire est identifié comme étant un épargnant non-résident.

Cette renonciation n'est pas applicable à la partie du revenu distribué qui provient de revenus de biens immobiliers belges et de dividendes que la société d'investissement ou la société immobilière réglementée a recueillis elle-même d'une société résidente. Le présent alinéa n'est toutefois pas applicable si cette société résidente fait partie des catégories de sociétés visées à l'alinéa 1^{er} et que les dividendes qu'elle distribue à la société d'investissement ou à la société immobilière réglementée ne trouvent eux-mêmes pas leur origine dans des dividendes que cette société a reçus d'une société résidente, ou dans des revenus de biens immobiliers belges.”.

Art. 30. A l'article 116, alinéa unique, du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 27 septembre 2015, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° la phrase liminaire, est complétée par les mots “ou à des sociétés immobilières réglementées”;
- 2° l'article est complété par un 4° rédigé comme suit :

“4° visées par l'article 1^{er} de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés.”.

Art. 31. A l'article 117 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté royal du 27 décembre 2012, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans le paragraphe 6, les mots “106, § 7” sont abrogés;
- 2° entre le paragraphe 6 et le paragraphe *6bis*, un paragraphe 6/1 est inséré rédigé comme suit :

“§ 6/1. La renonciation à la perception du précompte mobilier prévue à l'article 106, § 7, est subordonnée à la condition que le débiteur des revenus soit mis en possession d'une attestation par laquelle il est certifié que les bénéficiaires :

- a) sont propriétaires ou usufruitiers des avoirs productifs des revenus;
- b) sont des non-résidents qui n'ont pas affecté ces avoirs à l'exercice d'une activité professionnelle en Belgique.

La renonciation est en outre subordonnée à la condition que le débiteur du précompte mobilier fournisse dans quelle mesure les dividendes proviennent ou non de dividendes et revenus visés à l'alinéa 2.”.

CHAPITRE IX. — *Entrée en vigueur*

Art. 32. Notre Ministre des Finances est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 9 novembre 2016.

PHILIPPE

Par le Roi :
Le Ministre des Finances,
J. VAN OVERTVELDT

BIJLAGE A bij het koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen

ANNEXE A à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés

Bijlage A – Enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

Hoofdstuk 1 - Schema's van de enkelvoudige jaarrekening, onderverdeling en omschrijving van de rubrieken

Deel 1 - Schema's van de enkelvoudige jaarrekening

Afdeling 1 - Balansschema

ACTIVA

I. Vaste Activa

- A. Goodwill
- B. Immateriële vaste activa
- C. Vastgoedbeleggingen
- D. Andere materiële vaste activa
- E. Financiële vaste activa
- F. Vorderingen financiële leasing
- G. Handelsvorderingen en andere vaste activa
- H. Uitgestelde belastingen - activa

II. Vlottende activa

- A. Activa bestemd voor verkoop
- B. Financiële vlottende activa
- C. Vorderingen financiële leasing
- D. Handelsvorderingen
- E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa
- F. Kas en kasequivalenten
- G. Overlopende rekeningen

TOTAAL ACTIVA

EIGEN VERMOGEN

- A. Kapitaal

Annexe A – Comptes statutaires et consolidés

Chapitre 1^{er} - Schémas des comptes statutaires, subdivision et définition des rubriques

Partie 1^{re} - Schémas des comptes statutaires

Section 1^{re} - Schéma du bilan

ACTIF

I. Actifs non courants

- A. Goodwill
- B. Immobilisations incorporelles
- C. Immeubles de placement
- D. Autres immobilisations corporelles
- E. Actifs financiers non courants
- F. Créances de location-financement
- G. Créances commerciales et autres actifs non courants
- H. Actifs d'impôts différés

II. Actifs courants

- A. Actifs détenus en vue de la vente
- B. Actifs financiers courants
- C. Créances de location-financement
- D. Créances commerciales
- E. Créances fiscales et autres actifs courants
- F. Trésorerie et équivalents de trésorerie
- G. Comptes de régularisation

TOTAL DE L'ACTIF

CAPITAUX PROPRES

- A. Capital

B. Uitgiftepremies

C. Reserves

D. Nettoresultaat van het boekjaar

VERPLICHTINGEN

I. Langlopende verplichtingen

A. Voorzieningen

B. Langlopende financiële schulden

a. Kredietinstellingen

b. Financiële leasing

c. Andere

C. Andere langlopende financiële verplichtingen

D. Handelsschulden en andere langlopende schulden

E. Andere langlopende verplichtingen

F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen

a. Exit taks

b. Andere

II. Kortlopende verplichtingen

A. Voorzieningen

B. Kortlopende financiële schulden

a. Kredietinstellingen

b. Financiële leasing

c. Andere

C. Andere kortlopende financiële verplichtingen

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

a. Exit taks

b. Andere

E. Andere kortlopende verplichtingen

B. Primes d'émission

C. Réserves

D. Résultat net de l'exercice

PASSIF

I. Passifs non courants

A. Provisions

B. Dettes financières non courantes

a. Etablissements de crédit

b. Location-financement

c. Autres

C. Autres passifs financiers non courants

D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes

E. Autres passifs non courants

F. Passifs d'impôts différés

a. Exit tax

b. Autres

II. Passifs courants

A. Provisions

B. Dettes financières courantes

a. Etablissements de crédit

b. Location-financement

c. Autres

C. Autres passifs financiers courants

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes

a. Exit tax

b. Autres

E. Autres passifs courants

F. Overlopende rekeningen

TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN**Afdeling 2 - Schema van de resultatenrekening**

I. Huurinkomsten (+)

II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)

III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)

NETTO HUURRESULTAAT (= I + II + III)

IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)

V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)

VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)

VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)

VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)

VASTGOEDRESULTAAT (= I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)

IX. Technische kosten (-)

X. Commerciële kosten (-)

XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)

XII. Beheerkosten vastgoed (-)

XIII. Andere vastgoedkosten (-)

VASTGOEDKOSTEN (= IX + X + XI + XII + XIII)OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)

XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)

F. Comptes de régularisation

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF**Section 2 - Schéma du compte de résultats**

I. Revenus locatifs (+)

II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)

III. Charges relatives à la location (+/-)

RESULTAT LOCATIF NET (= I + II + III)

IV. Récupération de charges immobilières (+)

V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)

VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)

VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)

VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)

RESULTAT IMMOBILIER (= I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII)

IX. Frais techniques (-)

X. Frais commerciaux (-)

XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)

XII. Frais de gestion immobilière (-)

XIII. Autres charges immobilières (-)

CHARGES IMMOBILIERES (= IX + X + XI + XII + XIII)RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I + II + III + IV + V + VI + VII + VIII + IX + X + XI + XII + XIII)

XIV. Frais généraux de la société (-)

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV + XV)

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)

XVII. Resultaat verkoop andere niet- financiële activa (+/-)

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)

XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)

OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)

XX. Financiële inkomsten(+)

XXI. Netto interestkosten(-)

XXII. Andere financiële kosten(-)

XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)

FINANCIEEL RESULTAAT (XX + XXI + XXII + XXIII)

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII)

XXIV. Vennootschapsbelasting (-/+)

XXV. Exit taks (-/+)

BELASTINGEN (XXIV + XXV)

NETTO RESULTAAT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV + XXV)

Afdeling 3 - Staat van het globaal resultaat

I. Nettoresultaat

II. Andere elementen van het globaal resultaat:

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)

RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV + XV)

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)

XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)

XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)

RESULTAT D'EXPLOITATION (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)

XX. Revenus financiers (+)

XXI. Charges d'intérêts nettes(-)

XXII. Autres charges financières (-)

XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)

RESULTAT FINANCIER (XX + XXI + XXII + XXIII)

RESULTAT AVANT IMPOT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII)

XXIV. Impôts des sociétés (-)

XXV. Exit tax (-)

IMPOT (XXIV + XXV)

RESULTAT NET (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV +XXV)

Section 3 - Etat du résultat global

I. Résultat net

II. Autres éléments du résultat global:

A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomafdekking zoals gedefinieerd in IFRS

C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop

D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit

E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen

F. Belasting op het resultaat met betrekking tot de "andere elementen van het globaal resultaat"

G. Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting

GLOBAAL RESULTAAT(I + II)

Afdeling 4 - Resultaatverwerking

A. Nettoresultaat

B. Toevoeging/onttrekking reserves (-/+)

1. Toevoeging aan/ onttrekking van de reserve voor het (positieve of negatieve) saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (-/+)

- boekjaar

- vorige boekjaren

- realisatie vastgoed

2. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-/+)

3. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(-)

- boekjaar

- vorige boekjaren

A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS

C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente

D. Différences de change liées à la conversion d'activités à l'étranger

E. Ecarts actuariels des plans de pension à prestations définies

F. Impôt sur le résultat lié aux "autres éléments de résultat global"

G. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt

RESULTAT GLOBAL (I+II)

Section 4 - Affectations et prélèvements

A. Résultat net

B. Transfert aux/des réserves (-/+)

1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)

- exercice comptable

- exercices antérieurs

- réalisation de biens immobiliers

2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)

3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)

- exercice comptable

- exercices antérieurs

4. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+)

- boekjaar

- vorige boekjaren

5. Toevoeging aan de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(-)

- boekjaar

- vorige boekjaren

6. Onttrekking van de reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+)

- boekjaar

- vorige boekjaren

7. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (-/+)

8. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (-/+)

9. Toevoeging aan/onttrekking van de reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (-/+)

10. Toevoeging aan/onttrekking van andere reserves (-/+)

11. Toevoeging aan/onttrekking van overgedragen resultaten van vorige boekjaren (-/+)

C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 22, eerste lid

D. Vergoeding voor het kapitaal, - andere dan C

4. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)

- exercice comptable

- exercices antérieurs

5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)

- exercice comptable

- exercices antérieurs

6. Transfert de la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)

- exercice comptable

- exercices antérieurs

7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)

8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)

9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)

10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)

11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)

C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1^{er}

D. Rémunération du capital - autre que C

Deel 2 Verdere onderverdeling en omschrijving van bepaalde rubrieken van de balans, de resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat en de resultaatverwerking

In dit deel worden bepaalde rubrieken van de schema's opgenomen in deel 1 verder onderverdeeld en omschreven. Naar keuze van de vennootschap worden de hieronder vermelde posten en subposten ofwel opgenomen in, naargelang het geval, het balansschema of het schema van de resultatenrekening ofwel in een verklarende toelichting.

Afdeling 1 - Balansschema

ACTIVA

I. Vaste Activa

A. Goodwill

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IFRS 3.

B. Immateriële vaste activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 38.

C. Vastgoedbeleggingen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 40. Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Vastgoed beschikbaar voor verkoop", "Projectontwikkelingen", "Materiële vaste activa voor eigen gebruik" en "Andere".

D. Andere materiële vaste activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 16. Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Materiële vaste activa voor eigen gebruik" en "Andere".

E. Financiële vaste activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vaste activa opgenomen onder de rubriek "H. Handelsvorderingen en andere vaste activa".

Partie 2 - Subdivision et définition de certaines rubriques du bilan, du compte de résultats, de l'état du résultat global et des affectations et prélèvements

Dans cette partie, certaines rubriques des schémas figurant dans la partie 1re sont subdivisées et définies. Selon le choix de la société, les postes et sous-postes mentionnés ci-dessous sont repris soit dans, selon le cas, le schéma du bilan ou, le schéma du compte de résultats, soit dans une note explicative.

Section 1^{re} - Schéma du bilan

ACTIF

I. Actifs non courants

A. Goodwill

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IFRS 3.

B. Immobilisations incorporelles

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 38.

C. Immeubles de placement

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 40. Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Immeubles disponible à la location", "Projet de développement", Immobilisations à usage propre" et "Autres".

D. Autres immobilisations corporelles

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 16. Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Immobilisations à usage propre" et "Autres".

E. Actifs financiers non courants

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers non courants portés sous la rubrique "H. Créances commerciales et autres actifs non courants".

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten "Activa aangehouden tot einde looptijd", "Activa beschikbaar voor verkoop", "Activa aan reële waarde via resultaat", "Leningen en vorderingen" en "Andere".

De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten "Vastgoedcertificaten", "Afdekkingsinstrumenten", "Deelnemingen in andere gereglementeerde vastgoedvennootschappen of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen", "Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding" en "Andere".

F. Vorderingen financiële leasing

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de vorderingen financiële leasing zoals bedoeld in IAS 17.

H. Uitgestelde belastingen – Activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de uitgestelde belastingen zoals bedoeld in IAS 12.

II. Vlottende activa

A. Activa bestemd voor verkoop

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa die overeenkomstig IFRS 5 bestemd zijn voor verkoop. Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Vastgoedbeleggingen", "Vastgoedcertificaten" en "Andere activa".

B. Financiële vlottende activa

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vlottende activa opgenomen onder de rubrieken "D. Handelsvorderingen", "E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa" en "F. Kas en kasequivalenten".

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten "Activa aangehouden tot einde looptijd", "Activa beschikbaar voor verkoop", "Activa aan reële

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir "Actifs détenus jusqu'à leur échéance", "Actifs disponibles à la vente", "Actifs à la juste valeur via le résultat", "Prêts et créances" et "Autres".

Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir "Certificats immobiliers", "Instruments de couverture", "Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées ou fonds d'investissement immobiliers spécialisés", "Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation" et "Autres".

F. Créances de location-financement

Cette rubrique mentionne les montants des créances de location-financement telles que visées dans la norme IAS 17.

H. Actifs d'impôts différés

Cette rubrique mentionne les montants des impôts différés tels que visés dans la norme IAS 12.

II. Actifs courants

A. Actifs détenus en vue de la vente

Cette rubrique mentionne les montants des actifs qui sont détenus en vue de la vente conformément à la norme IFRS 5. Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Immeubles de placement", "Certificats immobiliers" et "Autres actifs".

B. Actifs financiers courant

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers courants portés sous les rubriques "D. Créances commerciales", "E. Créances fiscales et autres actifs courants" et "F. Trésorerie et équivalents de trésorerie".

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir "Actifs détenus jusqu'à leur échéance", "Actifs disponibles à la vente", "Actifs à la juste valeur

waarde via resultaat", "Leningen en vorderingen" en "Andere".

De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten "Vastgoedcertificaten", "Toegelaten afdekkingsinstrumenten", "deelnemingen in andere gereguleerde vastgoedvennootschappen of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen", "Deelnemingen in verbonden ondernemingen of ondernemingen met een deelnemingsverhouding" en "Andere".

C. Vorderingen financiële leasing

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de vorderingen financiële leasing zoals bedoeld in IAS 17.

E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "belastingen", "Bezoldigingen en sociale lasten" en "Andere".

F. Kas en kasequivalenten

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 7, §§ 6 tot 9.

G. Overlopende Rekeningen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten", "Te bestemmen huurkortingen en huurvoordelen", "Voorafbetaalde vastgoedkosten", "Voorafbetaalde interesten en andere financiële kosten" en "Andere".

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

A. Kapitaal

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Geplaatst kapitaal" en "Kosten kapitaalverhoging".

C. Reserves

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de volgende posten:

a. Wettelijke reserve (+)

b. Reserve voor het saldo van de variaties in de

via le résultat", "Prêts et créances" et "Autres".

Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir "Certificats immobiliers", " Instruments de couverture autorisés", "Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées ou fonds d'investissement immobiliers spécialisés", "Participations dans des entreprises liées ou avec lien de participation" et "Autres".

C. Créances de location-financement

Cette rubrique mentionne les montants des créances de location-financement telles que visées dans la norme IAS 17.

E. Créances fiscales et autres actifs courants

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Impôts", "Rémunérations et charges sociales" et "Autres".

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 7, §§ 6 à 9.

G. Comptes de régularisation

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Revenus immobiliers courus non échus", "Gratuités et avantages octroyés aux locataires à répartir", "Charges immobilières payées d'avance", "Intérêts et autres charges financières payés d'avance" et "Autres".

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES

A. Capital

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Capital souscrit" et "Frais d'augmentation de capital".

C. Réserves

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir:

a. Réserve légale (+)

b. Réserve du solde des variations de juste

reële waarde van vastgoed (+/-)

c. Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)

d. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS(+/-)

e. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

f. Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+/-)

g. Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)

h. Reserve voor eigen aandelen (-)

i. Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)

j. Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioensregelingen (+/-)

k. Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+/-)

l. Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+/-)

m. Andere reserves (+/-)

n. Overgedragen resultaten van vorige boekjaren (+/-)

D. Nettoresultaat van het boekjaar

Het bedrag opgenomen in de rubriek "Nettoresultaat van het boekjaar" stemt overeen met het "Nettoresultaat" zoals bedoeld in het schema van de resultatenrekening.

VERPLICHTINGEN

valeur des biens immobiliers (+/-)

c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)

d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)

e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)

f. Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+/-)

g. Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)

h. Réserve pour actions propres (-)

i. Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)

j. Réserve pour écarts actuariels des plan de pension à prestations définies (+/-)

k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+/-)

l. Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+/-)

m. Autres réserves (+/-)

n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-)

D. Résultat net de l'exercice

Le montant repris sous la rubrique "Résultat net de l'exercice" doit correspondre au montant de "Résultat net" repris dans le schéma du compte de résultats.

PASSIF

I. Langlopende verplichtingen

A. Voorzieningen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de voorzieningen zoals bedoeld in IAS 37.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Pensioenen" en "Andere".

B. Langlopende financiële schulden

De post "Andere" van deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de subposten "Andere Leningen", "Ontvangen huurwaarborgen", "Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar", "Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op meer dan één jaar" en "Andere".

C. Andere langlopende financiële verplichtingen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "Andere".

D. Handelsschulden en andere langlopende schulden

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Handelsschulden" en "Andere".

F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de uitgestelde belastingen zoals bedoeld in IAS 12.

II. Kortlopende verplichtingen

A. Voorzieningen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de voorzieningen zoals bedoeld in IAS 37.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Pensioenen" en "Andere".

B. Kortlopende financiële schulden

De post "Andere" van deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de subposten "Andere Leningen", "Ontvangen huur-

I. Passifs non courants

A. Provisions

Cette rubrique mentionne les montants des provisions telles que visées dans la norme IAS 37.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Pensions" et "Autres".

B. Dettes financières non courantes

Le poste "Autres" de cette rubrique doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir "Autres emprunts", "Garanties locatives reçues", "Revenus immobiliers perçus d'avance avec recours à plus d'un an", "Revenus immobiliers cédés avec recours à plus d'un an" et "Autres".

C. Autres passifs financiers non courants

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Instruments de couverture autorisés" et "Autres".

D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Dettes commerciales" et "Autres".

F. Passifs d'impôts différés

Cette rubrique mentionne les montants des impôts différés tels que visés dans la norme IAS 12.

II. Passifs courants

Provisions

Cette rubrique mentionne les montants des provisions telles que visées dans la norme IAS 37.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Pensions" et "Autres".

B. Dettes financières courantes

Le poste "Autres" de cette rubrique doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir "Autres emprunts", "Garanties locatives reçues",

waarborgen", "Voorschotten vastgoedopbrengsten met verhaal op ten hoogste één jaar", "Afgestane vastgoedopbrengsten met verhaal op ten hoogste één jaar" en "Andere".

C. Andere kortlopende financiële verplichtingen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "Andere".

D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden

De post "Andere" van deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de subposten "Leveranciers", "Huurders" en "Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten".

F. Overlopende rekeningen

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten", "Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten" en "Andere".

Afdeling 2 - Schema van de resultatenrekening

I. Huurinkomsten

Onder huurinkomst wordt elke inkomst uit vastgoed verstaan. Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Huur", "Gegarandeerde inkomsten", "Huurkortingen", "Huurvoordelen (incentives)", "Vergoedingen voor vroegtijdig verbroken huurcontracten" en "Vergoeding financiële leasing en soortgelijken".

De vergoedingen uit financiële leasing en soortgelijken zoals bedoeld in IAS 17, wordt onder de post "Vergoeding financiële leasing en soortgelijken" van de rubriek "I. Huurinkomsten" opgenomen indien activiteiten van financiële leasing en soortgelijken de hoofdactiviteit van de vennootschap uitmaken. Onder soortgelijken wordt onder andere erfpacht, opstal en vruchtgebruik verstaan.

II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

In de gevallen waarbij het gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfonds overgaat tot de overdracht van het recht op inning van toekomstige huurinkomsten op vastgoed aan een

"Revenus immobiliers perçus d'avance avec recours à un an au plus", "Revenus immobiliers cédés avec recours à un an au plus" et "Autres".

C. Autres passifs financiers courants

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Instruments de couverture autorisés" et "Autres".

D. Dettes commerciales et autres dettes courantes

Le poste "Autres" de cette rubrique doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir "Fournisseurs", "Locataires" et "Impôts, rémunérations et charges sociales".

F. Comptes de régularisation

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Revenus immobiliers perçus d'avance", "Intérêts et autres charges courus non échus" et "Autres".

Section 2 - Schéma du compte de résultats

Revenus locatifs

Par revenu locatif, on entend tout revenu provenant de biens immobiliers. Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Loyers", "Revenus garantis", "Gratuités locatives" "Concessions accordées aux locataires (incentives)", "Indemnités de rupture anticipée de bail" et "Redevances de location-financement et similaires".

Les redevances provenant d'activités de location-financement et similaires telles que visées dans la norme IAS 17, sont portées sous le poste "Redevances de location-financement et similaires" de la rubrique "I. Revenus locatifs" si les activités de location-financement et similaires constituent l'activité principale de la société. Par similaires, on entend notamment l'emphytéose, la superficie et l'usufruit.

II. Reprises de loyers cédés et escomptés

Dans les cas où le fonds d'investissement immobilier spécialisé cède à un tiers le droit de percevoir les revenus locatifs futurs sur des biens immobiliers et où cette cession est complète et

derde en waarbij deze overdracht volkomen is en het gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfonds bevrijdt van enigerlei verplichting ten aanzien van deze derde met betrekking tot het overgedragen recht, zal de derde in ruil voor deze overdracht een bedrag betalen aan het gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen die overeenstemt met de contante waarde van de toekomstige huurinkomsten zonder dat de geregementeerde vastgoedvennootschap een verplichting tot teruggave van dit bedrag aan die derde heeft. Dit bedrag wordt in de gevallen en onder de voorwaarden zoals gesteld in het vorige lid, in mindering gebracht van de waarde van het vastgoed. De waarde van het vastgoed zal jaarlijks verhoogd worden met het verschil tussen de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten van het vorige boekjaar en de geactualiseerde waarde van de overgedragen huurinkomsten van het boekjaar. Dit verschil wordt jaarlijks in deze rubriek opgenomen.

III. Met verhuur verbonden kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Te betalen huur op gehuurde activa", "Waardeverminderingen op handelsvorderingen" en "Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen".

IV. Recuperatie van vastgoedkosten

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de kosten zoals bedoeld in de rubrieken "VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur", "IX. Technische kosten", "X. Commerciële kosten", "XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen", "XII. Beheerkosten vastgoed", "XIII. Andere vastgoedkosten" die de eigenaar dient te dragen volgens het Burgerlijk wetboek of de gebruiken, maar die overeenkomstig de huurovereenkomst worden gerecupereerd van een huurder.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Verkregen vergoedingen op huurschade" en "Recuperatie van wederin staatstellings-kosten op het einde van de huur".

V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de

exonère le fonds d'investissement immobilier spécialisé de toute obligation à l'égard de ce tiers en ce qui concerne le droit cédé, le tiers en question versera au fonds d'investissement immobilier spécialisé, en échange de cette cession, un montant qui correspond à la valeur au comptant des revenus locatifs futurs sans que le fonds d'investissement immobilier spécialisé ait une obligation de restitution de ce montant à ce tiers. Ce montant est, dans les cas et aux conditions prévus à l'alinéa précédent, porté en déduction de la valeur des biens immobiliers. La valeur des biens immobiliers sera chaque année majorée de la différence entre la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice précédent et la valeur actualisée des revenus locatifs cédés telle qu'au terme de l'exercice. Cette différence est portée chaque année sous cette rubrique.

III. Charges relatives à la location

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Loyers à payer sur locaux pris en location", "Réductions de valeur sur créances commerciales" et "Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales".

IV. Récupération de charges immobilières

Cette rubrique mentionne les montants des charges visées dans les rubriques "VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail", "IX. Frais techniques", "X. Frais commerciaux", "XI. Charges et taxes sur immeubles non loués", "XII. Frais de gestion immobilière", "XIII. Autres charges immobilières" qui, selon le Code civil ou les usages, doivent être assumées par le propriétaire, mais qui, en vertu du bail, sont récupérées auprès d'un locataire.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs" et "Récupération sur remises en état au terme du bail".

V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

Cette rubrique mentionne les montants des

huurlasten en belastingen zoals bedoeld in de rubriek "VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen" die worden doorgerekend aan de huurder. Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar" en "Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen".

VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur

Deze rubriek vermeldt de bedragen van kosten m.b.t. huurschade en wederin staatstelling op het einde van de huur die volgens het Burgerlijk wetboek of de gebruiken dienen te worden gedragen door de huurder, maar die overeenkomstig de huurovereenkomst worden gedragen door de eigenaar. De bedoelde kosten die kunnen worden gerecupereerd van een huurder, worden opgenomen in de rubriek "IV. Recuperatie van vastgoedkosten."

VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de huurlasten en belastingen op verhuurde gebouwen die volgens het Burgerlijk wetboek of de gebruiken dienen te worden gedragen door de huurder maar die door derden worden gefactureerd aan de eigenaar. De bedoelde huurlasten en belastingen die kunnen worden doorgerekend aan de huurder, worden opgenomen in de rubriek "V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen."

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Huurlasten gedragen door de eigenaar" en "Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen".

IX. Technische kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Recurrente technische kosten" en "Niet recurrente technische kosten".

De post "Recurrente technische kosten" dient verder onderverdeeld te worden in de subposten "Herstellingen", "Vergoedingen voor totale waarborgen" en "Verzekeringspremies".

charges locatives et taxes visées dans la rubrique "VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués" qui sont refacturées au locataire. Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire" et "Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués".

VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail

Cette rubrique mentionne les montants des frais liés aux dégâts locatifs et aux remises en état au terme du bail qui, selon le Code civil ou les usages, doivent être assumés par le locataire, mais qui, en vertu du bail, sont pris en charge par le propriétaire. Les frais visés qui peuvent être récupérés auprès d'un locataire, sont portés sous la rubrique "IV. Récupération de charges immobilières."

VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

Cette rubrique mentionne les montants des charges locatives et taxes sur immeubles loués qui, selon le Code civil ou les usages, doivent être assumés par le locataire, mais qui sont facturées par des tiers au propriétaire. Les charges locatives et taxes visées qui peuvent être refacturées au locataire, sont portées sous la rubrique "V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués."

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Charges locatives exposées par le propriétaire" et "Précomptes et taxes sur immeubles loués".

IX. Frais techniques

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Frais techniques récurrents" et "Frais techniques non récurrents".

Le poste "Frais techniques récurrents" doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir "Réparations", "Redevances de garantie totale" et "Primes d'assurances".

De post "Niet recurrente technische kosten" dient verder onderverdeeld te worden in de subposten "Grote herstellingen (aannemers, architecten, studiebureau, ...)" en "Schadegevallen".

X. Commerciële kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Makelaarscommissies", "Publiciteit" en "Erelonen van advocaten en juridische kosten".

XII. Beheerkosten vastgoed

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Externe beheervergoedingen" en " (Interne) beheerkosten van het patrimonium".

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen

Deze rubriek vermeldt het resultaat van de verkoop van vastgoedbeleggingen zoals bedoeld in IAS 40. Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten " Netto verkopen van de onroerende goederen (verkoopprijs - transactiekosten) en " Boekwaarde van de verkochte onroerende goederen ".

XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa

Deze rubriek vermeldt het resultaat van de verkopen van activa, andere dan vastgoedbeleggingen en financiële activa.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Netto verkopen van andere niet-financiële activa (verkoopprijs - transactiekosten)" en "Boekwaarde van de verkochte andere niet financiële activa".

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen

Deze rubriek vermeldt de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen zoals bedoeld in IAS 40.

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en "Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en, naargelang de keuze

Le poste "Frais techniques non récurrents" doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir "Grosses réparations (entreprises, architectes, bureaux d'étude, ...)" et "Sinistres".

X. Frais commerciaux

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Commissions d'agence", "Publicité" et "Honoraires d'avocats et frais juridiques".

XII. Frais de gestion immobilière

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Honoraires versés aux gérants (externes)" et "Charges (internes) de gestion d'immeubles".

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement

Cette rubrique mentionne le résultat de la vente d'immeubles de placement tels que visés dans la norme IAS 40. Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)" et "Valeur comptable des immeubles vendus".

XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers

Cette rubrique mentionne le résultat des ventes d'actifs autres que des immeubles de placement et des actifs financiers.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)" et "Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus".

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

Cette rubrique mentionne les variations de la juste valeur des immeubles de placement tels que visés dans la norme IAS 40.

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Variations positives de la juste valeur des immeubles de placement" et "Variations négatives de la juste valeur des immeubles de placement" et, au cas où la

van de vennootschap, in de bijkomende posten "Positieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen" en "Negatieve variaties van de geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen".

XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)

Deze rubriek vermeldt de bedragen die voortvloeien uit de toepassing van de consolidatieprincipes en uit fusieverrichtingen.

XX. Financiële inkomsten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Geïnde interesten en dividenden", "Vergoeding financiële leasing en soortgelijken", "Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa" en "Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken".

De vergoedingen uit financiële leasing en soortgelijken zoals bedoeld in IAS 17, wordt onder de post "Vergoeding financiële leasing en soortgelijken" van de rubriek "XIX. Financiële inkomsten" opgenomen indien activiteiten van financiële leasing en soortgelijken niet behoren tot de normale bedrijfsactiviteit van het gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfonds. Onder soortgelijken wordt onder andere erfpacht, opstal en vruchtgebruik verstaan.

XXI. Netto interestkosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Nominale interestlasten op leningen", "Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden", "Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten", "Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "Andere interestkosten".

De posten "Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten" en "Inkomsten uit toegelaten afdekkingsinstrumenten" dienen verder onderverdeeld te worden in de subposten "Toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "Toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een

société le choisit, les postes supplémentaires "Variations positives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" et "Variations négatives des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement".

XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)

Cette rubrique mentionne les montants résultant de l'application des principes de consolidation et les montants résultant d'opérations de fusion.

XX. Revenus financiers

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Intérêts et dividendes perçus", "Redevances de location-financement et similaires", "Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers" et "Plus-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires".

Les redevances provenant d'activités de location-financement et similaires telles que visées dans la norme IAS 17, sont portées sous le poste "Redevances de location-financement et similaires" de la rubrique "XIX. Revenus financiers" si les activités de location-financement et similaires ne font pas partie de l'activité courante du fonds d'investissement immobilier spécialisé. Par similaires, on entend notamment l'emphytéose, la superficie et l'usufruit.

XXI. Charges d'intérêts nettes

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Intérêts nominaux sur emprunts", "Reconstitution du nominal des dettes financières", "Charges résultant d'instruments de couverture autorisés", "produits résultant d'instruments de couverture autorisés" et "Autres charges d'intérêts".

Les postes "Charges résultant d'instruments de couverture autorisés", et "produits résultant d'instruments de couverture autorisés" doivent être subdivisées en différents sous-postes, à savoir "Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée" et "Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas

afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS".

XXII. Andere financiële kosten

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Bankkosten en andere commissies", "Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa" en "Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop vorderingen financiële leasing en soortgelijken" en "Andere".

XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva

Deze rubriek dient verder onderverdeeld te worden in de posten "Toegelaten afdekkingsinstrumenten en "Andere".

De post "Toegelaten afdekkingsinstrumenten" dient verder onderverdeeld te worden in de subposten "toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS" en "toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS".

Afdeling 3 - Staat van het globaal resultaat

Deze afdeling omvat de staat van het globaal resultaat ("Statement of comprehensive income") zoals bedoeld in IAS 1, § 81 en verder.

I. Nettoresultaat

Het bedrag opgenomen onder deze rubriek stemt overeen met het "Nettoresultaat" zoals bedoeld in het schema van de resultatenrekening.

II. Andere elementen van het globaal resultaat ("Other comprehensive income")

Deze rubriek omvat baten en lasten (met inbegrip van herclassificatieaanpassingen) die niet in het schema van de resultatenrekening worden opgenomen zoals door andere IFRS vereist of toegestaan.

Afdeling 4 - Resultaatverwerking

A. Nettoresultaat

Het bedrag opgenomen onder deze rubriek stemt

appliquée.

XXII. Autres charges financières

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Frais bancaires et autres commissions", "Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers" et "Moins-values nettes réalisées sur vente de créances de location-financement et similaires" et "Autres".

XXIII. Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers

Cette rubrique doit être subdivisée en différents postes, à savoir "Instruments de couverture autorisés" et "Autres".

Le poste "Instruments de couverture autorisés" doit être subdivisé en différents sous-postes, à savoir "Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée" et "Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée".

Section 3 - Etat du résultat global

Cette section comprend l'état du résultat global ("Statement of comprehensive income") prévu en IAS 1, § 81 et suivants.

I. Résultat net

Le montant repris sous cette rubrique doit correspondre au montant de "Résultat net" repris dans le schéma du compte de résultats.

II. Autres éléments du résultat global ("Other comprehensive income")

Cette rubrique comprend les éléments de produits et de charges (y compris des ajustements de reclassement) qui ne sont pas comptabilisés dans le schéma du compte de résultats comme l'imposent ou l'autorisent d'autres IFRS.

Section 4 - Affectations et prélèvements

A. Résultat net

Le montant repris sous cette rubrique doit

overeen met het "Nettoresultaat" zoals bedoeld in het schema van de resultatenrekening.

C. Vergoeding voor het kapitaal overeenkomstig artikel 22, eerste lid

Indien het bedrag bekomen uit de som van "A. Nettoresultaat" en "B. toevoeging/onttrekking reserves" kleiner is dan het bedrag bekomen uit de berekening overeenkomstig artikel 22, eerste lid kan enkel het eerstberekende bedrag worden uitgekeerd.

Hoofdstuk 2 - Schema's van de geconsolideerde jaarrekening

Deel 1 - Schema's van de geconsolideerde jaarrekening

Afdeling 1 - Balansschema

ACTIVA

I. Vaste Activa

- A. Goodwill
- B. Immateriële vaste activa
- C. Vastgoedbeleggingen
- D. Andere materiële vaste activa
- E. Financiële vaste activa
- F. Vorderingen financiële leasing
- G. Handelsvorderingen en andere vaste activa
- H. Uitgestelde belastingen – activa
- I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie

II. Vlottende activa

- A. Activa bestemd voor verkoop
- B. Financiële vlottende activa
- C. Vorderingen financiële leasing
- D. Handelsvorderingen
- E. Belastingvorderingen en andere vlottende

correspondre au montant de "Résultat net" repris dans le schéma du compte de résultats.

C. Rémunération du capital prévue à l'article 22, alinéa 1^{er}

Si la somme des postes "A. Résultat net" et "B. Transfert aux/des réserves" est inférieure au montant résultant du calcul prévu à l'article 22, alinéa 1^{er} seul le montant correspondant à la somme précitée peut être distribué.

Chapitre 2 - Schémas des comptes consolidés

Partie 1^{re} - Schémas des comptes consolidés

Section 1^{re} - Schéma du bilan

ACTIF

I. Actifs non courants

- A. Goodwill
- B. Immobilisations incorporelles
- C. Immeubles de placement
- D. Autres immobilisations corporelles
- E. Actifs financiers non courants
- F. Créances de location-financement
- G. Créances commerciales et autres actifs non courants
- H. Actifs d'impôts différés
- I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

II. Actifs courants

- A. Actifs détenus en vue de la vente
- B. Actifs financiers courants
- C. Créances de location-financement
- D. Créances commerciales
- E. Créances fiscales et autres actifs courants

activa

F. Kas en kasequivalenten

G. Overlopende rekeningen

TOTAAL ACTIVA

TOTAAL EIGEN VERMOGEN

I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap

A. Kapitaal

B. Uitgiftepremies

C. Reserves

D. Nettoresultaat van het boekjaar

II. Minderheidsbelangen

VERPLICHTINGEN

I. Langlopende verplichtingen

A. Voorzieningen

B. Langlopende financiële schulden

a. Kredietinstellingen

b. Financiële leasing

c. Andere

C. Andere langlopende financiële verplichtingen

D. Handelsschulden en andere langlopende schulden

E. Andere langlopende verplichtingen

F. Uitgestelde belastingen – verplichtingen

a. Exit taks

b. Andere

II. Kortlopende verplichtingen

A. Voorzieningen

B. Kortlopende financiële schulden

F. Trésorerie et équivalents de trésorerie

G. Comptes de régularisation

TOTAL DE L'ACTIF

TOTAL DES CAPITAUX PROPRES

I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère

A. Capital

B. Primes d'émission

C. Réserves

D. Résultat net de l'exercice

II. Intérêts minoritaires

PASSIF

I. Passifs non courants

A. Provisions

B. Dettes financières non courantes

a. Etablissements de crédit

b. Location-financement

c. Autres

C. Autres passifs financiers non courants

D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes

E. Autres passifs non courants

F. Passifs d'impôts différés

a. Exit tax

b. Autres

II. Passifs courants

A. Provisions

B. Dettes financières courantes

a. Kredietinstellingen	a. Etablissements de crédit
b. Financiële leasing	b. Location-financement
c. Andere	c. Autres
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	C. Autres passifs financiers courants
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	D. Dettes commerciales et autres dettes courantes
a. Exit taks	a. Exit tax
b. Andere	b. Autres
E. Andere kortlopende verplichtingen	E. Autres passifs courants
F. Overlopende rekeningen	F. Comptes de régularisation
<u>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</u>	<u>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</u>
Afdeling 2 - Schema van de resultatenrekening	Section 2 - Schéma du compte de résultats
I. Huurinkomsten (+)	I. Revenus locatifs (+)
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren (+)	II. Reprises de loyers cédés et escomptés (+)
III. Met verhuur verbonden kosten (+/-)	III. Charges relatives à la location (+/-)
<u>NETTO HUURRESULTAAT (=I +II + III)</u>	<u>RESULTAT LOCATIF NET (=I +II + III)</u>
IV. Recuperatie van vastgoedkosten (+)	IV. Récupération de charges immobilières (+)
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (+)	V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (+)
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur (-)	VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail (-)
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen (-)	VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués (-)
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven (+/-)	VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location (+/-)
<u>VASTGOEDRESULTAAT (= I +II+ III +IV + V +VI + VII + VIII)</u>	<u>RESULTAT IMMOBILIER (= I +II+ III +IV + V +VI + VII + VIII)</u>
IX. Technische kosten (-)	IX. Frais techniques (-)

X. Commerciële kosten (-)

XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen (-)

XII. Beheerkosten vastgoed (-)

XIII. Andere vastgoedkosten (-)

VASTGOEDKOSTEN (= IX + X + XI + XII + XIII)

OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX + X +XI +XII +XIII)

XIV. Algemene kosten van de vennootschap (-)

XV. Andere operationele opbrengsten en kosten (+/-)

OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV + XV)

XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen (+/-)

XVII. Resultaat verkoop andere niet- financiële activa (+/-)

XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen (+/-)

XIX. Ander portefeuilleresultaat (+/-)

OPERATIONEEL RESULTAAT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)

XX. Financiële inkomsten (+)

XXI. netto interestkosten (-)

XXII. Andere financiële kosten (-)

XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva (+/-)

FINANCIEEL RESULTAAT (XX + XXI + XXII + XXIII)

XXIV. Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures (+)

X. Frais commerciaux (-)

XI. Charges et taxes sur immeubles non loués (-)

XII. Frais de gestion immobilière (-)

XIII. Autres charges immobilières (-)

CHARGES IMMOBILIERES (= IX + X + XI + XII + XIII)

RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX + X + XI + XII + XIII)

XIV. Frais généraux de la société (-)

XV. Autres revenus et charges d'exploitation (+/-)

RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV + XV)

XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)

XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers (+/-)

XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)

XIX. Autre résultat sur portefeuille (+/-)

RESULTAT D'EXPLOITATION (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX)

XX. Revenus financiers (+)

XXI. Charges d'intérêts nettes(-)

XXII. Autres charges financières (-)

XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-)

RESULTAT FINANCIER (+ XX + XXI + XXII + XXIII)

XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises (+)

RESULTAAT VOOR BELASTINGEN (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV)

XXV. Vennootschapsbelasting (-/+)

XXVI. Exit taks (-/+)

BELASTINGEN (XXV + XXVI)

NETTO RESULTAAT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV + XXV + XXVI)

Afdeling 3 - Staat van het globaal resultaat ("Statement of comprehensive income")

I. Nettoresultaat

II. Andere elementen van het globaal resultaat ("Other comprehensive income")

A. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen

B. Variaties in het effectieve deel van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten in een kasstroomdekking zoals gedefinieerd in IFRS

C. Variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop

D. Omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit

E. Actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen

F. Belasting op het resultaat met betrekking tot de "Andere elementen van het globaal resultaat"

G. Deelname in de andere elementen van het globaal resultaat van de geassocieerde vennootschappen en joint ventures

H. Andere elementen van het "globaal resultaat", na belasting

GLOBAAL RESULTAAT (I +II)

Toerekenbaar aan:

RESULTAT AVANT IMPOT (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XIII + XXIV)

XXV. Impôts des sociétés (-)

XXVI. Exit tax (-)

IMPOT (XXV + XXVI)

RESULTAT NET (I +II+ III +IV + V +VI +VII +VIII + IX +X + XI + XII + XIII + XIV +XV + XVI + XVII + XVIII + XIX + XX + XXI + XXII + XXIII + XXIV + XXV +XXVI)

Section 3 - Etat du résultat global ("statement of comprehensive income")

I. Résultat net

II. Autres éléments du résultat global ("Other comprehensive income")

A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tel que défini en IFRS

C. Variations de la juste valeur des actifs financiers disponible à la vente

D. Différences de change sur la conversion d'activités à l'étranger

E. Ecart actuariels des plans de pension à prestations définies

F. Impôt sur le résultat lié aux "Autres éléments du résultat global"

G. Quote-part dans les autres éléments du résultat global des entreprises associées/co-entreprises

H. Autres éléments du "résultat global", nets d'impôt

RESULTAT GLOBAL (I+II)

Attribuable à :

Minderheidsbelangen

Intérêts minoritaires

Aandeelhouders van de groep

Part du groupe

Deel 2 Verdere onderverdeling en omschrijving van bepaalde rubrieken van de balans, de resultatenrekening, de staat van het globaal resultaat en de resultaatverwerking

Partie 2 - Subdivision et définition de certaines rubriques du bilan, du compte de résultats, de l'état du résultat global et des affectations et prélèvements

Tenzij hieronder anders vermeld, wordt voor de verdere onderverdeling en de omschrijving van bepaalde rubrieken van de balans en de resultatenrekening verwezen naar deel 2 van hoofdstuk 1 van deze bijlage.

Sauf mention contraire précisée ci-dessous, l'on se reportera, pour la subdivision et la définition de certaines rubriques du bilan et du compte de résultats, à la partie 2 du chapitre 1er de la présente annexe.

Afdeling 1. – Balansschema

Section 1^e - Schéma du bilan

ACTIVA

ACTIF

I. Vaste Activa

I. Actifs non courants

E. Financiële vaste activa

E. Actifs financiers non courants

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vaste activa opgenomen onder de rubrieken "H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie" en "I. Handelsvorderingen en andere vaste activa".

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers non courants portés sous les rubriques "H. Participations mises en équivalence" et "I. Créances commerciales et autres actifs non courants".

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten "Activa aangehouden tot einde looptijd", "Activa beschikbaar voor verkoop", "Activa aan reële waarde via resultaat", "Leningen en vorderingen" en "Andere". De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten "Vastgoedcertificaten", "Toegelaten afdekkingsinstrumenten", "Deelnemingen in andere gereguleerde vastgoedvennootschappen of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen" en "Andere".

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir "Actifs détenus jusqu'à leur échéance", "Actifs disponibles à la vente", "Actifs à la juste valeur via le résultat", "Prêts et créances" et "Autres". Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir "Certificats immobiliers", "Instruments de couverture autorisés", "Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées ou fonds d'investissement immobiliers spécialisés" et "Autres".

I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures

I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 28.

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 28.

II. Vlottende activa

II. Actifs courants

B. Financiële vlottende activa

B. Actifs financiers courants

Deze rubriek vermeldt de bedragen van de activa zoals bedoeld in IAS 39 of in IAS 27, § 37, andere dan de financiële vlottende activa opgenomen onder de rubrieken "D. Handelsvorderingen", "E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa" en "F. Kas en kasequivalenten".

Deze rubriek dient overeenkomstig de classificatie bepaald in IAS 39 verder onderverdeeld te worden in de posten "Activa aangehouden tot einde looptijd", "Activa beschikbaar voor verkoop", "Activa aan reële waarde via resultaat", "Leningen en vorderingen" en "Andere". De voormelde posten dienen in voorkomend geval verder onderverdeeld te worden in de subposten "Vastgoedcertificaten", "Toegelaten afdekkingsinstrumenten", "deelnemingen in andere gereguleerde vastgoedvennootschappen of gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen" en "Andere".

Hoofdstuk 3 - Schema van de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 22, eerste lid

Deel 1 - Schema van de berekening

Het bedrag bedoeld in artikel 22, eerste lid, is gelijk aan de som van het gecorrigeerd resultaat (A) en van de netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed die niet van de verplichte uitkering zijn vrijgesteld (B). (A) en (B) worden volgens het onderstaande schema berekend.

Gecorrigeerd resultaat (A)

Nettoresultaat

+ Afschrijvingen

+ Waardeverminderingen

- Terugnemingen van waardeverminderingen

- Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren

+/- Andere niet-monetaire bestanddelen

+/- Resultaat verkoop vastgoed

+/- Variaties in de reële waarde van vastgoed

= Gecorrigeerd resultaat (A)

Cette rubrique mentionne les montants des actifs tels que visés dans la norme IAS 39 ou dans la norme IAS 27, § 37, autres que les actifs financiers courants portés sous les rubriques "D. Créances commerciales", "E. Créances fiscales et autres actifs courants" et "F. Trésorerie et équivalents de trésorerie".

Cette rubrique doit, conformément à la classification prévue par la norme IAS 39, être subdivisée en différents postes, à savoir "Actifs détenus jusqu'à leur échéance", "Actifs disponibles à la vente", "Actifs à la juste valeur via le résultat", "Prêts et créances" et "Autres". Le cas échéant, les postes précités doivent être subdivisés en différents sous-postes, à savoir "Certificats immobiliers", "Instruments de couverture autorisés", "Participations dans d'autres sociétés immobilières réglementées ou fonds d'investissement immobiliers spécialisés" et "Autres".

Chapitre 3 - Schéma de calcul du montant visé à l'article 22, alinéa 1^{er}

Partie 1^{re} - Schéma de calcul

Le montant visé à l'article 22, alinéa 1^{er}, est égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant.

Résultat corrigé (A)

Résultat net

+ Amortissements

+ Réductions de valeur

- Reprises de réductions de valeur

- Reprises de loyers cédés et escomptés

+/- Autres éléments non monétaires

+/- Résultat sur vente de biens immobiliers

+/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers

= Résultat corrigé (A)

Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)

+/- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meer- en minderwaarden op vastgoed

(meer- en minderwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

- Gedurende het boekjaar gerealiseerde meerwaarden op vastgoed vrijgesteld van de verplichte uitkering onder voorbehoud van hun herbelegging binnen een termijn van 4 jaar

(meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

+ Gerealiseerde meerwaarden op vastgoed voorheen vrijgesteld van de verplichte uitkering en die niet werden herbelegd binnen een periode van 4 jaar

(meerwaarden ten opzichte van de aanschaffingswaarde vermeerderd met de geactiveerde investeringskosten)

= Netto-meerwaarden bij realisatie van vastgoed niet vrijgesteld van de verplichte uitkering (B)

Deel 2 - Toelichting bij het schema van de berekening

In dit deel wordt verduidelijkt in welke rubrieken of posten van de resultatenrekening zoals opgenomen in de Hoofdstuk 1 van deze bijlage, de bedragen van de bestanddelen van het gecorrigeerd resultaat zijn opgenomen.

De bedragen van de "Afschrijvingen" zijn opgenomen in de rubrieken "XII. Beheerkosten vastgoed" en "XIV. Algemene kosten van de vennootschap".

De bedragen van de "Waardeverminderingen" en de "Terugnemingen van de waardeverminderingen" zijn opgenomen in respectievelijk de posten "Waardeverminderingen op handelsvorderingen" en "Terugnemingen van waardeverminderingen op handelsvorderingen" van de rubriek "III. Met verhuur verbonden kosten".

De bedragen van de "Terugnemingen

Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)

+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice

(plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans

(plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans

(plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)

Partie 2. - Commentaire du schéma de calcul

Cette partie précise sous quelles rubriques ou sous quels postes du compte de résultats, tels que prévus au chapitre 1^{er} de la présente annexe, sont repris les montants des éléments du résultat corrigé.

Les montants des "Amortissements" sont repris sous les rubriques "XII. Frais de gestion immobilière" et "XIV. Frais généraux de la société".

Les montants des "Réductions de valeur" et des "Reprises de réductions de valeur" sont repris respectivement sous les postes "Réductions de valeur sur créances commerciales" et "Reprises de réductions de valeur sur créances commerciales" de la rubrique "III. Charges relatives à la location".

Les montants des "Reprises de loyers cédés et

overgedragen en verdisconteerde huren" zijn opgenomen in de rubriek "II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren"

De bedragen van de "Andere niet-monetaire bestanddelen" zijn onder meer opgenomen in de post "Huurvoordelen (incentives) van de rubriek "I. Huurinkomsten", de post "Toegelaten afdekkingsinstrumenten" van de rubriek XXIII "Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de post "Wedersamenstelling nominaal bedrag financiële schulden" van de rubriek "XXI Interestkosten".

De bedragen van het "Resultaat verkoop vastgoed" zijn opgenomen in de rubriek "XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen", de post "Netto gerealiseerde meerwaarden op verkoop financiële activa van de rubriek "XX. Financiële opbrengsten" en de post "Netto gerealiseerde minderwaarden op verkoop financiële activa" van de rubriek "XXII. Andere financiële kosten".

De bedragen van de "Variaties in de reële waarde van vastgoed" zijn opgenomen in de rubriek "XVIII. Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen" en de post "Andere" van de rubriek XXIII. Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva".

Hoofdstuk 4 - Schema voor de berekening van het bedrag bedoeld in artikel 22, derde lid

Deel 1 - Berekeningsschema

Het bedrag als bedoeld in artikel 617 van het Wetboek van Vennootschappen, van het gestort kapitaal of, als dit bedrag hoger ligt, van het opgevraagd kapitaal, verhoogd met al de reserves die volgens de wet of de statuten niet verdeeld mogen worden, moet berekend worden als de rekenkundige som van de bedragen vermeld in de volgende rubrieken :

Gestort kapitaal of, als deze hoger ligt, opgevraagd kapitaal (+)

Volgens de statuten niet-beschikbare uitgiftepremies (+)

Reserve voor het positieve saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed (+)

Reserve voor de impact op de reële waarde van

escomptés" sont repris sous la rubrique "II. Reprises de loyers cédés et escomptés".

Les montants des "Autres éléments non monétaires" sont repris notamment sous le poste "Concessions accordées aux locataires (incentives)" de la rubrique "I. Revenus locatifs", sous le poste "Instruments de couverture autorisés" de la rubrique XXIII "Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers" et sous le poste "Reconstitution du nominal des dettes financières" de la rubrique "XXI. Charges d'intérêts".

Les montants du "Résultat sur vente de biens immobiliers" sont repris sous la rubrique "XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement", sous le poste "Plus-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers" de la rubrique "XX. Revenus financiers" et sous le poste "Moins-values nettes réalisées sur vente d'actifs financiers" de la rubrique "XXII. Autres charges financières".

Les montants des "Variations de la juste valeur des biens immobiliers" sont repris sous la rubrique "XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement" et sous le poste "Autres" de la rubrique XXIII. "Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers".

Chapitre 4 - Schéma de calcul du montant visé à l'article 22, alinéa 3

Partie 1^{re} - Schéma de calcul

Le montant défini à l'article 617 du Code des Sociétés, du capital libéré ou, si ce montant est supérieur, du capital appelé, augmenté de toutes les réserves que la loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer, doit être calculé comme la somme arithmétique des montants repris dans les rubriques suivantes :

Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)

Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)

Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)

Réserve des frais et droits de mutation estimés

geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen (-)

intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS (+/-)

Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)

Reserve voor het saldo van de wisselkoersverschillen op monetaire activa en passiva (+)

Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)

Reserve voor de omrekeningsverschillen die voortvloeien uit de omrekening van een buitenlandse activiteit (+/-)

Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)

Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van financiële activa beschikbaar voor verkoop (+/-)

Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)

Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen (+)

Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)

Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland (+)

Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)

Reserve voor de ontvangen dividenden bestemd voor de terugbetaling van financiële schulden (+)

Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)

Andere door de algemene vergadering onbeschikbaar verklaarde reserves (+)

Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)

Wettelijke reserve (+)

Réserve légale (+)

Totaal :

Total :

Deel 2 - Toelichting bij het schema van de berekening

Partie 2 - Commentaire du schéma de calcul

In het kader van het bovenvermelde berekeningsschema kunnen de rubrieken gevold door (+/-) zowel een positief als een negatief saldo vertonen. De rubrieken gevolgd door (+) kunnen alleen een positief saldo vertonen en die gevold door (-) alleen een negatief saldo.

Dans le cadre du présent schéma de calcul, les rubriques du schéma ci-dessus suivies de (+/-) peuvent reprendre un solde soit positif soit négatif. Les rubriques suivies de (+) ne peuvent reprendre qu'un solde positif et celles suivies de (-) qu'un solde négatif.

Wat de rubrieken "Reserve voor het positieve saldo van variaties in de reële waarde van vastgoed", "Reserve voor het saldo van de

Pour les rubriques "Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers", " Réserve du solde des écarts de conversion sur

wisselkoersverschillen op monetaire en op monetaire activa en passiva", "Reserve voor actuariële winsten en verliezen van toegezegd-pensioenregelingen" en "Reserve voor fiscale latenties met betrekking tot vastgoed gelegen in het buitenland" betreft: als het saldo negatief is, dient het cijfer nul in het schema ingevuld te worden.

actifs et passifs monétaires ", " Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies " et " Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger " : dans le cas où leur solde est négatif le chiffre à inscrire dans le schéma de calcul est zéro.

Gezien om gevoegd te worden bij ons besluit van 9 november 2016.

Gegeven te Brussel, 9 november 2016.

FILIP

Van Koningswege :

De Minister van Financiën,

J. VAN OVERTVELDT

Vu pour être annexé à notre arrêté du 9 novembre 2016.

Donné à Bruxelles, le 9 novembre 2016.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Ministre des Finances,

J. VAN OVERTVELDT

BIJLAGE B bij het koninklijk besluit van 9 november 2016 met betrekking tot gespecialiseerde vastgoedbeleggingsfondsen

ANNEXE B à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés

Bijlage B - Posten van uitsplitsing van het nettoresultaat van het boekjaar

Posten van uitsplitsing van het nettoresultaat van het boekjaar van het GVBF:

1° de opbrengsten uit buitenlandse onroerende goederen die rechtstreeks door het GVBF worden aangehouden en gevestigd zijn in een andere lidstaat van de Europese Unie dan België of in een Staat waarmee België een overeenkomst ter voorkoming van dubbele belasting heeft gesloten, op voorwaarde dat deze overeenkomst of enig ander verdrag in de uitwisseling van inlichtingen voorziet die nodig zijn om uitvoering te geven aan de bepalingen van de nationale wetten van de overeenkomstsluitende Staten, en die onderworpen zijn aan de vennootschapsbelasting, de belasting van niet-inwoners of aan een buitenlandse belasting van gelijke aard als die belastingen, en niet genieten van een belastingregeling die afwijkt van het gemeen recht;

2° de dividenden van buitenlandse vennootschappen die in aanmerking komen voor de aftrek overeenkomstig de artikelen 202 tot 205 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;

3° de opbrengsten uit Belgische onroerende goederen die rechtstreeks aangehouden worden door het GVBF;

4° de dividenden van Belgische vennootschappen die in aanmerking komen voor de aftrek overeenkomstig de artikelen 202 tot 205 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992;

5° de dividenden van Belgische of buitenlandse vennootschappen niet bedoeld onder 2° en 4°;

6° de opbrengsten uit rente;

7° de meerwaarden op aandelen of deelbewijzen voor zover deze in aanmerking komen voor de vrijstelling voorzien door artikel 192, § 1 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;

8° de meerwaarden op aandelen of deelbewijzen niet bedoeld in 7°;

9° dividenden verkregen van een beleggingsvennootschap met vast kapitaal zoals

Annexe B - Postes de ventilation du résultat net de l'exercice

Postes de ventilation du résultat net de l'exercice du FIIS :

1° les revenus des biens immobiliers étrangers détenus directement par le FIIS et situés dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un Etat avec lequel la Belgique a conclu une convention préventive de la double imposition à condition que cette convention ou un quelconque autre accord prévoit l'échange de renseignements nécessaires pour appliquer les dispositions de la législation nationale des Etats contractants, et qui ont été soumis à l'impôt des sociétés, l'impôt des non-résidents ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et ne bénéficient pas d'un régime d'imposition distinct exorbitant du droit commun ;

2° les dividendes des sociétés étrangères qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

3° les revenus des biens immobiliers belges détenus directement par le FIIS ;

4° les dividendes de sociétés belges qui sont susceptibles d'être déduits des bénéfices conformément aux articles 202 à 205 du Code des impôts sur les Revenus 1992 ;

5° les dividendes des sociétés belges et étrangères non visées au 2° et 4° ;

6° les revenus d'intérêts ;

7° les plus-values réalisées sur des actions ou parts dans la mesure où elles sont susceptibles d'être exonérées sur la base de l'article 192, § 1 du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

8° les plus-values réalisées sur des actions ou parts non visée au 7° ;

9° les dividendes reçus d'une société d'investissement à capital fixe visée à l'article

bedoeld in artikel 195 en volgende en artikel 286 en volgende van de wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders, die als uitsluitend doel heeft de collectieve belegging in de in artikel 183, eerste lid, 3°, van deze wet bedoelde categorie van toegelaten beleggingen "vastgoed", van een geregementeerde vastgoedvennootschap of van een gespecialiseerd vastgoedbeleggingsfonds, in de mate dat de verkregen dividenden zelf voortkomen uit één van de inkomsten vermeld onder 1°, 2°, 4° en 7°;

10° elke andere opbrengst of inkomst.

195 et suivants et à l'article 286 et suivants de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires qui a pour seul objectif le placement collectif dans la catégorie de placements autorisés "biens immobiliers" visée à l'article 183, al. 1^{er}, 3° de cette loi, d'une société immobilière réglementée ou d'un fonds d'investissement immobilier spécialisé dans la mesure que les dividendes reçus trouvent eux-mêmes leur origine dans un des revenus visés aux numéros 1°, 2°, 4° et 7° ;

10° tout autre revenu ou produit.

Gezien om gevoegd te worden bij ons besluit van 9 november 2016.

Gegeven te Brussel, 9 november 2016.

FILIP

Van Koningswege :

De Minister van Financiën,

J. VAN OVERTVELDT

Vu pour être annexé à notre arrêté du 9 novembre 2016.

Donné à Bruxelles, le 9 novembre 2016.

PHILIPPE

Par le Roi :

Le Ministre des Finances,

J. VAN OVERTVELDT