

## LE STATUT DE FONDS D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER SPÉCIALISÉ (FIIS) CLARIFIÉ POUR LES JOINT VENTURES ET CLUB DEALS

30 avril 2019

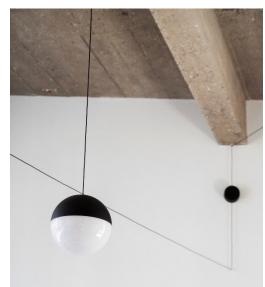
L'adoption ce 25 avril 2019 de la proposition de loi portant des dispositions financières diverses (Doc. 54-3624) clarifie le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) des *joint ventures* et *club deals* qui ne répondent pas à la définition d'organisme de placement collectif alternatif (OPCA) et souhaitent être considérées comme des FIIS au regard de la loi du 19 avril 2014 relative aux OPCA et à leurs gestionnaires et à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux FIIS.

## Statut de FIIS

Le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS) est organisé par la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs (OPCA) et à leurs gestionnaires et par l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobilier spécialisés (FIIS).

Ce statut de FIIS est ouvert aux OPCA institutionnels ainsi qu'à certaines entités spécifiquement visées par l'article 281 de la loi du 19 avril 2014, à savoir :

- les organismes de placement qui ne comptent qu'un seul participant;
- les entités visées à l'article 2, paragraphe 3 de la Directive 2011/61/UE (pour lesquelles la Directive prévoit qu'elle ne s'applique pas); et



• les OPCA qui n'ont pas désigné de société de gestion et qui tombent dans le champ d'application de l'article 3, paragraphe 1<sup>er</sup> de la Directive 2011/61/UE (lesquels ne sont, au titre de l' « exemption de groupe » pas non plus soumis aux dispositions de la Directive 2011/61/UE).

## Clarification du statut pour les joint ventures et club deals

La situation des *joint ventures* et *club deals* qui ne répondent pas à la définition d'OPCA et souhaitent être considérées comme des FIIS au sens de la loi du 19 avril 2014 et de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 précités vient d'être clarifiée à la suite de l'adoption, ce 25 avril 2019, d'une proposition de loi portant des dispositions financières diverses (Doc. 54-3624).

Cette loi (art. 169) complète l'article 281, al. 2 de la loi du 19 avril 2014 en prévoyant expressément que peuvent également opter pour le statut de FIIS les « *entités servant de véhicule d'investissement dans lesquelles les actionnaires, en tant que groupe collectif, exercent un pouvoir discrétionnaire sur les opérations courantes.* »



Comme l'indiquent les travaux préparatoires, l'on vise ainsi les joint ventures et club deals.

## Joint ventures

La mise en place d'un véhicule sous forme de *joint venture* suppose que les partenaires créent un contrôle conjoint sur celui-ci, telle que cette notion est visée à l'article 5 du Code des sociétés et à l'article 1:14 du Code des sociétés et des associations.

Dans ses Orientations relatives aux notions essentielles contenues dans la Directive 2011/61/UE (ESMA/2013/611), ESMA précise en outre que les actionnaires doivent disposer sur ce véhicule d'un pouvoir discrétionnaire dont la portée est substantiellement supérieure à celle du pouvoir discrétionnaire exercé de manière ordinaire lors du vote en assemblée générale (sur des questions telles que les fusions ou liquidations, l'élection de représentants des actionnaires, la nomination d'administrateurs et de commissaires ou la validation des comptes annuels).

Il y a bien sûr lieu de mener un examen au cas par cas des conventions établies entre partenaires.

Cette clarification constitue une avancée majeure pour le secteur immobilier et les structures de partenariat entre investisseurs institutionnels, notamment les partenariats avec des investisseurs institutionnels étrangers.

Pour davantage d'informations, n'hésitez pas à contacter :

Thierry Tilquin t.tilquin@lime.law

Thérèse Loffet t.loffet@lime.law

Suivez nos dernières publications sur LinkedIn