

Krachtens artikel 30 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna 'de wet') verwijst de term 'vastgoedgeheel' naar *'één of meer vaste goederen met een beleggingsrisico dat voor de openbare GVV als één risico dient te worden beschouwd'*. De basisgedachte bij het begrip 'vastgoedgeheel' is dat de afzonderlijke vaste goederen toch één geheel kunnen vormen wat het beleggingsrisico betreft dat aan die goederen verbonden is. Door de begrenzing van het aandeel van de vastgoedgehelen in het totaal van de activa van de openbare GVV – en dus ook van het ene risico dat aan die vastgoedgehelen is verbonden – op 20% van de geconsolideerde activa van een openbare GVV, wil artikel 30 van de wet de diversificatie van het vermogen van die openbare GVV garanderen.

Uit de wet blijkt dat het 'beleggingsrisico' met name het tegenpartijrisico omvat, i.e. het risico dat een bepaalde tegenpartij haar verbintenissen niet nakomt, wat vooral een negatieve impact zou kunnen hebben op de effectieve inkomsten uit het betrokken actief. In dat geval wordt expliciet voorzien door artikel 30, § 5, van de wet, op grond waarvan *'het beleggingsrisico dat op de identiteit van de huurder (...) van het vastgoed slaat'* buiten de 20%-begrenzing valt als die huurder een EER-lidstaat is. De CBFA heeft in dat verband trouwens eerder al gesteld dat een structuur waarbij alle vastgoed van een vastgoedbevak aan één enkele huurder wordt verhuurd, onaanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de naleving van de regel van de vastgoedgehelen<sup>[1]</sup>.

De FSMA heeft geoordeeld dat de rusthuizen die in het bezit zijn van een GVV en door de vennootschappen van eenzelfde groep worden uitgebaat, een vastgoedgeheel vormen in de zin van artikel 30, § 1, derde lid, van de wet. De GVV haalt haar inkomsten immers uit de terbeschikkingstelling van de onroerende goederen van die rusthuizen aan entiteiten die deel uitmaken van eenzelfde groep. Die GVV loopt bijgevolg een aanzienlijk risico op de groep indien verschillende vennootschappen van de groep failliet zouden gaan of er sprake zou zijn van wanbetaling op groepsniveau. Dat tegenpartijrisico verdwijnt niet omdat de verschillende exploitatiecontracten zijn gesloten met entiteiten die juridisch losstaan van de groep: net omwille van de relaties die bijna onvermijdelijk tot stand komen tussen de vennootschappen van een groep, niet alleen op financieel (rekeningen-courant, intragroepsleningen) maar ook op operationeel vlak, zou de insolventie van één van die vennootschappen een impact kunnen hebben op de andere vennootschappen.

Bij het onderzoek naar de toekenning van een afwijking krachtens artikel 30 van de wet zou, in voorkomend geval, rekening kunnen worden gehouden met ad-hoc-elementen, zoals de specifieke kenmerken van een belegging, het bestaan van bijzondere regelingen of de genomen maatregelen om de impact van de aanwezigheid van een risico (zoals bankgaranties) op de betrokken belegging te beperken.

Artikel 30, § 3, 3°, van de wet staat immers expliciet toe dat een afwijking wordt verleend in het licht van de specifieke kenmerken van de belegging, en inzonderheid de aard en de omvang ervan. Dergelijke zijn echter niet van dien aard dat zij het tegenpartijrisico ongedaan kunnen maken en dus de juridische kwalificatie van vastgoedgeheel kunnen wijzigen.

---

<sup>[1]</sup> CBFA, Jaarverslag 1996-1997, p. 138-139.

Display date:

Tuesday, 3. May 2016 - 11:15

Reference:

FSMA\_Standpunt\_2016\_02

Overview category:

[FSMA-standpunten](#) [1]

Related overview:

FSMA-standpuntenGereglementeerde vastgoedvennootschappen

**Source URL:** <https://www.fsma.be/nl/opinion/vastgoedgeheel>

## Links

[1] <https://www.fsma.be/nl/overview-category/fsma-standpunten>