



JOYN Legal SCRL/CVBA  
Ch. de la Hulpe – 181/24 - Terhulpeestwg  
B-1170 Brussels - Belgium  
[www.joynlegal.be](http://www.joynlegal.be)  
T : +32 2 738 02 80  
F : +32 2 738 02 81

De : JOYN Tax  
Date : 23 novembre 2016

---

## **Instauration des Fonds d'investissement immobiliers spécialisés**

Un Arrêté royal promulgué ce 9 novembre 2016 (et publié ce 18 novembre 2016) introduit un nouvel instrument financier en Belgique : le fonds d'investissement immobiliers spécialisé (FIIS).

Ce fonds sera réservé aux investisseurs institutionnels et professionnels. Les investissements immobiliers du fonds pourront être réalisés en Belgique ou à l'étranger.

Ce nouveau fonds ne doit pas être assimilé aux sociétés immobilières réglementées (SIRs). Ces deux véhicules d'investissement vont coexister ; le FIIS n'a pas vocation à les remplacer.

Contrairement aux SIRs, le FIIS est un fonds fermé non coté avec une durée de vie limitée (10 ans, sauf prorogation décidée à l'unanimité pour des durées maximales successives de 5 ans). En conséquence, les actionnaires ou associés du FIIS ne pourront exiger le rachat (c'est le FIIS lui-même qui en décidera) mais ils pourront éventuellement sortir via la revente de leurs actions ou parts sur le marché secondaire.

Il dispose d'une grande liberté statutaire pour déterminer sa politique de placements. Il n'est pas tenu par une obligation de diversification ni par une limitation du ratio d'endettement.

Le FIIS devra distribuer 80% de son résultat net.

La société demandant le statut de FIIS n'en détiendra la qualité qu'après avoir reçu la confirmation du SPF Finances.

Le FIIS ne sera pas sujet à un contrôle particulier de la FSMA (aucune approbation préalable).

\*  
\*   \*  
\*