

07 NOV. 2014

afdeling Antwerpen

**MACHIELS REAL ESTATE**

Naamloze Vennootschap

Ekkelgaarden 16, 3500 Hasselt

RPR Hasselt 0421.095.113

**INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES**

Naamloze Vennootschap – openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch  
Recht

Uitbreidingstraat 18, 2600 Antwerpen - Berchem

RPR Antwerpen 0458.623.918

---

**VOORSTEL VAN EEN MET SPLITSING GELIJKGESTELDE VERRICHTING TEN  
VOORDELE VAN OGVV naar Belgisch Recht IOW NV**

opgesteld overeenkomstig art. 728 Wetboek Vennootschappen op 6 november 2014

---

De Raad van Bestuur van de naamloze vennootschap Machiels Real Estate (de "Partieel te Splitsen Vennootschap" of "MRE") en de raad van bestuur van de openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap, zoals bedoeld in artikel 2, 2°, van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (hierna de "GVV-wet" genoemd) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en die haar financiële middelen in België of in het buitenland aantrekt via een openbaar aanbod van aandelen Intervest Offices & Warehouses (de "Verkrijgende Vennootschap" of "IOW") hebben elk afzonderlijk, op 6 november 2014 vergaderd en beslist over de opmaak en goedkeuring van een gezamenlijk voorstel tot partiële splitsing.

Door deze partiële splitsing zullen welbepaalde actief- en passiefbestanddelen thans eigendom van de Partieel te Splitsen Vennootschap, zoals gedetailleerd omschreven in punt 11 en in **Bijlage 1** hieronder, worden overgedragen aan IOW. Als vergoeding voor de overdracht zullen de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap nieuw uit te geven aandelen ontvangen van de Verkrijgende Vennootschap en een beperkte opleg in geld. De partiële splitsing zal evenwel niet leiden tot de overdracht van enige andere activa of passiva dan deze beschreven in punt 11 en in **Bijlage 1**.

1. **BESCHRIJVING VAN DE MET SPLITSING GELIJKGESTELDE VERRICHTING EN IDENTIFICATIE VAN DE AAN DE PARTIËLE SPLITSING DEELNEMENDE VENNOOTSCHAPPEN**

1.1 ***Beoogde verrichting***

De door de deelnemende vennootschappen beoogde verrichting is een overeenkomstig artikel 677 van het Wetboek Vennootschappen met splitsing gelijkgestelde verrichting, waarbij de Partieel te Splitsen Vennootschap een deel van haar vermogen overdraagt aan de Verkrijgende Vennootschap, zonder ontbinding en zonder op te houden te bestaan.

De verrichting is mutatis mutandis onderworpen aan de bepalingen van Boek XI, Titel II, Hoofdstuk III, afdeling I van het Wetboek Vennootschappen.

1.2 ***Identificatie van de Partieel te Splitsen Vennootschap***

De vennootschap die de partiële splitsing zal doorvoeren, de naamloze vennootschap Machiels Real Estate, werd bij akte verleden op 22 december 1980 dewelke gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad van 7 januari 1981 onder het nummer 100-8 opgericht onder de naam "Sirom Metalen".

De onderneming is ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0421.095.113. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in Ekkelgaarden 16 te 3500 Hasselt.

Het maatschappelijk doel van MRE, zoals bepaald in artikel 3 van de statuten, wordt hierna letterlijk weergegeven:

*De vennootschap heeft tot doel :*

- *groot-en kleinhandel in allerhande grondstoffen, hulpstoffen, recuperatiematerialen en afvalprodukten, groothandel en kleinhandel in ruwe produkten van graverijen en steengroeven, in diverse recuperatieprodukten (eveneens non ferrometalen).*
- *Onderneming voor recreatie-activiteiten, in het bijzonder de exploitatie en de uitbating van terreinen en gebouwen voor recreatiedoeleinden.*
- *onderneming voor transport*
- *onderneming voor goederenbehandeling*
- *onderneming voor het uitbaten van goederenopslagplaatsen*
- *administratiekantoor*

*De vennootschap mag haar doel verwezenlijken op alle manieren die haar het meest geschikt voorkomen, zowel in het binnen- als in het buitenland. Zij mag alle beheers-, commerciële, produktieve, financiële, industriële, burgerlijke, roerende of onroerende verrichtingen doen, die zich rechtstreeks of onrechtstreeks aansluiten of die van aard zouden zijn de verwezenlijk ervan te vergemakkelijken, te bevorderen of te beveiligen, dit*

*zowel in België als in het buitenland. Zij mag alle zaken verrichten, die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel, en bestuursmandaten waarnemen in andere vennootschappen.*

*De vennootschap mag, zowel in België als in het buitenland, op welke wijze ook betrokken zijn in zaken, ondernemingen of vennootschappen, die hetzelfde, een soortgelijk of een samenhangend doel hebben, of die de ontwikkelingen van haar onderneming kunnen bevorderen.*

*Zij kan, binnen de perken van haar maatschappelijk doel, zowel in België als in het buitenland, alle roerende, onroerende, financiële, industriële, commerciële of burgerlijke verrichtingen doen. Zij kan ook functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen.*

Het maatschappelijk kapitaal van MRE bedraagt zes miljoen vijfhonderd duizend euro (EUR 6,500,000) en is verdeeld in drie duizend zeventienhonderd en tachtig (3,780) aandelen, volstort en zonder aanduiding van nominale waarde.

### 1.3 *Identificatie van de Verkrijgende Vennootschap*

De Verkrijgende Vennootschap werd als naamloze vennootschap opgericht onder de naam "Immo Airway" bij notariële akte van 8 augustus 1996, dewelke gepubliceerd werd in de bijlage van het Belgisch Staatsblad onder nummer 960822-361.

De naam van de Verkrijgende Vennootschap werd gewijzigd in "Intervest Offices & Warehouses" bij notariële akte op 27 oktober 2011, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 november 2011 onder nummer 2011/11/21-0174565.

De statuten werden gewijzigd bij akte verleden voor ondergetekende notaris Eric De Bie op 27 oktober 2014, nog bekend te maken in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad waarbij het maatschappelijk doel werd gewijzigd daar thans de vennootschap een openbare gereglementeerde vastgoedvennootschap is zoals bedoeld in artikel 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (en dus niet langer een openbare vastgoedbevak) en waarbij tevens andere wijzigingen aan de statuten zijn doorgevoerd teneinde thans te verwijzen naar de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen (de GVV wetgeving) in plaats van naar de vastgoedbevakwetgeving.

De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0458.623.918. Haar maatschappelijke zetel is gevestigd in de Uitbreidingstraat 18 te 2600 Antwerpen - Berchem

Het maatschappelijk doel van IOW, zoals bepaald in artikel 4 van haar statuten, wordt hierna letterlijk weergegeven:

*"Artikel 4. DOEL*

*4.1. De vennootschap heeft tot uitsluitend doel:*

*(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit conform de bepalingen van de GVV-Wet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten en reglementen, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en,*

*(b) binnen de grenzen van de toepasselijke wetgeving op de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, vi tot x van de GVVWet.*

*Onder vastgoed in de zin van artikel 2, 5° van de GVV-Wet word begrepen:*

*i. onroerende goederen zoals gedefinieerd in de artikelen 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;*

*ii. aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de vennootschap;*

*iii. optierechten op vastgoed;*

*iv. aandelen van openbare of institutionele gereglementeerde vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de vennootschap;*

*v. rechten voortvloeiend uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;*

*vi. aandelen van openbare vastgoedbevaks;*

*vii. rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst;*

*viii. rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*

*ix. 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 zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt en/of die 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 deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in 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);*

*x. vastgoedcertificaten als bedoeld in artikel 5, §4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt;*

*In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de verbouwing, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.*

*De vennootschap ontwikkelt een strategie zodat zij zich kan plaatsen in alle stadia van de waardeketen van de vastgoedsector. Daartoe verwerft en vervreemdt de vennootschap onroerende goederen en zakelijke rechten met betrekking tot onroerende goederen met het doel deze ter beschikking te stellen van haar gebruikers maar kan de vennootschap eveneens de ontwikkeling (de renovatie, de ontwikkeling, de uitbreiding, de oprichting, ...) beheren en het dagelijks beheer van het in bezit zijnde vastgoed. Zij kan syndicus zijn van een onroerend goed waarvan zij mede-eigenaar is of "property manager" van een gebouwencomplex waar zij één van de eigenaars is. In dit kader kan zij ook alle andere activiteiten uitvoeren die een meerwaarde betekenen voor haar onroerende goederen of voor haar gebruikers (facility management, organisatie van evenementen, conciërgediensten, verbouwingswerken aangepast aan de specifieke behoeften van de huurder, ...). De vennootschap kan ook op maat gemaakte vastgoedoplossingen aanbieden waarbij de onroerende goederen worden aangepast aan de specifieke behoeften van hun gebruikers.*

*Daartoe:*

*a) oefent de vennootschap haar activiteiten zelf uit, zonder die uitoefening op enigerlei wijze aan een andere derde dan een verbonden vennootschap te delegeren, conform de artikelen 19 en 34 van de GVV-Wet, waardoor het asset management dan ook niet kan worden gedelegeerd;*

*b) onderhoudt zij rechtstreekse relaties met haar cliënten en leveranciers;*

*c) heeft zij, met het oog op de uitoefening van haar activiteiten op de in dit artikel gedefinieerde wijze, operationele teams tot haar beschikking die een aanzienlijk deel van haar personeelsbestand vormen.*

*4.2. De vennootschap kan bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen. Deze beleggingen zullen uitgevoerd worden in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen aanhouden in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander gemakkelijk verhandelbaar monetair instrument.*

*De vennootschap mag bovendien verrichtingen betreffende afdekkingsinstrumenten aangaan, voor zover deze er uitsluitend toe strekken het rente- en wisselkoersrisico te dekken in het kader van de financiering en het beheer van het vastgoed van de vennootschap en met uitsluiting van elke verrichting van speculatieve aard.*

*4.3. De vennootschap mag één of meer onroerende goederen in leasing nemen of geven (waarvan sprake in de IFRS-normen). De activiteit van het met aankoopoptie in leasing (waarvan sprake in de IFRS-normen) geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).*

*4.4. In overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, mag de vennootschap zich inlaten met:*

*- de aankoop, de verbouwing, de inrichting, de verhuur, de onderverhuur, het beheer, de ruil, de verkoop, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom van vastgoed zoals hierboven omschreven;*

*- enkel in het kader van de financiering van haar vastgoedactiviteiten, hypotheek of andere zekerheden of waarborgen verlenen in overeenstemming met artikel 43 van de GVV-Wet;*

*- kredieten verstrekken en het stellen van zekerheden of het geven van garanties ten gunste van een dochteronderneming van de vennootschap in overeenstemming met artikel 42 van de GVV-Wet.*

*4.5. De vennootschap mag alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen en in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving op de gereguleerde vastgoedvennootschappen, alle commerciële of financiële handelingen verrichten die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben.*

*Voor zover verenigbaar met het statuut van gereguleerde vastgoedvennootschap, kan de vennootschap door middel van inbreng in speciën of in natura, van fusie, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen in alle bestaande of op te richten vennootschappen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel identiek is met het hare, of van aard is de uitoefening van haar doel te bevorderen."*

Het maatschappelijk kapitaal van IOW bedraagt honderdvierendertig miljoen zeshonderd zevenenvijftigduizend driehonderd zestig euro drieënveertig cent (EUR 134,657,360.43) en is verdeeld in veertien miljoen zeshonderd zevenenzeventigduizend driehonderd tweeënveertig (14,777,342) aandelen zonder vermelding van nominale waarde. De aandelen van IOW zijn genoteerd op de gereguleerde markt Euronext Brussels.

2. **VOORWERP VAN DE KAPITAALSVERHOOGING IN HOOFDE VAN IOW TEN GEVOLGE VAN DE PARTIËLE SPLITSING**

Het voorwerp van de kapitaalsverhoging in hoofde van IOW ten gevolge van de partiële splitsing, bestaat uit enerzijds een activum, i.e. het logistiek vastgoed gelegen te 3660 Opglabbeek, Weg naar Zwartberg 231-237, en bestaande uit hallen 1 tot en met 7 en hal 15 opgericht op de kadastrale percelen te Opglabbeek, 2de Afdeling, Sectie B, nummers 901 H7, 901 Y10, 901 B11 en 901 D11, met een totale oppervlakte van 155.666 m<sup>2</sup>, zoals ingetekend in het landmetersplan aangehecht als **Bijlage 5**, waarvan de waarde wordt gewaardeerd op EUR 33.033.170 vrij op naam/acte en mains (ook genoemd de investeringswaarde), en anderzijds een passivum, i.e. ING-bankleningen bij toepassing van de kredietovereenkomsten gesloten met ING België NV met nummer 335-0222774-11, met een geschat openstaand bedrag op datum van partiële splitsing van EUR 6.849.800, zoals deze activa en passiva meer in detail staan beschreven in punt 11 en in **Bijlage 1**.

Indien het openstaand bedrag van de over te dragen ING-bankleningen op datum van de partiële splitsing verschillend is van het bedrag hierboven vermeld, zal dit bedrag, alsook de hieronder vermelde netto-inbrengwaarde en, in voorkomend geval, ook het aantal uit te geven nieuwe aandelen in de Verkrijgende Vennootschap die worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, worden aangepast.

Samen met het logistiek vastgoed worden ook alle contracten voor de terbeschikkingstelling van ruimten voor de opslag van goederen en kantoren en voor beheer ervan, opgesomd in punt 11 mee overgedragen.

Het logistiek vastgoed, samen met de contracten, en de ING-bankleningen, kwalificeren als een bedrijfsafdeling in de zin van de artikel 11 en 18,§3 W. B.T.W, en dat de overdracht van de activa en passiva zal plaatsvinden met toepassing van artikel 11 en 18,§3 W. B.T.W., zoals bevestigd werd door de BTW directie Hasselt in haar schrijven dd. 8 augustus 2014. Een kopie van de brief dd. 8 augustus 2014 van de BTW directie Hasselt is hierbij aangehecht als **Bijlage 4**.

3. **RUILVERHOUDING VAN DE AANDELEN - OPLEG IN GELD**

De waarde van de over te dragen activa wordt vastgesteld op EUR 33.033.170 vrij op naam/acte en mains (ook genoemd de investeringswaarde), terwijl de waarde van de overgedragen passiva, i.e. ING-bankleningen bij toepassing van de kredietovereenkomsten gesloten met ING België NV met nummer 335-0222774-11, wordt geschat op EUR 6.849.800, zodanig dat de netto waarde van de ingebrachte activa en passiva wordt bepaald op een geschat bedrag van **EUR 26.183.370**.

De inbreng van voormelde activa en passiva in het kader van de partiële splitsing zal a rato van de overeengekomen netto inbrengwaarde van EUR 26.183.370 vergoed worden door de toekenning aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap van nieuw uitgegeven aandelen in de Verkrijgende Vennootschap.

Het aantal aandelen in de Verkrijgende Vennootschap dat in het kader van de voorgenomen partiële splitsing aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zal worden toegekend, wordt bekomen door de voornoemde netto inbrengwaarde van EUR 26.183.370 te delen door de Uitgifteprijs (zoals hieronder gedefinieerd), met dien verstande dat als de uitkomst van deze breuk geen geheel getal kent, deze wordt afgerond naar de lagere eenheid.

De "Uitgifteprijs" wordt vastgesteld op de netto-waarde per aandeel (zoals gedefinieerd in artikel 2,23° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) per 30 september 2014, i.e. EUR 19,16 per aandeel.

Conform artikel 26, § 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen mag de Uitgifteprijs niet minder bedragen dan de laagste waarde van (a) een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van dit splitsingsvoorstel (immers naar keuze van de openbare GVV wordt de datum van het splitsingsvoorstel beschouwd als peildatum), en (b) de gemiddelde slotkoers gedurende de dertig kalenderdagen voorafgaand aan diezelfde datum.

De netto-waarde per aandeel van IOW (ook genoemd Nettoactiefwaarde (reële waarde) per aandeel, en zoals gedefinieerd in artikel 2°, 23° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen) per 30 september 2014 bedraagt EUR 19,16 en de Uitgifteprijs bedraagt aldus EUR 19,16. De Uitgifteprijs is bijgevolg conform artikel 26, § 2, 2° van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen, want gelijk aan de netto-waarde per 30 september 2014 (een netto-waarde die dateert van ten hoogste vier maanden voor de datum van dit voorstel).

Op basis van een Uitgifteprijs van EUR 19,16 en een overeengekomen netto inbrengwaarde van EUR 26.183.370, zullen 1.366.564 nieuwe aandelen in de Verkrijgende Vennootschap worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

De nieuwe door de Verkrijgende Vennootschap uit te geven aandelen zullen dividendgerechtigd zijn met ingang vanaf 1 januari 2015 en zullen dezelfde rechten hebben als de bestaande aandelen IOW.

Overigens dienen in overeenstemming met artikel 48 van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereglementeerde vastgoedvennootschappen de onroerende goederen van IOW en van de vennootschappen waarover zij controle heeft, door de vastgoeddeskundige te worden gewaardeerd aan reële waarde, onder meer telkens wanneer IOW aandelen uitgeeft, de toelating van aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt aanvraagt, of tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting overgaat. Er is evenwel geen nieuwe waardering nodig wanneer aandelen worden uitgegeven, wanneer aandelen tot de verhandeling op een gereglementeerde markt worden toegelaten, of wanneer het voorstel met betrekking tot een fusie, splitsing of gelijkgestelde verrichting wordt ingediend binnen 4 maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en voor zover de deskundige bevestigt dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van dit vastgoed, geen nieuwe waardering vereist is.



De volledig geconsolideerde vastgoedportefeuille van IOW en van de vennootschappen waarover zij controle heeft werd met referentiedatum per 30 september 2014 geëxpertiseerd door Cushman & Wakefield, met adres te 1000 Brussel, Kunstlaan 56, en door Stadim, met adres te 2600 Berchem, Uitbreidingstraat 10-16.

De vastgoeddeskundigen bevestigen verder dat, gezien de algemene economische toestand en de staat van de vastgoedportefeuille van IOW, er thans (6 november 2014) geen nieuwe waardering vereist is.

Naast de vergoeding in nieuw uitgegeven aandelen in de Verkrijgende Vennootschap, zal er mogelijks een bijkomende opleg in geld zijn, toe te kennen door de Verkrijgende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen vennootschap, overeenkomstig hun participatie in het kapitaal van MRE op het ogenblik van de partiële splitsing, onder de hierna beschreven voorwaarden en modaliteiten, zonder dat deze opleg evenwel 10% zal overschrijden van de nominale waarde, of bij gebreke daarvan, de fractiewaarde, van het aantal aandelen in de Verkrijgende Vennootschap dat in het kader van de voorgenomen partiële splitsing aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zal worden toegekend :

- Indien Hal 6 (zijnde 7.880 m<sup>2</sup> opslagruimte en 100 m<sup>2</sup> bijhorende kantoren) vanaf 14 april 2015 (zijnde de contractuele vervaldag van de huidige overeenkomst met de huidige gebruiker) integraal zou verhuurd worden door MRE aan marktconforme voorwaarden en aan een solvabele logistieke partij, voor een minimale vaste periode van 3 jaar, waarbij dus een bijkomende opleg in geld zal moeten worden betaald door IOW aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen vennootschap, overeenkomstig hun participatie in het kapitaal van MRE op het ogenblik van de partiële splitsing.

#### 4. WIJZE WAAROP DE AANDELEN IN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN UITGEREIKT

##### 4.1 *Vorm van de aandelen*

De houders van de aandelen in MRE zullen naar aanleiding van de partiële splitsing en in verhouding met hun participatie in MRE automatisch aandelen IOW ontvangen, in overeenstemming met voormelde ruilverhouding.

Deze aandelen zullen onmiddellijk de vorm aannemen van gedematerialiseerde aandelen, te plaatsen op een effectenrekening bij een financiële instelling naar keuze van de aandeelhouder.

##### 4.2 *Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten*

###### 4.2.1 Onvoorwaardelijk akkoord van Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten genoemd, hierna afgekort de "FSMA"

De voorafgaandelijk geplande statutenwijziging in het licht van de wet van 12 mei 2014 betreffende de gereguleerde vastgoedvennootschappen evenals de statutenwijziging ingevolge deze partiële splitsing is onderworpen aan het onvoorwaardelijk akkoord van de FSMA.

#### 4.2.2 Notering

De raad van bestuur van de Verkrijgende Vennootschap heeft het voornemen om de toelating van de nieuw uitgegeven aandelen tot de verhandeling op de gereglementeerde markt Euronext Brussels te vragen vanaf 3 dagen na de uitgifte van de nieuwe aandelen.

Daar het aantal nieuwe aandelen dat wordt uitgegeven minder bedraagt dan 10% van het aantal bestaande aandelen die op dat moment reeds tot de verhandeling zijn toegelaten, dient er geen prospectus te worden opgemaakt en ook geen gelijkwaardige informatie, en dit overeenkomstig artikel 18 §2, a) van de Wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbieding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt. .

#### 4.3 *De verdeling onder de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap van de aandelen in de Verkrijgende Vennootschap, alsmede het criterium waarop deze verdeling is gebaseerd*

Conform artikel 728,10 ° Wetboek Vennootschappen zullen de aandelen IOW die zullen worden uitgegeven ter gelegenheid van de partiële splitsing van MRE toegekend worden aan de aandeelhouders van MRE overeenkomstig hun participatie in het kapitaal van deze laatste op het ogenblik van de partiële splitsing. Bij deze verdeling zal het aantal te verdelen aandelen worden afgerond naar de lagere eenheid zodat aan elke aandeelhouder een geheel aantal aandelen kan worden toegekend.

#### 5. **DATUM VANAF DEWELKE DE NIEUWE AANDELEN RECHT GEVEN TE DELEN IN DE WINST EN EVENTUELE BIJZONDERE REGELING BETREFFENDE DIT RECHT**

De nieuwe aandelen van IOW zijn dividendgerechtigd met ingang van 1 januari 2015. Van de reeds bestaande aandelen IOW zal op de datum van de partiële splitsingsakte een coupon nr 16 onthecht worden die het recht vertegenwoordigt op het dividend dat op de jaarvergadering van IOW zal worden toegekend m.b.t. de winst van het boekjaar 2014, waarop de nieuwe aandelen IOW geen recht zullen geven.

#### 6. **DATUM VANAF DEWELKE DE AAN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP OVERGEDRAGEN ACTIEFBESTANDDELEN VANUIT BOEKHOUDKUNDIG STANDPUNT VOOR REKENING VAN DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP WORDEN GEACHT TÈ ZIJN**

De partiële splitsing zal zowel voor fiscale als boekhoudkundige doeleinden effect hebben vanaf de beslissing door de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap tot het splitsen van de Partieel te Splitsen Vennootschap in overeenstemming met de bepalingen van dit splitsingsvoorstel.

#### 7. **BESCHRIJVING VAN DE RECHTEN DIE DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE PARTIEEL TE SPLITSEN VENNOOTSCHAP DIE BIJZONDERE RECHTEN**

**HEBBEN EN AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN  
AANDELEN, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN**

De Partieel te Splitsen Vennootschap heeft geen bevoorrechte aandelen of effecten waaraan bijzondere rechten werden toegekend uitgegeven. Er zijn evenmin andere effecten dan aandelen uitgegeven door de Partieel te Splitsen Vennootschap.

Vermits aldus geen van de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap bijzondere rechten heeft, worden in het kader van de partiële splitsing geen bijzondere rechten toegekend.

**8. BIJZONDERE VOORDELEN VOOR DE LEDEN VAN DE  
BESTUURSORGANEN DIE AAN DE SPLITSING DOOR OVERNAME  
DEELNEMEN**

Aan de leden van de bestuursorganen van de Partieel te Splitsen Vennootschap en van de Verkrijgende Vennootschap zullen geen bijzondere voordelen worden toegekend naar aanleiding van deze transactie.

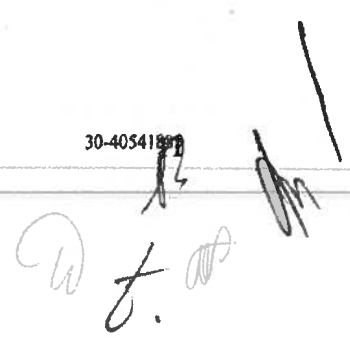
**9. BIJZONDERE VERSLAGEN**

De aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap hebben, overeenkomstig artikel 734 Wetboek Vennootschappen, aan de raad van bestuur van de Partieel te Splitsen Vennootschap hun voornemen te kennen gegeven om afstand te doen van de toepassing van de artikelen 730 en 733, voor wat betreft de verslagen, van het Wetboek Vennootschappen. De aandeelhouders hebben de Partieel te Splitsen Vennootschap ervan geïnformeerd dat zij zich er toe engageren om op de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders die over de partiële splitsing moet beslissen de agendapunten met betrekking tot de afstand van het schriftelijk en omstandig verslag van de raad van bestuur ex artikel 730 Wetboek Vennootschappen goed te keuren.

De raad van bestuur van de Verkrijgende Vennootschap zal conform artikel 677 juncto artikel 730 Wetboek Vennootschappen overgaan tot de opmaak van een omstandig verslag aangaande deze Partiële Splitsing, en de commissaris van de Verkrijgende Vennootschap zal conform artikel 731 Wetboek Vennootschappen overgaan tot de opmaak van een omstandig verslag over het splitsingsvoorstel.

**10. BIJZONDERE BEZOLDIGINGEN**

Ter vergoeding van de opmaak van bovenvermelde verslagen van de commissaris in toepassing van artikel 731 Wetboek Vennootschappen, zal aan de commissaris van de Verkrijgende Vennootschap een bezoldiging worden toegekend van EUR 10.000 (excl. BTW) en aan de commissaris van de Partieel te Splitsen Vennootschap een bezoldiging worden toegekend van EUR 2.500 (excl. BTW). Deze bezoldiging zal worden betaald door, respectievelijk, de Verkrijgende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap.



11. **NAUWKEURIGE BESCHRIJVING EN VERDELING VAN DE DELEN VAN DE ACTIVA EN DE PASSIVA VAN HET VERMOGEN DIE ZULLEN OVERGAAN OP DE VERKRIJGENDE VENNOOTSCHAP**

Ten gevolge van de partiële splitsing zal de Partieel te Splitsen Vennootschap de volgende activa en passiva overdragen aan de Verkrijgende Vennootschap:

- De volle eigendom van het logistiek vastgoed gelegen te 3660 Opglabbeek, Weg naar Zwartberg 231-237, en bestaande uit de hallen 1 tot en met 7 en hal 15 opgericht op de kadastrale percelen te Opglabbeek, 2de Afdeling, Sectie B, nummers 901 H7, 901 Y10, 901 B11 en 901 D11 en het onbebouwd deel van het terrein grenzend aan Hal 7 en 6, zoals ingetekend in het landmetersplan aangehecht als **Bijlage 5**, maar met uitsluiting van (i) het resterend onbebouwd deel van het terrein (ii) het kantoorgebouw gelegen bovenaan het perceel 901 H7 en gedeeltelijk verhuurd aan De Kringwinkel en Scope, (iii) de in de notariële akte te vestigen opstalrechten op het volledige dak van de logistieke hal 7 ten voordele van MRE, en de op de datum van de partiële splitsing reeds gevestigde opstalrechten op de daken van de logistieke hallen 4, 5 en 15 ten voordele van Maasland Groefuitbating NV, voor het gebruik van een fotovoltaïsch systeem op het dak van het goed, inbegrepen de toebehoren zoals onder meer het aanleggen/verleggen van de aansluitingen, de installatie van de noodzakelijke schakel- en meetborden en de aansluiting op de telefoonlijn of eventueel de aansluiting op de internetverbinding van de opstalgever en/of de gebruiker van het gebouw, zodat het fotovoltaïsch systeem, van op afstand kan gecontroleerd worden en (iv) de zakelijke (eigendoms)rechten op het genoemd fotovoltaïsch systeem die zullen toebehoren aan de opstalnemers of aan haar bancaire financiers. Hieronder dient tevens begrepen te worden het recht gebruik te maken van de elektrische infrastructuur, zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, de elektriciteitscabine en het gebruiksrecht van het aansluitingspunt met EAN-nummer op het distributienet, van de opstalgever, teneinde het betrokken fotovoltaïsch systeem te allen tijde operationeel te houden en de elektriciteit die niet door de opstalgever of zijn huurder(s)/gebruiker(s) verbruikt wordt te injecteren op het distributienet.

Partijen verklaren dat op dezelfde datum als de datum van het verlijden van de notariële splitsingsakte een notariële opstalovereenkomst zal worden verleden tussen MRE, als opstalgever, en Maasland Groefuitbating NV, als opstalnemer, voor het gebruik van een fotovoltaïsch systeem op de daken van de logistieke hallen 4, 5 en 15, overeenkomstig het model van notariële akte hierbij aangehecht als **Bijlage 3**, en dit voorafgaandelijk aan het verlijden van de notariële splitsingsakte.

De totale terreinoppervlakte van de over te dragen percelen bedraagt 155.666 m<sup>2</sup>, zoals ook ingetekend in het landmetersplan aangehecht als **Bijlage 5**

- Het hierboven vermeld logistiek vastgoed wordt overgedragen met een recht van opstal ten gunste van MRE, als opstalnemer, voor het gebruik van een fotovoltaïsch systeem op het dak van de logistieke hal 7 volgens de modaliteiten zoals bepaald in **Bijlage 3**.

- Het hierboven vermeld logistiek vastgoed wordt overgedragen met als bijkomende last voor de Partieel te Splitsen Vennootschap om op het kadastraal perceel 901 Y10 een waterbekken (brandblusvijver) met een volume tussen 2.500 m<sup>3</sup> en 3.000 m<sup>3</sup> aan te leggen. Voor deze blusvijver zou een zone van circa 2.400 m<sup>2</sup> naaldbos ontbost moeten worden mits boscompensatie. De Partieel te Splitsen Vennootschap zal instaan voor de effectieve constructie en aanleg van het waterbekken en zal alle kosten en risico's hiervan dragen.
- Alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de verschillende (huur)contracten voor de terbeschikkingstelling van ruimten voor de opslag van goederen en kantoren voor het beheer ervan m.b.t. het Onroerend Goed, meer bepaald alle rechten en verplichtingen uit hoofde van de volgende overeenkomsten afgesloten door de Partieel te Splitsen Vennootschap:
  - De overeenkomst ter beschikkingstelling met Covedien AG dd. 30 november 2011, zoals gewijzigd door een Addendum 1 dd. 7 maart 2012, een Addendum 2 dd. 13 juni 2012 en een Addendum 3 dd. 9 juli 2014..
  - De overeenkomst ter beschikkingstelling met LDM dd. 19 april 2011.
  - De overeenkomst ter beschikkingstelling met DHL Supply Chain (Belgium) NV dd. 5 december 2006, zoals gewijzigd door een Addendum 1 dd. 28 februari 2012 en een Addendum 2 dd. 20 augustus 2013.
  - Dakonderhoudscontract (Dakbedekkingsbedrijf ELRO) dd. 26 juni 2014, Onderhoudscontract sprinkler (Altebra NV) dd. 26 maart 2012, Onderhoudscontract slagbomen (Amano Electronics Europe NV) dd. 27 oktober 2003, Onderhoudscontract voor jaarlijks onderhoud voor 2 poorten (B&G België NV), Waterlevering (De Watergroep), Stroom (grijze stroom: Luminus), Gas (hal 15) (Luminus), Overeenkomst elektriciteitscabine dd. 14 september 1998 (Infrac) en Brandverzekering FM-Affiliated.
- Een banklening verbonden met het overgedragen vastgoed afgesloten met ING België NV, bij toepassing van de kredietovereenkomsten gesloten met ING België NV met nummer 335-0222774-11, met een geschat openstaand bedrag op datum van partiële splitsing van EUR 6.849.800, inclusief alle zekerheden gevestigd ter waarborg van deze lening.

De hierboven opgesomde over te dragen activa en passiva worden in detail beschreven in **Bijlage 1** aan dit voorstel.

De bodemattesten gerelateerd aan de over te dragen onroerende goederen zijn opgenomen en beschreven in **Bijlage 2**.

Het logistiek vastgoed, samen met de contracten, en de ING-bankleningen, kwalificeren als een bedrijfsafdeling in de zin van de artikel 11 en 18,§3 W. B.T.W., en dat de overdracht van de activa en passiva zal plaatsvinden met toepassing van artikel 11 en 18,§3 W. B.T.W., zoals bevestigd werd door de BTW directie Hasselt in haar schrijven

dd. 8 augustus 2014. Een kopie van de brief dd. 8 augustus 2014 van de BTW directie Hasselt is hierbij aangehecht als **Bijlage 4**.

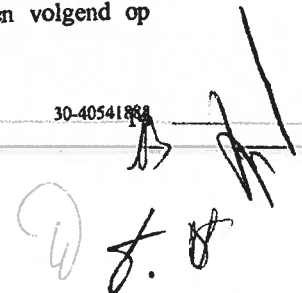
Geen enkel ander actief noch enig passief (anders dan het eigen vermogen corresponderend met de over te dragen actiefbestanddelen), met inbegrip van doch niet beperkt tot verbintenissen, aansprakelijkheden, of andere verplichtingen al dan niet met betrekking tot de hierboven vermelde onroerende goederen of van de Partieel te Splitsen Vennootschap (behoudens de verbintenissen, rechten en verplichtingen die rechtstreeks betrekking hebben op de overgedragen onroerende goederen en die hierboven en in **Bijlage 1** limitatief worden opgesomd) wordt overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap, behoudens eventuele erfdienstbaarheden en verplichtingen die op de overgedragen onroerende goederen rusten en die in de voorgaande notariële akten van aankoop met betrekking hiertoe uitdrukkelijk vermeld werden of waarnaar verwezen werd.

De Verkrijgende Vennootschap verkrijgt het genot van de overgedragen onroerende goederen vanaf het verlijden van de notariële splitsingsakten. De door de huurders en exploitanten verschuldigde terbeschikkingstellingsvergoedingen, exploitatievergoedingen, lasten, bijdragen en voorschotten of provisies voor lasten en bijdragen met betrekking tot de overgedragen onroerende goederen (hierna samen de "Gelden"), die betrekking hebben op de periode na de datum van de partiële splitsingsakte, komen vanaf de datum van de partiële splitsingsakten toe aan de Verkrijgende Vennootschap.

Partijen zullen onderling voor deze Gelden een afrekening opstellen op datum van het verlijden van de partiële splitsingsakte.

De Partieel te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap zullen de overdracht naar aanleiding van de partiële splitsing en de gevolgen hiervan binnen de dertig (30) dagen na de partiële splitsingsakte samen bij aangetekend schrijven melden aan de huurders en exploitanten, waarbij zij hen in kennis stellen van de overdracht ten gunste van de Verkrijgende Vennootschap van alle rechten en schuldvorderingen (die telkens betrekking hebben op de periode vanaf de datum van de partiële splitsing) die de Partieel te Splitsen Vennootschap jegens hen heeft, en waarin zij hen uitnodigen om de nodige maatregelen te treffen teneinde de betaling te regelen van de Gelden die betrekking hebben op de periode na de datum van de partiële splitsingsakten op de rekening van de Verkrijgende Vennootschap.

Indien de Partieel te Splitsen Vennootschap, na de datum van het verlijden van de partiële splitsingsakte, Gelden zou ontvangen die betrekking hebben op een periode volgend op de datum van het verlijden van de partiële splitsingsakte, verbindt zij zich ertoe om binnen de kortst mogelijke periode en ten laatste binnen dertig (30) kalenderdagen volgend op ontvangst van voornoemde Gelden, het desbetreffende bedrag te betalen aan de Verkrijgende Vennootschap. Mutatis mutandis, indien de Verkrijgende Vennootschap, na de datum van het verlijden van de partiële splitsingsakte, Gelden zou ontvangen die betrekking hebben op een periode voorafgaand aan de datum van het verlijden van de partiële splitsingsakte, verbindt zij zich ertoe om binnen de kortst mogelijke periode en ten laatste binnen de dertig (30) kalenderdagen volgend op



ontvangst van voornoemde Gelden, het desbetreffende bedrag te betalen aan de Partieel te Splitsen Vennootschap.

De modaliteiten van de overdracht zullen nader worden omschreven in de notulen van de aandeelhoudersvergaderingen van de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap.

12. **ALGEMENE VERGADERING**

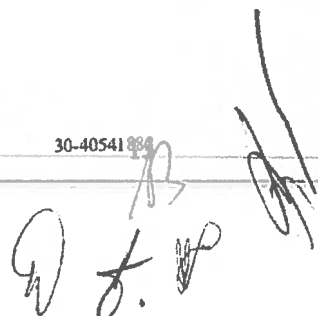
De streefdatum voor de goedkeuring van onderhavig splitsingsvoorstel door de buitengewone algemene vergadering van MRE en van IOW is 30 december 2014 of de datum van enige andere buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders met dezelfde agenda, doch niet later dan 31 december 2014. Deze timing zal in gemeenschappelijk overleg vastgesteld worden in functie van de voorafgaande administratieve verplichtingen, welke gebruikelijk verbonden zijn aan de overdracht van vastgoed.

De splitsing zal voltrokken zijn zodra beide betrokken vennootschappen daartoe overeenstemmende besluiten hebben genomen.

13. **NEERLEGGING**

Het onderhavige voorstel tot partiële splitsing wordt door de Raad van Bestuur van respectievelijk MRE en IOW neergelegd ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt en Antwerpen op 7 november 2014 of zo spoedig mogelijk daarna.

De bestuursorganen van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen geven bij deze een bijzondere volmacht enerzijds aan Mr. Dirk Caestecker, advocaat-vennoot, en Mr. Jim Bauwens, advocaat-vennoot, bij het advocatenkantoor "DLA Piper", met kantoren te Louizalaan 106, 1050 Brussel en Brusselstraat 59/5, 2018 Antwerpen, en anderzijds aan, Mevr. Leen Depré, Legal Counsel, en Dhr. Kurt Daniels, General Manager, bij de Vennootschap, Mr. Alexandre Ooms, advocaat, en Mevr. Valerie Pauwels, Paralegal, bij het advocatenkantoor "Clifford Chance", met kantoren te Louizalaan 65, 1050 Brussel, met de bevoegdheid tot subdelegatie, en elk met de bevoegdheid om alleen op te treden, teneinde de nodige formaliteiten te voldoen met betrekking tot de neerlegging van onderhavig voorstel tot partiële splitsing bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen in hoofde van de Verkrijgende Vennootschap, en bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Hasselt in hoofde van de Partieel te Splitsen Vennootschap, en met betrekking tot de bekendmaking in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad bij uittreksel overeenkomstig artikel 74 of in de vorm van een mededeling overeenkomstig artikel 75, die een hyperlink bevat naar een eigen website van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen, en ter zake alle nodige formulieren te tekenen en in te dienen bij de griffie van de Rechtbank van Koophandel van Antwerpen respectievelijk Hasselt, inclusief de publicatieformulieren I en II.



14. **KOSTEN**

Elk van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen draagt zelf alle kosten van zijn raadgevers, en in het algemeen van alle kosten verbonden met deze partiële splitsing, waaronder doch niet beperkt tot de kosten verbonden aan het opstellen van de notariële akten, met uitzondering van de registratierechten alsook enige niet-afrekbare BTW verschuldigd op overdracht, die volledig ten laste zijn van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

De Partieel te Splitsen Vennootschap verklaart dat de activa en passiva die ten gevolge van de partiële splitsing zullen overgaan kwalificeren als een bedrijfsafdeling in de zin van de artikel 11 en 18,§3 W. B.T.W, en dat de overdracht van de activa en passiva zal plaatsvinden met toepassing van artikel 11 en 18,§3 W. B.T.W., zoals bevestigd werd door de BTW directie Hasselt in haar schrijven dd. 8 augustus 2014. De Verkrijgende Vennootschap verklaart dat zij de overgenomen activiteiten zal verderzetten in going concern.

15. **OPSCHORTENDE VOORWAARDE**

De goedkeuring van onderhavig splitsingsvoorstel door de buitengewone algemene vergadering van MRE en van IOW is onderworpen aan de opschortende voorwaarde van akkoord door ING België NV met de overdracht van de banklening met nummer 335-0222774-11 zoals beschreven in punt 2 en 11 van onderhavig splitsingsvoorstel.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'W. J. de ...' with a large flourish.



Gedaan op 6 november 2014 en opgesteld in 4 originele exemplaren, waarvan 2 originele exemplaren zullen neergelegd worden ter griffie van de Rechtbank van Koophandel te Hasselt en Antwerpen en 1 origineel exemplaar bijgehouden zal worden op de zetel van de Partieel te Splitsen Vennootschap en 1 origineel exemplaar bijgehouden zal worden op de zetel van de Verkrijgende Vennootschap.

Voor de raad van bestuur van de Partieel te Splitsen Vennootschap:

Jemi Consult BVBA,  
vast vertegenwoordigd door  
de heer Louis Machiels  
Gedelegeerd Bestuurder

Mevrouw Leen Verjans  
Bestuurder

Voor de raad van bestuur van de Verkrijgende Vennootschap:

de heer Paul Christiaens  
Bestuurder en  
Voorzitter van de raad van bestuur

de heer Nick van Ommen  
Bestuurder

EMSO bvba,  
vast vertegenwoordigd door  
de heer Chris Peeters  
Bestuurder

de heer Johan Buijs  
Bestuurder

de heer Daniel van Dongen  
Bestuurder

de heer Thomas Dijkman  
Bestuurder

**BIJLAGE 1: BESCHRIJVING VAN DE OVER TE DRAGEN ACTIVA EN PASSIVA**

De activa- en passiva bestanddelen uit het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap die ten gevolge van de partiële splitsing aan de Verkrijgende Vennootschap zullen worden overgedragen zijn:

Enerzijds een activum, i.e. het logistiek vastgoed gelegen te 3660 Opglabbeek, Weg naar Zwartberg 231-237, en bestaande uit hallen 1 tot en met 7 en hal 15 opgericht op de kadastrale percelen te Opglabbeek, 2de Afdeling, Sectie B, nummers 901 H7, 901 Y10, 901 B11 en 901 D11, met een totale oppervlakte van 155.666 m<sup>2</sup>, waarvan de waarde wordt gewaardeerd op EUR 33.033.170 vrij op naam/acte en mains (ook genoemd de investeringswaarde). Samen met het logistiek vastgoed worden ook alle contracten voor de terbeschikkingstelling van ruimten voor de opslag van goederen en kantoren en voor beheer ervan, opgesomd in punt 11 mee overgedragen.

Anderzijds een passivum, i.e. ING-bankleningen bij toepassing van de kredietovereenkomsten gesloten met ING België NV met nummer 335-0222774-11, met een geschat openstaand bedrag op datum van partiële splitsing van EUR 6.849.800.

Indien het openstaand bedrag van de over te dragen ING-bankleningen op datum van de partiële splitsing verschillend is van het bedrag hierboven vermeld, zal dit bedrag, alsook de in artikel 3 vermelde netto-inbrengwaarde en, in voorkomend geval, ook het aantal uit te geven nieuwe aandelen in de Verkrijgende Vennootschap die worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, worden aangepast.

**BIJLAGE 2: BODEMATTESTEN MET BETREKKING TOT DE IN HET KADER VAN DE SPLITSING OVER TE DRAGEN ZAKELIJKE ONROERENDE GOEDEREN**

De inhoud van de bodemattesten voor wat betreft het logistieke vastgoed dat ten gevolge van de partiële splitsing zal worden overgedragen aan de Verkrijgende Vennootschap IOW, luidt als volgt :

**A. Wat betreft het kadastrale perceel 901 H7:**

Het bodemattest A: 20140443114 - R: 20140404305 - D: 22170, afgeleverd door OVAM op 1 oktober 2014 bepaalt :

**"1 Kadastrale gegevens**

*datum toestand op: 01.01.2013*

*afdeling : 71562 OPGLABBEEK 2 AFD*

*straat + nr. : Weg naar Zwartberg 231*

*sectie : B*

*nummer : 0901/00H007*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

**2 Inhoud van het bodemattest**

*Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

**2.1.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze*

*grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 09.09.2014, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

**2.2 Documenten over de bodemkwaliteit**

**2.2.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 01.12.2003**

**TYPE: Oriënterend bodemonderzoek**

**TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek NV Maasland Beheer en Logistiek, Weg Naar Zwartberg 231**

*te 3360 Opglabbeek - Ob.1946*

*AUTEUR: Bouwen & Milieu NV*

*Attestnummer: 20140443114/Volnummer: 000*

*Formuliernummer: 20140404305*

*Dossiernummer: 22170*

*infoo*

*p. 1 / 2*

**DATUM: 23.10.2013**

**TYPE: Oriënterend bodemonderzoek**

**TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Machiels Real Estate, Weg Naar Zwartberg 231 te 3360**

*Opglabbeek - OB.1946*

*AUTEUR: Bouwen & Milieu NV*

**DATUM: 09.09.2014**

**TYPE: Oriënterend bodemonderzoek**

**TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Machiels Real Estate, Weg Naar Zwartberg 231 te 3360**

*Opglabbeek*

*AUTEUR: Bouwen & Milieu NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**Opmerkingen:**

*1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend*

bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.  
2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).  
3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.  
Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).  
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.  
5 Voor inzage van de bovenstaande documenten: [www.ovam.be/inzage](http://www.ovam.be/inzage)  
te Mechelen, 01.10.2014"

**B. Wat betreft het kadastrale perceel 901 Y10:**

Het bodemattest A: 20140323071 - R: 20140322184, afgeleverd door OVAM op 14 juli 2014  
bepaalt :

"1 Kadastrale gegevens  
datum toestand op: 01.01.2014  
afdeling : 71562 OPGLABBEEK 2 AFD  
straat + nr. : De Grootte Heide  
sectie : B  
nummer : 0901/00Y010

Verder 'deze grond' genoemd.

**2 Inhoud van het bodemattest**

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

**Opmerkingen:**

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.  
te Mechelen, 14.07.2014"

**C. Wat betreft het kadastrale perceel 901 D11:**

Het bodemattest A :20140323072 - R: 20140322184, afgeleverd door OVAM op 14 juli 2014  
bepaalt :

"1 Kadastrale gegevens  
datum toestand op: 01.01.2014  
afdeling : 71562 OPGLABBEEK 2 AFD  
straat + nr. : De Grootte Heide  
sectie : B  
nummer : 0901/00D011

Verder 'deze grond' genoemd.

**2 Inhoud van het bodemattest**

De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

**Opmerkingen:**

1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).

3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.

Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).

*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.  
te Mechelen, 14.07.2014"*

**D. Wat betreft het kadastrale perceel 901 B11:**

**Het bodemattest A:** 20140323073 - R: 20140322184, afgeleverd door OVAM op 14 juli 2014  
bepaalt :

**"1 Kadastrale gegevens**

*datum toestand op: 01.01.2014*

*afdeling : 71562 OPGLABBEEK 2 AFD*

*straat + nr. : De Grootte Heide*

*sectie : B*

*nummer : 0901/00B011*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

**2 Inhoud van het bodemattest**

*De OVAM beschikt voor deze grond niet over relevante gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**Opmerkingen:**

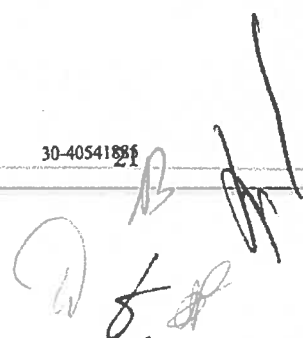
*1 Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.*

*2 Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: [www.overdracht.ovam.be](http://www.overdracht.ovam.be).*

*3 Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet.*

*Meer informatie: [www.ovam.be/grondverzet](http://www.ovam.be/grondverzet).*

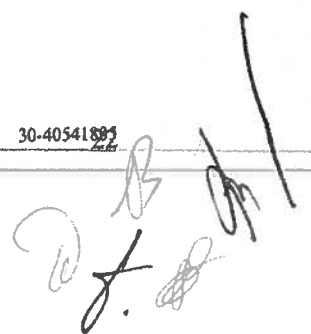
*4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.  
te Mechelen, 14.07.2014"*



**BIJLAGE 3 : HET ONTWERP VAN NOTARIËLE OPSTALOVEREENKOMST M.B.T.  
HET GEBRUIK VAN EEN FOTOVOLTAÏSCH SYSTEEM**

1) Een notariële overeenkomst die zal verleden worden tussen MRE en Maasland Groefuitbating NV, op dezelfde datum als, doch voorafgaand aan, de partiële splitsing en daaraan gekoppeld de kapitaalverhoging bij IOW, waarbij MRE een opstalrecht toekent aan Maasland Groefuitbating NV op de volledige dakoppervlakte van de logistieke hallen 4, 5 en 15 voor het gebruik van een fotovoltaïsch systeem op de daken van de logistieke hallen 4,5 en 15; en

2) Een notariële overeenkomst die zal verleden worden tussen Intervest Offices & Warehouses NV en Machiels Real Estate NV, op dezelfde datum als, doch onmiddellijk na, de partiële splitsing en daaraan gekoppeld de kapitaalverhoging bij IOW, waarbij IOW een opstalrecht toekent op de volledige dakoppervlakte van de logistieke hal 7 voor het gebruik van een fotovoltaïsch systeem op het dak van de logistieke hal 7.



Repertorium nummer	de dato .....
Recht op geschriften : € 50,00	
Aantal bijlagen :	
Dossiernummer : .....	

**OPSTALOVEREENKOMST**

Het jaar tweeduizend en ....., de ..... september.

Voor mij, **Eric DE BIE**, notaris te Antwerpen-Ekeren, houder van de minuut, , en met tussenkomst van Herbert Houben, notaris met standplaats te Genk, Bochtlaan 29.

**ZIJN VERSCHENEN**

1. De naamloze vennootschap "**Machiels Real Estate**", met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Ekkelgaarden 16, ingeschreven in rechtspersonenregister onder nummer BTW BE 0421.095.113 RPR Hasselt.

.....  
bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer .....

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd door .....

Hierna ook genoemd de "Opstalgever" of "MRE"

2. De naamloze vennootschap "**Maasland Groefuitbating**", met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Ekkelgaarden 16, ingeschreven in rechtspersonenregister onder nummer BTW BE 0401.327.008 RPR Hasselt.

De vennootschap werd opgericht als PVBA Groefuitbating Maasland bij akte verleden door Notaris Van den Hove te Genk op 19 november 1978, bekendgemaakt in Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 11 december 1978 onder nummer 29872.

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd door .....

Hierna genoemd de "Opstalhouder" of "Maasland"

**VOORLEZING EN TOELICHTING VAN DE AKTE**

Na integrale voorlezing van wat voorafgaat, verklaart de instrumenterende notaris dat de volledige akte door hem zal worden toegelicht, en dat de comparanten steeds bijkomende uitleg kunnen vragen over om het even welke bepaling van deze akte.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten tevens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij hierom zouden verzoeken, onder meer omdat zij van oordeel zouden zijn dat de voorafgaande mededeling van het ontwerp niet tijdig zou zijn gebeurd. De wijzigingen die eventueel werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Hierop verklaren de comparanten dat zij de voorafgaande mededeling van het ontwerp van deze akte als tijdig beschouwen, ook indien dit minder dan vijf werkdagen vóór heden zou zijn gebeurd, en dat zij geen prijs stellen op de integrale voorlezing van de akte door de instrumenterende notaris.

Hierop verklaren de comparanten of één van hen dat, zelfs indien het ontwerp van deze akte hen tijdig want meer dan vijf werkdagen vóór heden werd meegedeeld, zij niettemin prijs stellen op de integrale voorlezing van de akte door de instrumenterende notaris. Bijgevolg zal de akte volledig worden voorgelezen door de instrumenterende notaris.

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

**Beschrijving van het Onroerend Goed**

De Opstalgever is eigenaar van volgende onroerend Goed :

GEMEENTE OPGLABBEEK (tweede afdeling)

De hallen 4, 5 en 15 op en met grond gelegen te 3660 Opglabbeek, Weg naar Zwartberg 231-237, ten kadaster gekend volgens titel en sectie E nummer 907/H/7 (deel) met een oppervlakte van honderd veertig duizendvierkante meter (140.000 m<sup>2</sup>).

De verschillende magazijnen hebben een dakoppervlakte van ongeveer zeventuizend vijfhonderd vijfendertig vierkante meter (7.535 m<sup>2</sup>) voor hal 4, een dakoppervlakte van ongeveer negenduizend tweehonderd veertig vierkante meter (9.240 m<sup>2</sup>) voor hal 5 en een dakoppervlakte van ongeveer twaalfduizend vijfhonderd vierkante meter (12.500 m<sup>2</sup>) voor hal 15.

Hierna ook genoemd het "Onroerend Goed" of het "Goed".

Oorsprong van eigendom

MRE is eigenaar van het Goed om dit te hebben verkregen van de naamloze vennootschap .....

Hypothecaire toestand

Uit een hypotheecair gtuigsschrift uitgereikt door het hypotheekkantoor te ..... op ..... blijkt dat het Goed niet is bezwaard met enige in- of overschrijving.

Het Systeem

De Opstalhouder heeft op het dak van voormelde magazijnen 4, 5 & 15 te Opglabbeek, een fotovoltaïsche installatie aangebracht op de volledige dakoppervlakten van thans ongeveer negenentwintigduizend tweehonderdvijfzeventig vierkante meter (29.275 m<sup>2</sup>), en de Opstalgever is bereid om de volledige oppervlakte van dit dak ter beschikking te stellen van de Opstalhouder.

De fotovoltaïsche installatie, ook genoemd 'het Systeem', bestaat uit de volgende elementen:

- Op hal 4 zijn op het dak 2.400 modules type TSP210 op zelfdragende lichtgewicht frames aangebracht met een nominaal vermogen van in totaal 504 kWp, welke zijn aangesloten op 26 decentrale omvormers van het merk Refusol eveneens op het dak geplaatst.
- Op hal 5 zijn op het dak 2.876 modules type TSP210 op zelfdragende lichtgewicht frames aangebracht met een nominaal vermogen van in totaal 603,96 kWp, welke zijn aangesloten op 33 decentrale omvormers van het merk Refusol eveneens op het dak geplaatst.
- Op hal 15 zijn op het dak 3.631 modules type TSP210 op zelfdragende lichtgewicht frames aangebracht met een nominaal vermogen van in totaal 762,51 kWp, welke zijn aangesloten op 40 decentrale omvormers van het merk Refusol eveneens op het dak geplaatst.
- Alle installaties op de verschillende daken zijn voorzien van de nodige bekabeling op het dak en in het gebouw, de noodzakelijke transformatoren, schakel- en meetborden en andere aanhorigheden, alsook de internetaansluiting zodat het Systeem vanop afstand gecontroleerd en gemonitord kan worden.

Teneinde dit te realiseren, verklaart de Opstalgever bij deze een recht van opstal - hierna genoemd "het Opstalrecht" - toe te kennen aan de Opstalhouder tegen de hierna vermelde voorwaarden.

**OPSTALOVEREENKOMST**

**Artikel 1 - Recht van Opstal**

**1.1 Vestiging van opstalrecht**



De Opstalgever verklaart hierbij overeenkomstig de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig en overeenkomstig nagemelde voorwaarden aan de Opstalhouder, die verklaart te aanvaarden, een recht van opstal te verlenen op de dakoppervlakte van Hal 4,5 & 15 voor de installatie en het gebruik van een fotovoltaïsch systeem op het dak van de vermelde magazijnen, inbegrepen de toebehoren op het Goed zoals onder meer de aangelegde aansluitingen, de installatie van de noodzakelijke schakel- en meetborden en de aansluiting op de telefoonlijn of eventueel de aansluiting op de internetverbinding van de Opstalgever en/of de Gebruiker van het gebouw, zodat het fotovoltaïsch systeem, hierna ook genoemd het "Systeem" of "de Installatie(s)", van op afstand kan gecontroleerd worden. Hieronder dient tevens begrepen te worden het recht gebruik te maken van de elektrische infrastructuur, zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, de elektriciteitscabine en het gebruiksrecht van het aansluitingspunt met EAN-nummer op het distributienet, van de Eigenaar, teneinde het betrokken fotovoltaïsch systeem te allen tijde operationeel te houden en de elektriciteit die niet door de Eigenaar of zijn huurder(s) verbruikt wordt te injecteren op het distributienet.

Partijen verwijzen ter zake naar de dakplannen opgemaakt door IZEN op 12/08/2010, 14/09/2010 en 15/09/2010 voor de respectievelijke hallen 15, 5 en 4, welke na ondertekening "ne varietur" door de comparanten en ondergetekende notaris aan deze akte worden gehecht.

#### 1.2 *Bijzondere voorwaarden en erfdiensbaarheden in de voorgaande eigendomstitels*

De Opstalgever verklaart dat het Onroerend Goed niet is belast met een bijzondere voorwaarde of een erfdiensbaarheid behoudens:

- de erfdiensbaarheden die voortkomen uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen
- de erfdiensbaarheden vermeld in voorgaande eigendomstitels

De Opstalgever verklaart dat er geen erfdiensbaarheden zijn vermeld in vorige eigendomstitels en dat hij zelf geen erfdiensbaarheden heeft gevestigd.

De Opstalhouder verbindt zich ertoe de bijzondere voorwaarden en erfdiensbaarheden na te leven.

De Opstalhouder aanvaardt dat het Onroerend Goed is bestemd voor verhuur aan bedrijven die logistieke en/of opslagactiviteiten ontwikkelen, en dat de huurder of gebruiker - hierna ook genoemd "de Gebruiker"- van het gebouw dientengevolge kan wijzigen tijdens de duurtijd van de overeenkomst. De Opstalhouder verbindt zich ertoe het rustig genot van de huurder(s) en/of Gebruiker(s) van het Onroerend Goed te allen tijde niet in het gedrang te brengen.

#### 1.3 *Vestiging erfdiensbaarheid*

De Opstalgever verklaart:

- ten laste van het Goed;
- en in voordeel van het Systeem en de daken waarop het Systeem wordt aangebracht;
- zonder vergoeding voor de duur van dit Opstalrecht een erfdiensbaarheid toe te kennen:
- van gebruik, toegang, doorgang, inspecteren alsmede het recht er enige werkzaamheid aan uit te voeren in het kader van het onderhoud/de werking /de instandhouding van het Systeem alsmede hun aansluiting aan het elektriciteitsnet;
- van en tot de ruimten, leidingen, lokalen en uitrustingen dienstig voor het Systeem en zich uitstrekkend tot het Goed en over de kortste toegangswegen;

- met dien verstande dat de Opstalhouder het recht heeft om alle nodige bestanddelen in en op het gebouw aan te brengen/te behouden tussen de verschillende onderdelen van het Systeem, teneinde het Systeem operationeel en bruikbaar te behouden volgens hun bestemming, conform de technische plannen die de partijen genoegzaam bekend zijn.
- ten gunste van de Opstalhouder, hun rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden, alsmede hun aangestelden en dienstverrichters en in het algemeen van alle gebruikers van de Installaties,

dit alles evenwel mits naleving van de voorwaarden en procedures bepaald in onderhavige akte, en meer bepaald in artikel 12.

#### **Artikel 2 - Algemene voorwaarden**

Het Opstalrecht valt onder de wet van tien juli achttienhonderd vierentwintig, tenzij anders overeengekomen door de Partijen in de onderhavige overeenkomst.

#### **Artikel 3 - Duur**

Het recht van opstal wordt toegestaan voor een vaste termijn, die heden een aanvang neemt, en die automatisch en van rechtswege een einde neemt twintig (20) jaar na de initiële indienststelling van het fotovoltaïsch systeem ('de Netkoppeling'). De Netkoppeling van de PV-installaties van de hallen 4,5 & 15 heeft plaatsgevonden op 1 januari 2011. Dit betekent dat het recht van opstal voor de hallen 4, 5 en 15 zal eindigen op 31 december 2030.

Indien de Opstalhouder het Goed bij het verstrijken van voormelde termijn van twintig (20) jaar na de Netkoppeling, blijft bezetten, dan zal dit in zijn hoofd beschouwd worden als een tijdelijke en preciaire bezetting, zonder recht noch titel, waaraan de Opstalgever of Opstalhouder op ieder ogenblik een einde kan stellen. Zolang de Opstalgever deze bezetting gedooft, zullen de voorschriften inzake vergoeding (artikel 7 hierna) van toepassing blijven.

#### **Artikel 4 - Bestemming**

De Opstalhouder mag de in opstal gegeven goederen uitsluitend gebruiken voor het plaatsen, het beheren en het uitbaten van de Installatie, overeenkomstig de voorwaarden zoals beschreven in onderhavige overeenkomst.

Wijziging van deze bestemming is enkel toegestaan mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar, die deze toestemming niet op onredelijke basis mag weigeren, noch de beslissing dienaangaande onredelijk lang mag uitstellen.

In geen geval zal de Opstalhouder een inrichting uitbaten die voorkomt op de lijst van risico- inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, en zoals nader bepaald in het Besluit VI. Reg. van veertien december tweeduizend en zeven houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

#### **Artikel 5 - Overdracht**

De Opstalgever verbindt er zich toe eventuele latere kopers van het Goed of andere rechtverkrijgenden en rechtsopvolgers op de clausules van deze overeenkomst te wijzen zodat deze clausules ook hen tegenstelbaar worden.

De Opstalhouder kan enkel mits schriftelijke toestemming van de Opstalgever zijn rechten en plichten voortvloeiend uit huidige overeenkomst overdragen aan derden. De Opstalgever zal zijn akkoord over deze eventuele overdracht niet op onredelijke wijze weigeren. Indien de Opstalhouder aantoonbaar is dat een eventuele kandidaat-overnemer voldoende solvabel is en voldoende bekwaam is om de installaties op een professionele

manier te exploiteren, zal de Opstalgever zijn akkoord over deze eventuele overdracht niet weigeren, tenzij de Opstalgever binnen 7 kalenderdagen na de aanvraag van de Opstalhouder op objectieve manier het tegendeel kan bewijzen.

#### Artikel 6 - Zekerheden

De Opstalhouder kan zijn Opstalrecht en zijn Installatie met een zekerheidsrecht bezwaren (bijvoorbeeld een hypotheek), doch maximaal voor de resterende duurtijd van het Opstalrecht. De Opstalhouder zal in geen geval het onderliggende Goed zelf met een hypotheek bezwaren.

Onverminderd de bepalingen zoals hierna beschreven gelden bij vroegtijdige beëindiging of verbreking van het Opstalrecht de bepalingen van artikel 16 en 17 van de huidige overeenkomst.

#### Artikel 7 - Opstalvergoeding

De opstalvergoeding bestaat uit een vaste vergoeding, die vooraf per kwartaal op één januari, één april, één juli en één oktober door de Opstalhouder aan de Opstalgever verschuldigd is.

De vaste vergoeding wordt bepaald op **ZEVENTIEN EURO EN VIJFTIG CENT (€ 17,50)** per geïnstalleerde kWp per jaar. De geïnstalleerde kilowattpiek bedraagt 1.870 kWp voor de totaliteit van de hallen 4, 5 en 15 en is heden voor de eerste maal verschuldigd.

De opstalvergoeding die niet op de vervaldag wordt betaald, zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een interest opbrengen gelijk aan één (1) % per begonnen maand.

#### Artikel 8 - Indexering

De opstalvergoeding wordt verbonden aan de schommelingen van de gezondheidsindex en zal jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de installatie aangepast worden volgens de formule:

$$\frac{\text{basis opstalvergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

Waarbij de nieuwe index telkens het indexcijfer is van de maand voorafgaand aan deze van de aanpassing en de basisindex deze van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van huidige overeenkomst.

De wijziging van de genoemde index zal automatisch en zonder aanmaning leiden tot een evenredige wijziging van de (aangepaste) jaarlijkse vergoeding, die echter nooit lager kan zijn dan de (aangepaste) jaarlijkse vergoeding, die op de datum van aanpassing van toepassing is.

#### Artikel 9 - Waarborg

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen, zal de Opstalhouder éénmalig, op uitdrukkelijk verzoek van de Opstalgever of zijn rechtsopvolger, een op eerste verzoek en onmiddellijk opeisbare bankwaarborg overmaken ten bedrage van 3 maanden vergoeding.

De bankwaarborg heeft dezelfde duurtijd als de onderhavige overeenkomst, vermeerderd met 6 maanden. De bankwaarborg zal worden gerestitueerd aan de Opstalhouder op het einde van de overeenkomst, nadat de Opstalgever heeft nagezien dat de Opstalhouder correct en volledig aan al haar verplichtingen onder de onderhavige overeenkomst heeft voldaan.

#### Artikel 10 - Belastingen - Taksen

Alle belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook, die bestaan of die in de toekomst kunnen opgelegd worden ten voordele van Staat, Provincie, Gewest,

Gemeente, Federatie van Gemeente of eventueel andere instellingen of autoriteiten, die betrekking hebben op het beheer en de uitbating van het fotovoltaïsch systeem, zijn ten laste van de Opstalhouder.

Indien daarnaast andere belastingen en taksen op het Goed voortvloeiend uit het beheer en de uitbating van het fotovoltaïsch systeem, verhoogd zouden worden (bijv. onroerende voorheffing, zonder hiertoe beperkt te zijn), zullen deze verhogingen eveneens ten laste zijn van de Opstalhouder.

**Artikel 11 - Staat van het in opstal gegeven Goed bij aanvang van de overeenkomst - Teruggave van het in opstal gegeven Goed bij einde van de overeenkomst**

De in opstal gegeven goederen zullen ter beschikking gesteld worden in de staat waarin deze zich bevinden.

Op het ogenblik van ondertekening van onderhavige akte zal een ingaande plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Deze ingaande plaatsbeschrijving zal opgemaakt worden door een in gemeen overleg gekozen deskundige of, bij ontstentenis, door twee deskundigen, waarbij elke partij de hare aanduidt. De kosten zullen voor de helft door de Opstalhouder en de Opstalgever gedragen worden, waarbij elke partij het honorarium van haar deskundige draagt indien twee deskundigen werden aangewezen.

De Opstalhouder zal bij het einde van de huidige overeenkomst, het Goed teruggeven in de staat zoals beschreven in de voormelde plaatsbeschrijving, onder voorbehoud van de normale slijtage, tenzij de Opstalgever en de Opstalhouder een akkoord bereiken over de overname van de Installatie door Opstalgever bij toepassing van artikel 17 van onderhavige overeenkomst.

Indien de Opstalhouder zich niet schikt naar zijn verplichtingen tot teruggave en het terug in orde brengen van het Goed zal hij onverminderd zijn verplichting tot herstel in goede staat een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de aangetoonde kosten die de Opstalgever diende te maken ten einde het Goed in zijn initiële staat te herstellen.

**Artikel 12 - gebruik, beheer en uitbating**

1. Alle kosten met betrekking tot het beheer en de uitbating van het fotovoltaïsch systeem zijn ten laste van de Opstalhouder. De Opstalhouder zal de Opstalgever, alsook de huurder(s) en/of Gebruiker(s) van het Goed, vrijwaren voor alle mogelijke vorderingen en aanspraken, die ter zake tegen hen zouden worden ingesteld door derden in relatie hiertoe.
2. De Opstalgever en/of de huurder(s) en/of Gebruiker(s) van het Goed hebben echter steeds het recht om de opgewekte elektriciteit af te nemen. Hiervoor zullen De Opstalhouder en de toekomstige rechtsopvolger van de Opstalgever, zijnde INTERVEST OFFICES & WAREHOUSES (IOW) een energieafnameovereenkomst sluiten, waarmee IOW als toekomstige opstalgever zich ertoe verbindt om gedurende een vastgestelde periode een maximale hoeveelheid opgewekte elektriciteit af te nemen van de Opstalhouder in functie van de lokale elektriciteitsbehoefte van de site. De prijs voor de afname van deze elektriciteit wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van deze energieafnameovereenkomst. Ter zake zal de Opstalhouder de toekomstige Opstalgever vrijwaren voor alle mogelijke vorderingen en aanspraken die zouden worden ingesteld door een huurder en/of Gebruiker van het Goed in het kader van de afname van door het fotovoltaïsch systeem geleverde elektriciteit, en de door

de toekomstige Opstalgever (of de desbetreffende huurder en/of Gebruiker van het Goed) met de Opstalhouder afgesloten afnameovereenkomst.

3. De Opstalhouder zal, op zijn kosten, instaan voor het behouden van alle benodigde en noodzakelijke wettelijk bindende en niet-aanvechtbare vergunningen en toelatingen van alle bevoegde autoriteiten, hierbij inbegrepen zonder daartoe beperkt te zijn, de milieuvergunning, voor het beheer en de uitbating van het fotovoltaïsch systeem, en dit voor de volledige duur van onderhavige overeenkomst.
4. De Opstalhouder moet ervoor zorgen dat het beheer en de uitbating van het fotovoltaïsch systeem de algemene werking van het Goed, alsook het rustig genot van de Gebruiker(s) en/of huurder(s) van het gebouw niet hinderen. De Opstalhouder zal de Opstalgever, alsook de andere huurder(s) en/of Gebruiker(s) van het Goed, vrijwaren voor alle mogelijke vorderingen en aanspraken, die ter zake tegen hen zouden worden ingesteld.
5. Alle onderhoudskosten en herstellingswerken aan het fotovoltaïsch systeem zijn uitsluitend ten laste van de Opstalhouder.
6. De Opstalgever geeft de toelating aan de Opstalhouder, zijn personeel, aangestelden en dienstverleners om de voorbeschreven grond en gebouw te allen tijde te betreden, evenwel na voorafgaande afspraak met en naleving van de veiligheidsvoorschriften van de Opstalgever en/of de Gebruiker(s) van het Goed, teneinde alle nodige maatregelen te nemen onder meer:
  - voor de aansluiting ervan aan het elektriciteitsnet;
  - voor de werking dan wel het in stand houden van de werking van het fotovoltaïsch systeem;
  - voor de onderhouds- en/of de herstellingswerken aan het fotovoltaïsch systeem.

De Opstalgever en/of de gebruiker(s) van het Goed zullen de Opstalhouder zo ruim mogelijk toegang verlenen. In geen geval is hiervoor door de Opstalhouder enige vergoeding verschuldigd.

#### **Artikel 13 - Onderhoud en herstellingen**

1. De Opstalgever dient de Opstalhouder dadelijk in te lichten wanneer hij weet heeft dat:
  - de gesteldheid/kwaliteit van het dak niet meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik en de veiligheid van het fotovoltaïsch systeem te waarborgen
  - de noodzaak zich voordoet het dak te herstellen;
  - de Opstalgever andere bouwwerken met betrekking tot het gebouw moet laten uitvoeren, welke een invloed hebben of kunnen hebben op de gesteldheid/kwaliteit en/of bereikbaarheid van het dak;
  - de Opstalgever kennis heeft van enig ander feit of handeling dat eventueel nadeel of schade zou kunnen toebrengen aan de installatie.
2. De Opstalhouder kent de stabiliteit van het dak op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst, die overeenkomt met een gangbare stabiliteit voor opslaghallen, door middel van het voorleggen van een gunstig stabiliteitsrapport van een erkend studiebureau voor de extra belasting op het dak. De Opstalgever zal geen wijzigingen aanbrengen aan het Goed die de stabiliteit van het gebouw in gevaar zouden brengen.
3. De Opstalgever zal onder geen beding werken uitvoeren of laten uitvoeren aan de fotovoltaïsche installatie.

4. De Opstalgever zal de Opstalhouder onmiddellijk verwittigen indien hij gebreken, vandalisme, diefstal of andere onregelmatigheden vaststelt met betrekking tot de fotovoltaïsche installatie.

5. De Opstalhouder zal een forfaitaire vergoeding voor het onderhoud en het herstel van het dak voldoen aan de Opstalgever, dat de Opstalgever kan aanwenden om een deel van de kosten van dakonderhoud te voldoen. De Opstalhouder zal hiervoor een bijkomende opstalvergoeding aan de Opstalgever voldoen gelijk aan 0,50€/m<sup>2</sup> dak/jaar (excl. BTW) en jaarlijks te indexeren.

6. De Opstalhouder zal alle herstellings- of bouwwerken aan het Goed, inclusief herstellings- of bouwwerken op het dak, dulden zonder enige vergoeding voor gederfde inkomsten of andere, voor zover deze werken niet langer dan veertig (40) dagen (voor de maanden oktober t/m maart) of tien (10) dagen (voor de maanden april t/m september) duren. Deze termijnen gelden per betrokken oppervlakte. De Opstalgever zorgt ervoor dat het systeem ook na de werken nog goed bereikbaar is.

7. De Opstalgever neemt evenwel de verplichting op zich om herstellings- en bouwwerken of andere veranderingen op het perceel die een blijvende verminderde opbrengst voor het fotovoltaïsch systeem met zich meebrengen, slechts aan te brengen mits akkoord van de Opstalhouder, die dat akkoord niet onredelijk kan weigeren, en mits de Opstalhouder wordt vergoed voor alle geleden schade (onder meer inkomstenderving).

8. Bij herstellings- en bouwwerken zal de Opstalhouder, indien nodig voor een behoorlijke uitvoering van deze werken, de nodige zonnepanelen op zijn kosten verwijderen. Dergelijke werken zullen zo goed mogelijk gepland worden en, behoudens in noodgevallen, bij voorkeur plaatsvinden in de maanden oktober tem maart en niet langer dan veertig (40) dagen duren. Bij de beëindiging van de werken dient de Opstalgever dadelijk de Opstalhouder te verwittigen en aanvaardt de Opstalgever thans reeds de herinstallatie van het fotovoltaïsch-systeem.

Indien het gebouw volledig wordt afgebroken, dient alle door de Opstalhouder geleden schade, waaronder doch niet beperkt tot inkomstenderving, door de Opstalgever te worden vergoed.

In de hypothese dat het Goed terug wordt opgebouwd, zullen de Opstalhouder of de Opstalhouder het Systeem opnieuw installeren teneinde schadebeperkend op te treden.

9. De Opstalhouder zal zijn medewerking verlenen aan herstellings- en bouwwerken op vraag van de Opstalgever ten behoeve van aanpassingen aan het magazijn. Hieronder worden eveneens werken begrepen, waarvoor een deel van de beschikbare dakoppervlakte nodig zou zijn (bijv. voor installatie voor algehele klimatisatie van het magazijn). In voorkomend geval zal de Opstalgever aan de Opstalhouder een bijkomende dakoppervlakte ter beschikking te stellen, welke de Opstalhouder toelaat om de volledige installatie operationeel te houden, mits vergoeding door de Opstalgever van de door de Opstalhouder geleden schade. Inkomstenderving zal slechts door de Opstalgever worden vergoed aan de Opstalhouder, voor zover deze werken langer dan veertig (40) dagen (voor de maanden oktober t/m maart) of tien (10) dagen (voor de maanden april t/m september) duren.

#### **Artikel 14 - Beplantingen.**

De Opstalgever zorgt ervoor dat er geen beplantingen, installaties, ... op de voorbeschreven grond aangeplant worden met een hoogte van dien aard dat er een schaduw geworpen wordt op (een onderdeel van) het fotovoltaïsch systeem.

### **Artikel 15 - Verzekeringen.**

#### ***15.1 Aansprakelijkheid tegenover derden***

De Opstalhouder dient zich voor het geïnstalleerde fotovoltaïsch systeem, inclusief de schade toegebracht aan de gebouwen en goederen van de Opstalgever, voldoende te verzekeren. De Opstalhouder zal er strikt toe gehouden zijn deze verzekering in stand te houden gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst.

De Opstalgever dient, in zoverre dit nog niet zou gebeurd zijn, voor het gebouw zijn aansprakelijkheid tegenover derden, inclusief de Opstalhouder, te verzekeren. De in het gebouw uitgeoefende exploitatie zal verzekerd worden door de Gebruiker van het gebouw.

De Opstalhouder verbindt er zich toe de Opstalgever, alsook de huurder(s) en/of Gebruiker(s) van het Goed, te vrijwaren voor enige schadeclaims van derden in relatie tot de fotovoltaïsche installatie en waarvoor de Opstalhouder aansprakelijk wordt gesteld. De Opstalhouder dient hiervoor een verzekering af te sluiten welke op vraag van de Opstalgever dadelijk voorgelegd kan worden.

#### ***15.2 Verzekering tegen brand- en stormschade***

De Opstalhouder dient zich te verzekeren voor het fotovoltaïsch systeem en aanhorigheden tegen brand- en stormschade en de Opstalgever dient zich te verzekeren voor het gebouw tegen brand- en stormschade. Ingeval de inplanting van het fotovoltaïsch systeem rechtstreeks zou aanleiding geven tot een premieverhoging voor de verzekering van het gebouw door de Opstalgever, dan zal de Opstalhouder de Opstalgever vergoeden voor deze premieverhoging.

De partijen van deze overeenkomst verzaken wederzijds aan elk verhaal dat ze eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, alsook tegen de huurders, gebruikers, beheerders en bewakers van het gebouw, alsook tegen de personen die in hun dienst zijn en tegen hun mandatarissen, uit hoofde van alle schade die ze zouden komen te lijden voor de te verzekeren risico's, met uitzondering van verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout. Partijen verbinden zich er ook toe om elke derde gebruiker, alsook hun verzekeraars een gelijkaardige verzaking te doen aanvaarden, met uitzondering van behoud van verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout.

### **Artikel 16 - Vroegtijdige verbreking van het recht van opstal**

De overeenkomst is van rechtswege verbroken ten laste van de Opstalhouder, na een ingebrekestelling of bevel tot betaling betekend door een gerechtsdeurwaarder, dat zonder gevolg wordt gelaten gedurende een periode van dertig (30) dagen:

- indien de Opstalhouder de huurgelden niet betaalt of
- indien een inbreuk op artikel 15 van onderhavige overeenkomst wordt vastgesteld.

Ook in geval van faillissement of ontbinding van de Opstalhouder zal de Opstalgever de overeenkomst kunnen verbreken ten laste van de Opstalhouder.

Bij vroegtijdige verbreking van deze overeenkomst komen Partijen uitdrukkelijk overeen dat alle vergoedingen die reeds betaald werden, verworven blijven aan de Opstalgever.

De Opstalgever verklaart er zich mee akkoord een meerpartijenovereenkomst te ondertekenen met de kredietverstrekker/bank van de Opstalhouder in het kader van het krediet verleend aan de Opstalhouder en dat betrekking heeft op de fotovoltaïsche installatie (zijnde op dit moment BNP Paribas Fortis en ING) (hierna de "Kredietverstrekker/Bank"), waarin hiernavolgende bepalingen worden opgenomen.

Tot aan de volkomen terugbetaling van de bedragen, verschuldigd aan de Kredietverstrekker/Bank, in het kader van het krediet verleend aan de Opstalhouder,

verbindt de Opstalgever zich tegenover de Kredietverstrekker/Bank om geen daad te verrichten die haar rechten van hypothecaire schuldeiser zou aantasten zonder de Kredietverstrekker/Bank voorafgaandelijk in te lichten per aangetekend schrijven.

De Opstalgever verbindt zich in het bijzonder ertoe de Kredietverstrekker/Bank te verwittigen van zijn voornemen hetzij de voortijdige verbreking van deze overeenkomst in te roepen of in te zetten, om welke reden ook.

Dergelijke verwittiging zal worden gestuurd bij aangetekende brief, welke de reden die het voornemen van de Opstalgever rechtvaardigt, zal bevatten. Bovendien zal het aan de Opstalgever verschuldigde bedrag vermeld worden indien de reden de niet-betaling is van de huurgelden op de vervaldagen, bepaald in deze overeenkomst.

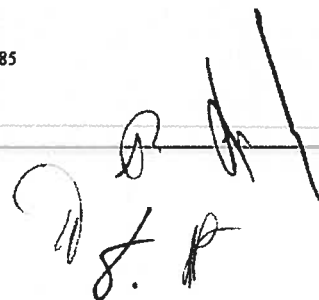
Vanaf de datum van de brief van de Opstalgever, wat door het poststempel bewezen wordt, zal de Kredietverstrekker/Bank over een termijn van 3 maanden beschikken om haar standpunt bij aangetekende brief aan de Opstalgever mede te delen.

Indien de in de brief van de Opstalgever vermelde reden uitsluitend de niet-betaling van de huurgelden is, verzaakt de Opstalgever ten voordele van de Kredietverstrekker/Bank onherroepelijk de verbreking van rechtswege, voor zover het hem verschuldigde bedrag hem, binnen de voornoemde termijn van 3 maanden, betaald wordt, hetzij door de Opstalhouder hetzij door de Kredietverstrekker/Bank ter ontlasting van de Opstalhouder.

Indien de in de brief van de Opstalgever vermelde reden niet uitsluitend de niet-betaling van de huurgelden is, zal de Opstalgever de Kredietverstrekker/Bank de nodige tijd geven, evenwel met een maximum van drie maanden te rekenen vanaf de datum van het aangetekend schrijven wat door poststempel bewezen wordt, om volgende rechten van hypothecaire schuldeiser uit te oefenen: hetzij aan de verplichtingen zelf te voldoen in naam en voor rekening van de in gebreke zijnde Opstalhouder hetzij aan de Opstalgever een kandidaat-overnemer voor te stellen die bereid is de verplichtingen van de Opstalhouder over te nemen en die voor de Opstalgever de vereiste waarborgen biedt en als aanvaardbaar voorkomt. De Opstalgever zal haar akkoord enkel om gegronde redenen kunnen weigeren.

Ingeval deze overeenkomst wordt beëindigd, ongeacht de reden of ongeacht wie het initiatief tot beëindiging heeft genomen, zelfs indien de beëindiging plaats vindt van rechtswege, zal de Opstalgever, de Kredietverstrekker/Bank hiervan per aangetekend schrijven inlichten en de Kredietverstrekker/Bank de nodige tijd, evenwel met een maximum van drie maanden te rekenen vanaf de datum van voormeld aangetekend schrijven wat door poststempel bewezen wordt, laten om volgende rechten van hypothecaire schuldeiser uit te oefenen: hetzij aan de verplichtingen zelf te voldoen in naam en voor rekening van de in gebreke zijnde Opstalhouder hetzij aan de Opstalgever een kandidaat-overnemer voor te stellen die bereid is de verplichtingen van de Opstalhouder over te nemen en die voor de Opstalgever de vereiste waarborgen biedt en als aanvaardbaar voorkomt. De Opstalgever zal haar akkoord enkel om gegronde redenen kunnen weigeren.

Indien, bij het verstrijken van voornoemde termijnen van 3 maanden, de Kredietverstrekker/Bank niet is overgegaan tot betaling van de huurgelden of niet is overgegaan tot uitvoering van voornoemde verplichtingen of aan de Opstalgever geen kandidaat-overnemer heeft voorgesteld, of indien de Kredietverstrekker/Bank meegedeeld heeft dat zij niet het voornemen heeft voormelde rechten van hypothecaire

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'D. J. P.' with a long vertical stroke extending upwards from the 'P'.



schuldeiser uit te oefenen, zal de Opstalgever volledige vrijheid hebben al haar rechten uit te oefenen.

In deze gevallen zal gehandeld worden zoals beschreven in artikel 17 van onderhavige overeenkomst.

#### **Artikel 17 - Einde van de overeenkomst**

Bij het beëindigen van onderhavige overeenkomst, hetzij door het verstrijken van de termijn, hetzij ingevolge vroegtijdige verbreking conform artikel 16 van deze overeenkomst, kan de door de Opstalhouder aangebrachte Installatie overgaan op de Opstalgever mits betaling van een vergoeding.

De Opstalgever en de Opstalhouder verbinden zich er toe om 6 maanden voor de beëindiging van onderhavige overeenkomst de onderhandelingen aan te vatten betreffende de te betalen vergoeding. Indien er bij het einde van de overeenkomst geen is akkoord bereikt tussen de Opstalgever en de Opstalhouder, redelijk handelend, over de hiervoor te betalen vergoeding, zal de Opstalhouder op zijn kosten de aangebrachte Installatie verwijderen.

Nochtans, in geval van verbreking van de overeenkomst en voor zover de vergoedingen betaald zijn, zal de Opstalgever zich er niet tegen verzetten dat het recht mits blijvende toepasselijkheid van huidige overeenkomst wordt overgedragen aan derden en desgevallend aan de schuldeisers van de Opstalhouder.

Indien de Opstalhouder de site in het algemeen en de dakoppervlakte in het bijzonder, bij het verstrijken van de termijn blijft bezetten, dan zal dit in zijnen hoofde beschouwd worden als een tijdelijke en preciaire bezetting, zonder recht noch titel, waaraan de Opstalgever of Opstalnemer op ieder ogenblik een einde kan stellen. Zolang de Opstalgever deze bezetting gedooft, zullen de voorschriften inzake de vergoeding voor het opstalrecht van toepassing blijven.

#### **Artikel 18 - Bodem**

##### *18.1 Voorafgaande verklaring*

Artikel 2, eerste lid, 18 °, b) van het Bodemdecreet van zevententwintig oktober tweeduizend en zes definieert als "overdracht" in de zin van dit decreet "*het vestigen onder levenden van (...) een opstalrecht (...)*". Het tweede lid, c) van artikel 2 het Bodemdecreet bepaalt evenwel dat niet beschouwd wordt als een overdracht van gronden "*(...) het vestigen (...) van een recht als vermeld in het eerste lid, met betrekking tot een grond uitsluitend voor het oprichten of het gebruik van een opstal die voor de toepassing van dit decreet niet beschouwd wordt als grond in de zin van artikel 2, 9° (...)*". Artikel 4, 6° van het besluit van de Vlaamse regeling van veertien december tweeduizend en zeven bepaalt dat volgende opstallen niet als grond in de zin van artikel 2, 9° van het Bodemdecreet worden beschouwd : "*installaties voor het opwekken van water-, wind- en zonne-energie*".

Bijgevolg kan de toekenning bij onderhavige akte van een opstalrecht niet worden beschouwd als een overdracht van grond in zin van het Bodemdecreet, en zijn de bepalingen van het Bodemdecreet inzake overdrachten (Hoofdstuk VIII) niet van toepassing.

Onderstaande bepalingen worden dan ook slechts opgenomen ten titel van informatie voor de Opstalhouder.

##### *18.2 Bodemsituatie*

De Opstalgever verklaart dat het Goed kwalificeert als een risicogrand in de zin van het Bodemdecreet, en dat hiervoor een oriënterend bodemonderzoek werd

uitgevoerd door Bouwen & Milieu NV te 3800 Sint-Truiden, Beekstraat 54 op negen september tweeduizend en veertien.

### **18.3 Algemene bepaling**

De Opstalgever verklaart geen kennis te hebben van enige feiten, omstandigheden, toestand of gebeurtenis die aanleiding kunnen geven tot enige aansprakelijkheid, saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of ander maatregelen die de overheid in dit verband zou kunnen opleggen, in hoofde van de Opstalhouder betreffende de verontreiniging van de bodem of het grondwater van het terrein, met inbegrip van, doch niet beperkt tot aansprakelijkheid voor kosten van sanering of andere herstelmaatregelen opgelegd of ondernomen door enige supranationale, nationale, regionale of lokale publiekrechtelijke instantie of rechtbank, krachtens de toepasselijke milieuwetgeving of op basis van de algemene beginselen van onrechtmatige daad.

### **Artikel 19 - Tegenstelbaarheid van de overeenkomst**

Alle rechten en plichten van de partijen zijn ook tegenstelbaar aan hun eventuele rechtsopvolgers zowel ten gunste als ten laste, dit wil zeggen dat de partijen zich ertoe verbinden om de rechten en plichten voortvloeiend uit voorliggende overeenkomst over te dragen aan hun rechtsopvolgers.

De Opstalgever verbindt zich er toe de clausules van deze overeenkomst tegenstelbaar te maken aan eventuele latere kopers van het Onroerend Goed, het gebouw en/of grond of andere rechtsverkrijgenden door er over te waken dat bij elk recht dat hij laat ontstaan in hoofde van een derde, het eigendomsrecht van de Verhuurder en – na diens verzaking – de Opstalhouder betreffende het Systeem aan eenieder volledig tegenstelbaar zijn.

### **Artikel 20 - Gedeeltelijke ongeldigheid**

Indien een bepaling van deze overeenkomst ongeldig, nietig of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, is dit niet van invloed op, en kan geen afbreuk doen aan de geldigheid, rechtmatigheid en afdwingbaarheid van de andere bepalingen van deze overeenkomst. Partijen zullen in dat geval overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen, mits in zijn geheel de strekking van de overeenkomst behouden blijft. De bepalingen zijn splitsbaar, zodat het overblijvende gedeelte van de bepalingen dat niet in strijd met de wet is van kracht blijft.

### **Artikel 21 - Toepasselijk recht**

Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd naar Belgisch recht. De rechtbanken van het Gerechtelijk Arrondissement Hasselt zijn bevoegd om van eventuele geschillen kennis te nemen en deze te beslechten.

### **DIVERSE BEPALINGEN**

#### **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

De instrumenterende notaris verklaart dat de informatieverplichtingen vervat in de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 van het besluit van de Vlaamse regering de dato vijftien mei tweeduizend en negen houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening (hierna "Vlaamse codex ruimtelijke ordening") slechts volledig van toepassing worden de eenendertigste dag na de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de mededeling dat de gemeente waar het Goed is gelegen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

In een brief gedateerd op negentien mei tweeduizend en tien en gericht aan de instrumenterende notaris heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oplabbeek bevestigd dat er in Oplabbeek wel een plannenregister maar nog geen vergunningenregister bestaat, zodat de hogervermelde informatieverplichtingen

thans slechts gedeeltelijk van toepassing zijn. Ondergetekende notaris De Bie bevestigt dat deze situatie op heden nog steeds ongewijzigd is.

Zoals vereist door de reeds in werking getreden bepalingen van artikel 5.2.1 § 1 eerste lid van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, verklaart de instrumenterende notaris dat uit de hem verstrekte informatie blijkt dat :

- a) er voor het Goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt;
- b) er voor het Goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening;
- c) dat het Goed is gelegen in industriegebied volgens het gewestplan ..... de dato

.....

De Opstalhouder verklaart een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingenbrieven te hebben ontvangen voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze akte.

#### FISCALE VERKLARINGEN

##### Prijbewimpeling

De instrumenterende notaris bevestigt dat aan comparanten lezing werd gegeven van artikel 203, eerste lid, van het wetboek der registratierechten, dat bepaalt dat, indien de in deze akte vermelde prijs en lasten niet overeenstemmen met de werkelijke prijs en lasten, elk der contracterende partijen een boete verschuldigd is gelijk aan het ontdoken recht. Het ontdoken recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.

##### BTW-verklaring

De instrumenterende notaris heeft aan de comparanten lezing gegeven van de artikelen 62, paragraaf 2, en 73 van het wetboek van de Belastingen over de Toegevoegde Waarde.

Op vraag van de instrumenterende notaris heeft de Opstalgever verklaard de geregistreerd te zijn bij de BTW-administratie onder nummer 0421.095.113.

##### Verklaring pro fisco

Uitsluitend met het oog op de heffing van de registratierechten verklaren de comparanten dat het gecumuleerde bedrag van de opstalvergoedingen die de Opstalhouder dient te betalen aan de Opstalgever uit hoofde van het bij deze akte gevestigde opstalrecht, vermeerderd met de lasten die krachtens deze overeenkomst aan de Opstalhouder worden opgelegd en die forfaitair worden geschat op vijf (5) procent van het gecumuleerd bedrag van de opstalvergoedingen, VIJFHONDERD DREIENWINTIGDUIZEND ZESHONDERD EURO (€ 523.600,-) bedraagt.

Dit bedrag werd berekend als volgt : de opstalvergoeding per jaar bedraagt ZEVENTIEN EURO EN VIJFTIG CENT (€ 17,50) per geïnstalleerde kilowattpiek (kWp).. Het geïnstalleerd vermogen van hallen 4, 5 en 15 bedraagt in totaal 1.870 kWp, zodat met een resterende looptijd van 16 jaar tot het einde van de opstalovereenkomst een totale vergoeding van € 523.600,- verschuldigd is.

Krachtens artikel 83, tweede lid van het Wetboek van Registratierechten zijn zowel de initiële vestiging van een recht van opstal als de overdracht van een gevestigd opstalrecht onderworpen aan het evenredig recht van twee procent (2 %), dit op het gecumuleerd bedrag van de opstalvergoedingen en de aan de opstalhouder/overnemer opgelegde lasten (forfaitair geschat op vijf procent). Bijgevolg is de berekeningsbasis voor de heffing van het evenredig registratierecht van twee (2 %) in het kader van de overdracht van het opstalrecht gelijk aan die voor de heffing van het evenredig recht naar aanleiding van de initiële vestiging van dit opstalrecht, hetzij VIJFHONDERD DREIENWINTIGDUIZEND ZESHONDERD EURO (€ 523.600,-).

**Noot voor het kadaster**

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de onroerende voorheffing met betrekking tot het gebouw (exclusief de fotovoltaïsche installatie) verder moet worden ingekohierd op naam van de Opstalgever.

**Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat het recht op geschriften verschuldigd met betrekking tot deze akte vijftig euro nul cent (€ 50,00) bedraagt.

**ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving krachtens deze akte.

**TEGENSTRIJDIGHEID VAN BELANGEN**

Luidens artikel 9 van de wet van zestien maart achttienhonderd en drie tot regeling van het notarisambt is de notaris verplicht om, indien hij bij opstellen van een akte "tegenstrijdige" belangen of de aanwezigheid van "onevenwichtige bedingen" vaststelt, de aandacht van partijen hierop te vestigen en hen mee te delen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is, en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

In uitvoering van deze verplichting wijst de minuuthoudende notaris partijen er op dat onderhavige akte mogelijk onevenwichtige bedingen bevat, en dat de belangen van de bij onderhavige akte betrokken partijen niet noodzakelijk gelijklopend, mogelijk zelfs tegenstrijdig zijn.

Hierop hebben de partijen, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaard dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Voorts verklaren zij dat, zelfs indien er sprake zou zijn van tegenstrijdige belangen of van onevenwichtige bedingen, zij zich niet wensen te laten bijstaan door een raadsman.

**BEVESTIGING IDENTITEIT**

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten-natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van de identiteitsbewijzen (identiteitskaarten) waarvan de respectieve nummers zijn vermeld in de aanhef van deze akte.

Om te voldoen aan de verplichtingen voortvloeiend uit de hypotheekwet bevestigt de instrumenterende notaris voorts dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de partijen-natuurlijke personen zoals vermeld in deze akte overeenstemmen met deze die zijn vermeld op de documenten van de burgerlijke stand.

**WOONSTKEUZE**

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de partijen woonst op hun respectieve adressen (of, voor wat betreft de partijen-rechtspersonen, op hun respectieve maatschappelijke zetels) zoals hoger vermeld.

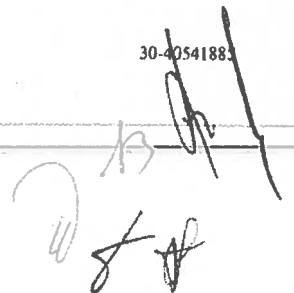
**ONTWERP**

De comparanten erkennen dat zij voorafgaandelijk aan het verlijden van deze akte een ontwerp hebben ontvangen, en zij verklaren deze mededeling als voldoende tijdig te beschouwen.

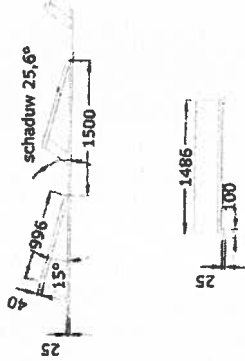
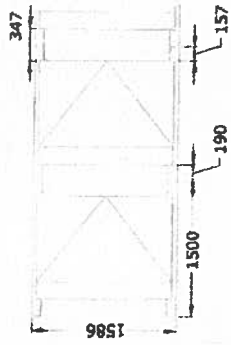
**WAARVAN AKTE**

Verleden op het kantoor van ondergetekende notaris, op datum en plaats als hoger vermeld.

En na de volledige of gedeeltelijke voorlezing en de volledige toelichting van de akte zoals hoger vermeld, hebben de partijen sub 1 (Machiels Real Estate) en sub 2 (Maasland Groefuitbating),, vertegenwoordigd zoals gezegd, heeft samen met mij, notaris, ondertekend op .....

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and several smaller initials or marks.



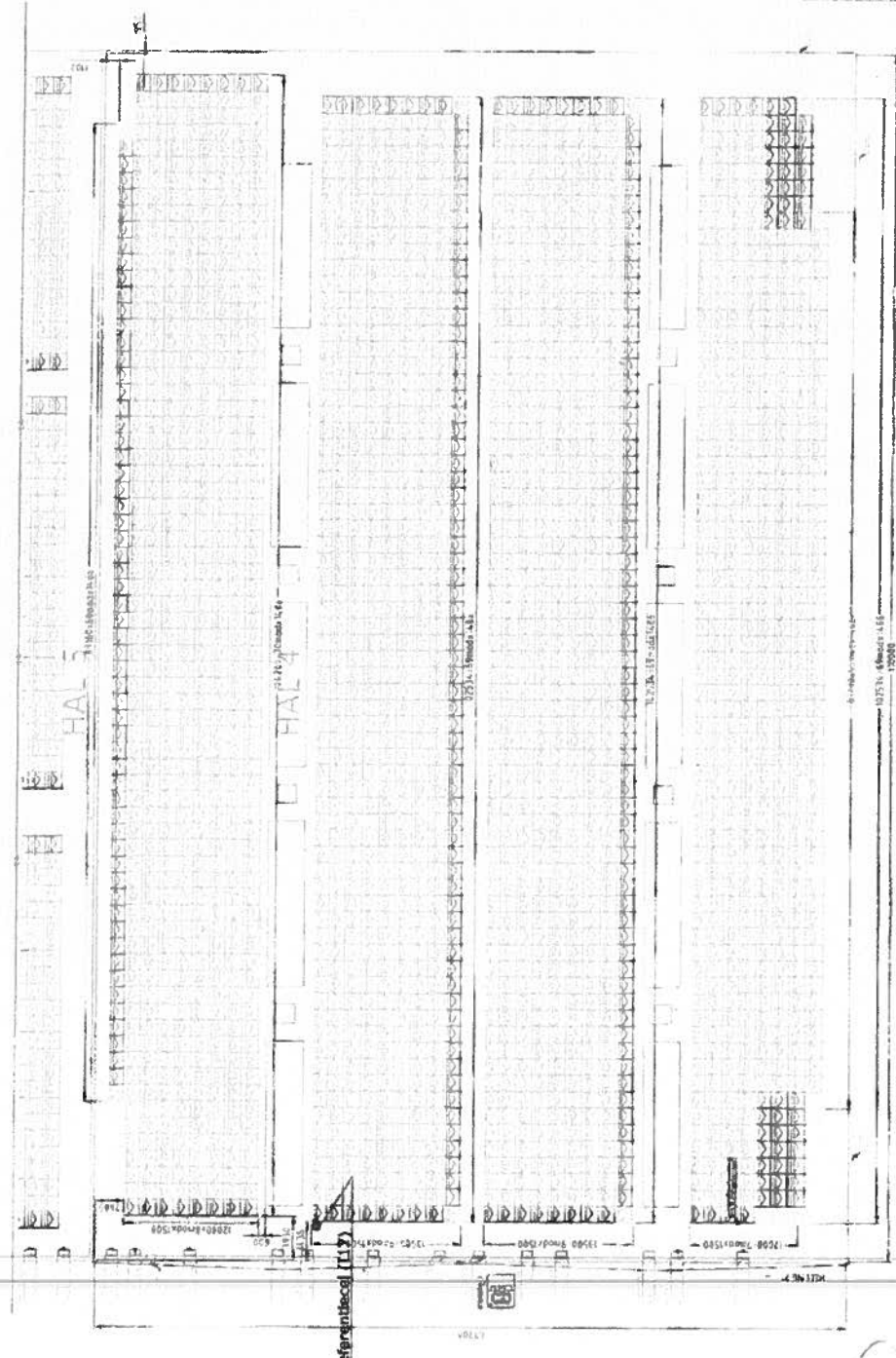


Material	Type	Code	Unit	Quantity
Alu-kozł	WY 2411	100	m	200
Alu-kozł	WY 2412	100	m	200
Alu-kozł	WY 2413	100	m	200
Alu-kozł	WY 2414	100	m	200
Alu-kozł	WY 2415	100	m	200
Alu-kozł	WY 2416	100	m	200
Alu-kozł	WY 2417	100	m	200
Alu-kozł	WY 2418	100	m	200
Alu-kozł	WY 2419	100	m	200
Alu-kozł	WY 2420	100	m	200
Alu-kozł	WY 2421	100	m	200
Alu-kozł	WY 2422	100	m	200
Alu-kozł	WY 2423	100	m	200
Alu-kozł	WY 2424	100	m	200
Alu-kozł	WY 2425	100	m	200
Alu-kozł	WY 2426	100	m	200
Alu-kozł	WY 2427	100	m	200
Alu-kozł	WY 2428	100	m	200
Alu-kozł	WY 2429	100	m	200
Alu-kozł	WY 2430	100	m	200
Alu-kozł	WY 2431	100	m	200
Alu-kozł	WY 2432	100	m	200
Alu-kozł	WY 2433	100	m	200
Alu-kozł	WY 2434	100	m	200
Alu-kozł	WY 2435	100	m	200
Alu-kozł	WY 2436	100	m	200
Alu-kozł	WY 2437	100	m	200
Alu-kozł	WY 2438	100	m	200
Alu-kozł	WY 2439	100	m	200
Alu-kozł	WY 2440	100	m	200
Alu-kozł	WY 2441	100	m	200
Alu-kozł	WY 2442	100	m	200
Alu-kozł	WY 2443	100	m	200
Alu-kozł	WY 2444	100	m	200
Alu-kozł	WY 2445	100	m	200
Alu-kozł	WY 2446	100	m	200
Alu-kozł	WY 2447	100	m	200
Alu-kozł	WY 2448	100	m	200
Alu-kozł	WY 2449	100	m	200
Alu-kozł	WY 2450	100	m	200

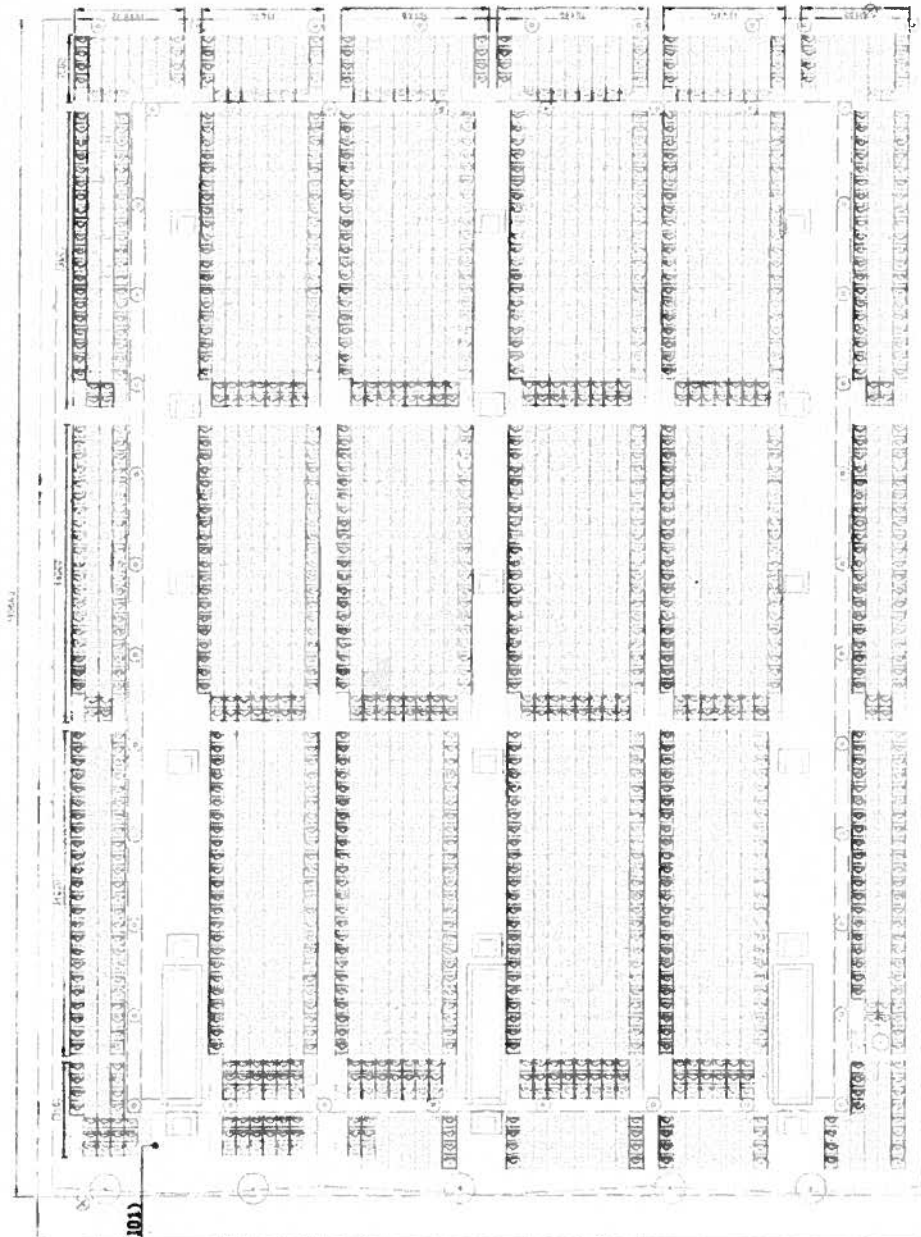
Masterplan  
 20.000/05 1:00/05\_001  
 2400 x TSP210 = 504 kWp  
 AC max. vermogen = 470 kVA  
 Opgelandspek  
 Maatschappij HAL 4

**IZEN**  
 100% N.V.

Mechiels



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



Referenzskizze (101)

Kennwerte: Hersteller: Solarfabrik, Modell: S15

Parameter	Wert	Einheit
DC Leistung	250	W
DC Spannung	18	V
DC Strom	13,9	A
AC Leistung	200	W
AC Spannung	230	V
AC Strom	0,87	A
Wirkungsgrad	80	%
Temperaturkoeffizient	-0,4	1/°C
Temperaturbereich	-40 bis +85	°C
IP-Schutzart	IP67	
Material	Alu	
Farbe	Schwarz	
Abmessungen (L x B x H)	1000 x 500 x 30	mm
Netto-Gewicht	10,0	kg
Brutto-Gewicht	11,0	kg
Verpackungseinheit	20	Stk
Umweltklasse	III	

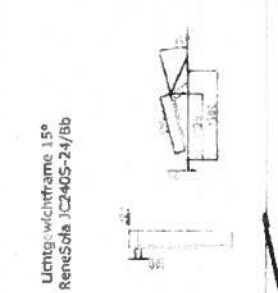
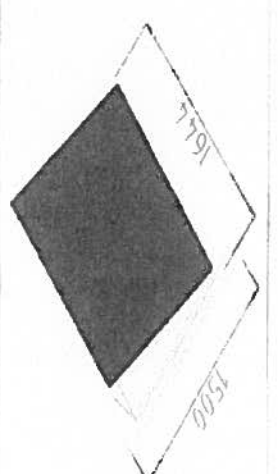
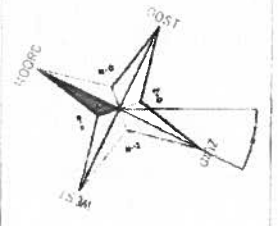
Optimalabbeak - Nussland  
Hst 15

3631178210=762,510kWp

30690330\_1025947001

IZEN

MACHIEL NV



Lichtgewichtframe 15°  
ReneSola JC2405-24/Bb

*(Handwritten signatures and initials)*



Repertorium nummer	de dato .....
Recht op geschriften : € 50,00	
Aantal bijlagen :	
Dossiernummer : .....	

### OPSTALOVEREENKOMST

Het jaar tweeduizend en ....., de ..... september.

Voor mij, **Eric DE BIE**, notaris te Antwerpen-Ekeren, houder van de minuut, , en met tussenkomst van Herbert Houben, notaris met standplaats te Genk, Bochtlaan 29.

#### **ZIJN VERSCHENEN**

1. De naamloze vennootschap "**Intervest Offices & Warehouses**" met zetel te 2600 Antwerpen-Berchem, Uitbreidingstraat 18, openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0458.623.918 RPR Antwerpen en met BTW-nummer BE 458.623.918.

De vennootschap werd opgericht in de vorm van een naamloze vennootschap met de naam "Immo Airway" bij akte verleden door notaris Carl Ockerman te Brussel op acht augustus negentienhonderd zesennegentig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer 960822-361.

De statuten werden herhaaldelijk gewijzigd en de laatste maal bij akte verleden door ondergetekende notaris Eric De Bie te Antwerpen-Ekeren op .....

bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer .....

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd door .....

Hierna ook genoemd de "Opstalgever" of "Intervest"

2. De naamloze vennootschap "**Machiels Real Estate**", met maatschappelijke zetel te 3500 Hasselt, Ekkelgaarden 16, ingeschreven in rechtspersonenregister onder nummer BTW BE 0421.095.113 RPR Hasselt.

.....  
bekendgemaakt in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad onder nummer .....

De vennootschap wordt alhier vertegenwoordigd door .....

Hierna ook genoemd de "Opstalhouder" of "MRE"

#### **VOORLEZING EN TOELICHTING VAN DE AKTE**

Na integrale voorlezing van wat voorafgaat, verklaart de instrumenterende notaris dat de volledige akte door hem zal worden toegelicht, en dat de comparanten steeds bijkomende uitleg kunnen vragen over om het even welke bepaling van deze akte.

De instrumenterende notaris deelt de comparanten tevens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien zij hierom zouden verzoeken, onder meer omdat zij van oordeel zouden zijn dat de voorafgaande mededeling van het ontwerp niet tijdig zou zijn gebeurd. De wijzigingen die eventueel werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Hierop verklaren de comparanten dat zij de voorafgaande mededeling van het ontwerp van deze akte als tijdig beschouwen, ook indien dit minder dan vijf werkdagen vóór heden zou zijn gebeurd, en dat zij geen prijs stellen op de integrale voorlezing van de akte door de instrumenterende notaris.

Hierop verklaren de comparanten of één van hen dat, zelfs indien het ontwerp van deze akte hen tijdig want meer dan vijf werkdagen vóór heden werd meegedeeld, zij

niettemin prijs stellen op de integrale voorlezing van de akte door de instrumenterende notaris. Bijgevolg zal de akte volledig worden voorgelezen door de instrumenterende notaris.

### VOORAFGAANDE UITEENZETTING

#### Beschrijving van het Onroerend Goed

De Opstalgever is eigenaar van volgende onroerend Goed :

GEMEENTE OPGLABBEEK (tweede afdeling)

De hal 7 op en met grond gelegen te 3660 Opglabbeek, Weg naar Zwartberg 231-237, ten kadaster gekend volgens titel en sectie E nummer 907/H/7 (deel) met een oppervlakte van honderd veertig duizendvierkante meter (140.000 m<sup>2</sup>).

De magazijnhal heeft een dakoppervlakte van ongeveer veertienduizend zesendertig vierkante meter (14.036 m<sup>2</sup>).

Hierna ook genoemd het "Onroerend Goed" of het "Goed".

#### Oorsprong van eigendom

Intervest is eigenaar van het Goed om dit te hebben verkregen van de naamloze vennootschap .....

#### Hypothecaire toestand

Uit een hypothecair getuigschrift uitgereikt door het hypotheekkantoor te ..... op ..... blijkt dat het Goed niet is bezwaard met enige in- of overschrijving.

#### Het Systeem

De Opstalhouder heeft op het dak van voormelde magazijn 7 te Opglabbeek, een fotonvoltaïsche installatie aangebracht op de volledige dakoppervlakte van thans ongeveer veertienduizend zesendertig vierkante meter (14.036 m<sup>2</sup>), en de Opstalgever is bereid om de volledige oppervlakte van dit dak ter beschikking te stellen van de Opstalhouder.

De fotonvoltaïsche installatie, ook genoemd 'het Systeem', bestaat uit de volgende elementen:

- Op een aparte stalen draagstructuur op het dak zijn fotonvoltaïsche panelen aangebracht met een totaal geïnstalleerd vermogen van 355kWp, die zijn aangesloten op 2 centrale omvormers die in het gebouw zijn ondergebracht. Deze installatie is in 2007 uitgevoerd door de firma SunTechnics en wordt thans onderhouden door de firma Izen.
- De installaties op het dak is voorzien van de nodige bekabeling op het dak en in het gebouw, de noodzakelijke transformatoren, schakel- en meetborden en andere aanhorigheden, alsook de internetaansluiting zodat het Systeem vanop afstand gecontroleerd en gemonitord kan worden.

Teneinde dit te realiseren, verklaart de Opstalgever bij deze een recht van opstal – hierna genoemd "het Opstalrecht" - toe te kennen aan de Opstalhouder tegen de hierna vermelde voorwaarden.

### OPSTALOVEREENKOMST

#### Artikel 1 - Recht van Opstal

##### *1.1 Vestiging van opstalrecht*

De Opstalgever verklaart hierbij overeenkomstig de wet van tien januari achttienhonderd vierentwintig en overeenkomstig nagemelde voorwaarden aan de Opstalhouder, die verklaart te aanvaarden, een recht van opstal te verlenen op de dakoppervlakte van Hal 7 voor de installatie en het gebruik van een fotonvoltaïsch systeem op het dak van de vermelde magazijnen, inbegrepen de toebehoren op het Goed zoals onder meer de aangelegde aansluitingen, de installatie van de noodzakelijke

schakel- en meetborden en de aansluiting op de telefoonlijn of eventueel de aansluiting op de internetverbinding van de Opstalgever en/of de Gebruiker van het gebouw, zodat het fotovoltaïsch systeem, hierna ook genoemd het "Systeem" of "de Installatie(s)", van op afstand kan gecontroleerd worden. Hieronder dient tevens begrepen te worden het recht gebruik te maken van de elektrische infrastructuur, zoals bijvoorbeeld, maar niet beperkt tot, de elektriciteitscabine en het gebruiksrecht van het aansluitingspunt met EAN-nummer op het distributienet, van de Eigenaar, teneinde het betrokken fotovoltaïsch systeem te allen tijde operationeel te houden en de elektriciteit die niet door de Eigenaar of zijn huurder(s) verbruikt wordt te injecteren op het distributienet.

Partijen verwijzen ter zake naar de dakplannen opgemaakt door SunTechnics op 01/03/2007 welke na ondertekening "ne varietur" door de comparanten en ondergetekende notaris aan deze akte wordt gehecht.

### 1.2 *Bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden in de voorgaande eigendomstitels*

De Opstalgever verklaart dat het Onroerend Goed niet is belast met een bijzondere voorwaarde of een erfdienstbaarheid behoudens:

- de erfdienstbaarheden die voortkomen uit de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen
- de erfdienstbaarheden vermeld in voorgaande eigendomstitels

De Opstalgever verklaart dat er geen erfdienstbaarheden zijn vermeld in vorige eigendomstitels en dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd.

De Opstalhouder verbindt zich ertoe de bijzondere voorwaarden en erfdienstbaarheden na te leven.

De Opstalhouder aanvaardt dat het Onroerend Goed is bestemd voor verhuur aan bedrijven die logistieke en/of opslagactiviteiten ontwikkelen, en dat de huurder of gebruiker – hierna ook genoemd "de Gebruiker"- van het gebouw dientengevolge kan wijzigen tijdens de duurtijd van de overeenkomst. De Opstalhouder verbindt zich ertoe het rustig genot van de huurder(s) en/of Gebruiker(s) van het Onroerend Goed te allen tijde niet in het gedrang te brengen.

### 1.3 *Vestiging erfdienstbaarheid*

De Opstalgever verklaart:

- ten laste van het Goed;
- en in voordeel van het Systeem en de daken waarop het Systeem wordt aangebracht;
- zonder vergoeding voor de duur van dit Opstalrecht een erfdienstbaarheid toe te kennen:
- van gebruik, toegang, doorgang, inspecteren alsmede het recht er enige werkzaamheid aan uit te voeren in het kader van het onderhoud/de werking /de instandhouding van het Systeem alsmede hun aansluiting aan het elektriciteitsnet;
- van en tot de ruimten, leidingen, lokalen en uitrustingen dienstig voor het Systeem en zich uitstrekkend tot het Goed en over de kortste toegangswegen;
- met dien verstande dat de Opstalhouder het recht heeft om alle nodige bestanddelen in en op het gebouw aan te brengen/te behouden tussen de verschillende onderdelen van het Systeem, teneinde het Systeem operationeel en bruikbaar te behouden volgens hun bestemming, conform de technische plannen die de partijen genoegzaam bekend zijn.
- ten gunste van de Opstalhouder, hun rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden, alsmede hun aangestelden en dienstverrichters en in het algemeen van alle gebruikers van de Installaties,

dit alles evenwel mits naleving van de voorwaarden en procedures bepaald in onderhavige akte, en meer bepaald in artikel 12.

**Artikel 2 - Algemene voorwaarden**

Het Opstalrecht valt onder de wet van tien juli achttienhonderd vierentwintig, tenzij anders overeengekomen door de Partijen in de onderhavige overeenkomst.

**Artikel 3 - Duur**

Het recht van opstal wordt toegestaan voor een vaste termijn, die heden een aanvang neemt, en die automatisch en van rechtswege een einde neemt **twintig (20) jaar** na de initiële indienststelling van het fotovoltaïsch systeem ('de Netkoppeling'). De Netkoppeling van de PV-installatie van de hal 7 heeft plaatsgevonden op 1 juli 2007. Dit betekent dat het recht van opstal voor de hal 7 zal eindigen op 30 juni 2027.

Indien de Opstalhouder het Goed bij het verstrijken van voormelde termijn van twintig (20) jaar na de Netkoppeling, blijft bezetten, dan zal dit in zijnen hoofde beschouwd worden als een tijdelijke en preciaire bezetting, zonder recht noch titel, waaraan de Opstalgever of Opstalhouder op ieder ogenblik een einde kan stellen. Zolang de Opstalgever deze bezetting gedooft, zullen de voorschriften inzake vergoeding (artikel 7 hierna) van toepassing blijven.

**Artikel 4 - Bestemming**

De Opstalhouder mag de in opstal gegeven goederen uitsluitend gebruiken voor het plaatsen, het beheren en het uitbaten van de Installatie, overeenkomstig de voorwaarden zoals beschreven in onderhavige overeenkomst.

Wijziging van deze bestemming is enkel toegestaan mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de Eigenaar, die deze toestemming niet op onredelijke basis mag weigeren, noch de beslissing dienaangaande onredelijk lang mag uitstellen.

In geen geval zal de Opstalhouder een inrichting uitbaten die voorkomt op de lijst van risico- inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet van zevenentwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, en zoals nader bepaald in het Besluit VI. Reg. van veertien december tweeduizend en zeven houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

**Artikel 5 - Overdracht**

De Opstalgever verbindt er zich toe eventuele latere kopers van het Goed of andere rechtverkrijgenden en rechtsopvolgers op de clausules van deze overeenkomst te wijzen zodat deze clausules ook hen tegenstelbaar worden.

De Opstalhouder kan enkel mits schriftelijke toestemming van de Opstalgever zijn rechten en plichten voortvloeiend uit huidige overeenkomst overdragen aan derden. De Opstalgever zal zijn akkoord over deze eventuele overdracht niet op onredelijke wijze weigeren. Indien de Opstalhouder aantoonbaar dat een eventuele kandidaat-overnemer voldoende solvabel is en voldoende bekwaam is om de installaties op een professionele manier te exploiteren, zal de Opstalgever zijn akkoord over deze eventuele overdracht niet weigeren, tenzij de Opstalgever binnen 7 kalenderdagen na de aanvraag van de Opstalhouder op objectieve manier het tegendeel kan bewijzen.

**Artikel 6 - Zekerheden**

De Opstalhouder kan zijn Opstalrecht en zijn Installatie met een zekerheidsrecht bezwaren (bijvoorbeeld een hypotheek), doch maximaal voor de resterende duurtijd van het Opstalrecht. De Opstalhouder zal in geen geval het onderliggende Goed zelf met een hypotheek bezwaren.

Onverminderd de bepalingen zoals hierna beschreven gelden bij vroegtijdige beëindiging of verbreking van het Opstalrecht de bepalingen van artikel 16 en 17 van de huidige overeenkomst.

#### Artikel 7 - Opstalvergoeding

De opstalvergoeding bestaat uit een vaste vergoeding, die vooraf per kwartaal op één januari, één april, één juli en één oktober door de Opstalhouder aan de Opstalgever verschuldigd is.

De vaste vergoeding wordt bepaald op **ZEVENTIEN EURO EN VIJFTIG CENT (€ 17,50)** per geïnstalleerde kWp per jaar. De geïnstalleerde kilowattpiek bedraagt 355 kWp voor de totaliteit van hal 7 en is heden voor de eerste maal verschuldigd.

De opstalvergoeding die niet op de vervaldag wordt betaald, zal van rechtswege en zonder voorafgaande ingebrekestelling een interest opbrengen gelijk aan één (1) % per begonnen maand.

#### Artikel 8 - Indexering

De opstalvergoeding wordt verbonden aan de schommelingen van de gezondheidsindex en zal jaarlijks op de verjaardag van de inwerkingtreding van de installatie aangepast worden volgens de formule:

$$\frac{\text{basis opstalvergoeding} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

Waarbij de nieuwe index telkens het indexcijfer is van de maand voorafgaand aan deze van de aanpassing en de basisindex deze van de maand voorafgaand aan de inwerkingtreding van huidige overeenkomst.

De wijziging van de genoemde index zal automatisch en zonder aanmaning leiden tot een evenredige wijziging van de (aangepaste) jaarlijkse vergoeding, die echter nooit lager kan zijn dan de (aangepaste) jaarlijkse vergoeding, die op de datum van aanpassing van toepassing is.

#### Artikel 9 - Waarborg

Als waarborg voor de goede uitvoering van zijn verplichtingen, zal de Opstalhouder éénmalig, op uitdrukkelijk verzoek van de Opstalgever of zijn rechtsopvolger, een op eerste verzoek en onmiddellijk opeisbare bankwaarborg overmaken ten bedrage van 3 maanden vergoeding.

De bankwaarborg heeft dezelfde duurtijd als de onderhavige overeenkomst, vermeerderd met 6 maanden. De bankwaarborg zal worden gerestitueerd aan de Opstalhouder op het einde van de overeenkomst, nadat de Opstalgever heeft nagezien dat de Opstalhouder correct en volledig aan al haar verplichtingen onder de onderhavige overeenkomst heeft voldaan.

#### Artikel 10 - Belastingen - Taksen

Alle belastingen, taksen en bijdragen van welke aard ook, die bestaan of die in de toekomst kunnen opgelegd worden ten voordele van Staat, Provincie, Gewest, Gemeente, Federatie van Gemeente of eventueel andere instellingen of autoriteiten, die betrekking hebben op het beheer en de uitbating van het fotovoltaïsch systeem, zijn ten laste van de Opstalhouder.

Indien daarnaast andere belastingen en taksen op het Goed voortvloeiend uit het beheer en de uitbating van het fotovoltaïsch systeem, verhoogd zouden worden (bijv. onroerende voorheffing, zonder hiertoe beperkt te zijn), zullen deze verhogingen eveneens ten laste zijn van de Opstalhouder.

**Artikel 11 - Staat van het in opstal gegeven Goed bij aanvang van de overeenkomst - Teruggave van het in opstal gegeven Goed bij einde van de overeenkomst**

De in opstal gegeven goederen zullen ter beschikking gesteld worden in de staat waarin deze zich bevinden.

Op het ogenblik van ondertekening van onderhavige akte zal een ingaande plaatsbeschrijving worden opgemaakt.

Deze ingaande plaatsbeschrijving zal opgemaakt worden door een in gemeen overleg gekozen deskundige of, bij ontstentenis, door twee deskundigen, waarbij elke partij de hare aanduidt. De kosten zullen voor de helft door de Opstalhouder en de Opstalgever gedragen worden, waarbij elke partij het honorarium van haar deskundige draagt indien twee deskundigen werden aangewezen.

De Opstalhouder zal bij het einde van de huidige overeenkomst, het Goed teruggeven in de staat zoals beschreven in de voormelde plaatsbeschrijving, onder voorbehoud van de normale slijtage, tenzij de Opstalgever en de Opstalhouder een akkoord bereiken over de overname van de Installatie door Opstalgever bij toepassing van artikel 17 van onderhavige overeenkomst.

Indien de Opstalhouder zich niet schikt naar zijn verplichtingen tot teruggave en het terug in orde brengen van het Goed zal hij onverminderd zijn verplichting tot herstel in goede staat een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de aangetoonde kosten die de Opstalgever diende te maken ten einde het Goed in zijn initiële staat te herstellen.

**Artikel 12 - gebruik, beheer en uitbating**

1. Alle kosten met betrekking tot het beheer en de uitbating van het fotovoltaïsch systeem zijn ten laste van de Opstalhouder. De Opstalhouder zal de Opstalgever, alsook de huurder(s) en/of Gebruiker(s) van het Goed, vrijwaren voor alle mogelijke vorderingen en aanspraken, die ter zake tegen hen zouden worden ingesteld door derden in relatie hiertoe.
2. De Opstalgever en/of de huurder(s) en/of Gebruiker(s) van het Goed hebben echter steeds het recht om de opgewekte elektriciteit af te nemen. Hiervoor zullen de Opstalhouder en de Opstalgeveeren energieafnameovereenkomst sluiten, waarmee de Opstalgever zich ertoe verbindt om gedurende een vastgestelde periode een maximale hoeveelheid opgewekte elektriciteit af te nemen van de Opstalhouder in functie van de lokale elektriciteitsbehoefte van de site. De prijs voor de afname van deze elektriciteit wordt vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van deze energieafnameovereenkomst. Ter zake zal de Opstalhouder de Opstalgever vrijwaren voor alle mogelijke vorderingen en aanspraken die zouden worden ingesteld door een huurder en/of Gebruiker van het Goed in het kader van de afname van door het fotovoltaïsch systeem geleverde elektriciteit, en de door de Opstalgever (of de desbetreffende huurder en/of Gebruiker van het Goed) met de Opstalhouder afgesloten afnameovereenkomst.
3. De Opstalhouder zal, op zijn kosten, instaan voor het behouden van alle benodigde en noodzakelijke wettelijk bindende en niet-aanvechtbare vergunningen en toelatingen van alle bevoegde autoriteiten, hierbij inbegrepen zonder daartoe beperkt te zijn, de milieuvergunning, voor het beheer en de uitbating van het fotovoltaïsch systeem, en dit voor de volledige duur van onderhavige overeenkomst.
4. De Opstalhouder moet ervoor zorgen dat het beheer en de uitbating van het fotovoltaïsch systeem de algemene werking van het Goed, alsook het rustig genot

Handwritten signature and initials, possibly 'D. J. P.' and 'B. A.', located at the bottom right of the page.

van de Gebruiker(s) en/of huurder(s) van het gebouw niet hinderen. De Opstalhouder zal de Opstalgever, alsook de andere huurder(s) en/of Gebruiker(s) van het Goed, vrijwaren voor alle mogelijke vorderingen en aanspraken, die ter zake tegen hen zouden worden ingesteld.

5. Alle onderhoudskosten en herstellingswerken aan het fotovoltaïsch systeem zijn uitsluitend ten laste van de Opstalhouder.
6. De Opstalgever geeft de toelating aan de Opstalhouder, zijn personeel, aangestelden en dienstverleners om de voorbeschreven grond en gebouw te allen tijde te betreden, evenwel na voorafgaande afspraak met en naleving van de veiligheidsvoorschriften van de Opstalgever en/of de Gebruiker(s) van het Goed, teneinde alle nodige maatregelen te nemen onder meer:
  - voor de aansluiting ervan aan het elektriciteitsnet;
  - voor de werking dan wel het in stand houden van de werking van het fotovoltaïsch systeem;
  - voor de onderhouds- en/of de herstellingswerken aan het fotovoltaïsch systeem.

De Opstalgever en/of de gebruiker(s) van het Goed zullen de Opstalhouder zo ruim mogelijk toegang verlenen. In geen geval is hiervoor door de Opstalhouder enige vergoeding verschuldigd.

#### **Artikel 13 - Onderhoud en herstellingen**

1. De Opstalgever dient de Opstalhouder dadelijk in te lichten wanneer hij weet heeft dat:
  - de gesteldheid/kwaliteit van het dak niet meer toelaat om de standvastigheid, het gebruik en de veiligheid van het fotovoltaïsch systeem te waarborgen
  - de noodzaak zich voordoet het dak te herstellen;
  - de Opstalgever andere bouwwerken met betrekking tot het gebouw moet laten uitvoeren, welke een invloed hebben of kunnen hebben op de gesteldheid/kwaliteit en/of bereikbaarheid van het dak;
  - de Opstalgever kennis heeft van enig ander feit of handeling dat eventueel nadeel of schade zou kunnen toebrengen aan de installatie.
2. De Opstalhouder kent de stabiliteit van het dak op het moment van ondertekening van onderhavige overeenkomst, die overeenkomt met een gangbare stabiliteit voor opslaghallen, door middel van het voorleggen van een gunstig stabiliteitsrapport van een erkend studiebureel voor de extra belasting op het dak. De Opstalgever zal geen wijzigingen aanbrengen aan het Goed die de stabiliteit van het gebouw in gevaar zouden brengen.
3. De Opstalgever zal onder geen beding werken uitvoeren of laten uitvoeren aan de fotovoltaïsche installatie.
4. De Opstalgever zal de Opstalhouder onmiddellijk verwittigen indien hij gebreken, vandalisme, diefstal of andere onregelmatigheden vaststelt met betrekking tot de fotovoltaïsche installatie.
5. De Opstalhouder zal een forfaitaire vergoeding voor het onderhoud en het herstel van het dak voldoen aan de Opstalgever, dat de Opstalgever kan aanwenden om een deel van de kosten van dakonderhoud te voldoen. De Opstalhouder zal hiervoor een bijkomende opstalvergoeding aan de Opstalgever voldoen gelijk aan 0,50€/m<sup>2</sup> dak/jaar (excl. BTW) en jaarlijks te indexeren.
6. De Opstalhouder zal alle herstellings- of bouwwerken aan het Goed, inclusief herstellings- of bouwwerken op het dak, dulden zonder enige vergoeding voor gederfde

inkomsten of andere, voor zover deze werken niet langer dan veertig (40) dagen (voor de maanden oktober t/m maart) of tien (10) dagen (voor de maanden april t/m september) duren. Deze termijnen gelden per betrokken oppervlakte. De Opstalgever zorgt ervoor dat het systeem ook na de werken nog goed bereikbaar is.

7. De Opstalgever neemt evenwel de verplichting op zich om herstellings- en bouwwerken of andere veranderingen op het perceel die een blijvende verminderde opbrengst voor het fotovoltaïsch systeem met zich meebrengen, slechts aan te brengen mits akkoord van de Opstalhouder, die dat akkoord niet onredelijk kan weigeren, en mits de Opstalhouder wordt vergoed voor alle geleden schade (onder meer inkomstenderving).

8. Bij herstellings- en bouwwerken zal de Opstalhouder, indien nodig voor een behoorlijke uitvoering van deze werken, de nodige zonnepanelen op zijn kosten verwijderen. Dergelijke werken zullen zo goed mogelijk gepland worden en, behoudens in noodgevallen, bij voorkeur plaatsvinden in de maanden oktober tem maart en niet langer dan veertig (40) dagen duren. Bij de beëindiging van de werken dient de Opstalgever dadelijk de Opstalhouder te verwittigen en aanvaardt de Opstalgever thans reeds de herinstallatie van het fotovoltaïsch-systeem.

Indien het gebouw volledig wordt afgebroken, dient alle door de Opstalhouder geleden schade, waaronder doch niet beperkt tot inkomstenderving, door de Opstalgever te worden vergoed.

In de hypothese dat het Goed terug wordt opgebouwd, zullen de Opstalhouder of de Opstalhouder het Systeem opnieuw installeren teneinde schadebeperkend op te treden.

9. De Opstalhouder zal zijn medewerking verlenen aan herstellings- en bouwwerken op vraag van de Opstalgever ten behoeve van aanpassingen aan het magazijn. Hieronder worden eveneens werken begrepen, waarvoor een deel van de beschikbare dakoppervlakte nodig zou zijn (bijv. voor installatie voor algehele klimatisatie van het magazijn). In voorkomend geval zal de Opstalgever aan de Opstalhouder een bijkomende dakoppervlakte ter beschikking te stellen, welke de Opstalhouder toelaat om de volledige installatie operationeel te houden, mits vergoeding door de Opstalgever van de door de Opstalhouder geleden schade. Inkomstenderving zal slechts door de Opstalgever worden vergoed aan de Opstalhouder, voor zover deze werken langer dan veertig (40) dagen (voor de maanden oktober t/m maart) of tien (10) dagen (voor de maanden april t/m september) duren.

#### **Artikel 14 - Bepantingen.**

De Opstalgever zorgt ervoor dat er geen beplantingen, installaties, ... op de voorbeschreven grond aangeplant worden met een hoogte van dien aard dat er een schaduw geworpen wordt op (een onderdeel van) het fotovoltaïsch systeem.

#### **Artikel 15 - Verzekeringen.**

##### *15.1 Aansprakelijkheid tegenover derden*

De Opstalhouder dient zich voor het geïnstalleerde fotovoltaïsch systeem, inclusief de schade toegebracht aan de gebouwen en goederen van de Opstalgever, voldoende te verzekeren. De Opstalhouder zal er strikt toe gehouden zijn deze verzekering in stand te houden gedurende de gehele looptijd van de overeenkomst.

De Opstalgever dient, in zoverre dit nog niet zou gebeurd zijn, voor het gebouw zijn aansprakelijkheid tegenover derden, inclusief de Opstalhouder, te verzekeren. De in het gebouw uitgeoefende exploitatie zal verzekerd worden door de Gebruiker van het gebouw.



De Opstalhouder verbindt er zich toe de Opstalgever, alsook de huurder(s) en/of Gebruiker(s) van het Goed, te vrijwaren voor enige schadeclaims van derden in relatie tot de fotovoltaïsche installatie en waarvoor de Opstalhouder aansprakelijk wordt gesteld. De Opstalhouder dient hiervoor een verzekering af te sluiten welke op vraag van de Opstalgever dadelijk voorgelegd kan worden.

#### 15.2 Verzekering tegen brand- en stormschade

De Opstalhouder dient zich te verzekeren voor het fotovoltaïsch systeem en aanhorigheden tegen brand- en stormschade en de Opstalgever dient zich te verzekeren voor het gebouw tegen brand- en stormschade. Ingeval de inplanting van het fotovoltaïsch systeem rechtstreeks zou aanleiding geven tot een premieverhoging voor de verzekering van het gebouw door de Opstalgever, dan zal de Opstalhouder de Opstalgever vergoeden voor deze premieverhoging.

De partijen van deze overeenkomst verzaken wederzijds aan elk verhaal dat ze eventueel tegen elkaar zouden kunnen uitoefenen, alsook tegen de huurders, gebruikers, beheerders en bewakers van het gebouw, alsook tegen de personen die in hun dienst zijn en tegen hun mandatarissen, uit hoofde van alle schade die ze zouden komen te lijden voor de te verzekeren risico's, met uitzondering van verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout. Partijen verbinden zich er ook toe om elke derde gebruiker, alsook hun verzekeraars een gelijkaardige verzaking te doen aanvaarden, met uitzondering van behoud van verhaal tegen de dader van een zware of opzettelijke fout.

#### Artikel 16 - Vroegtijdige verbreking van het recht van opstal

De overeenkomst is van rechtswege verbroken ten laste van de Opstalhouder, na een ingebrekestelling of bevel tot betaling betekend door een gerechtsdeurwaarder, dat zonder gevolg wordt gelaten gedurende een periode van dertig (30) dagen:

- indien de Opstalhouder de huurgelden niet betaalt of
- indien een inbreuk op artikel 15 van onderhavige overeenkomst wordt vastgesteld.

Ook in geval van faillissement of ontbinding van de Opstalhouder zal de Opstalgever de overeenkomst kunnen verbreken ten laste van de Opstalhouder.

Bij vroegtijdige verbreking van deze overeenkomst komen Partijen uitdrukkelijk overeen dat alle vergoedingen die reeds betaald werden, verworven blijven aan de Opstalgever.

De Opstalgever verklaart er zich mee akkoord een meerpartijenovereenkomst te ondertekenen met de kredietverstrekker/bank van de Opstalhouder in het kader van het krediet verleend aan de Opstalhouder en dat betrekking heeft op de fotovoltaïsche installatie (zijnde op dit moment BNP Paribas Fortis) (hierna de "**Kredietverstrekker/Bank**"), waarin hiernavolgende bepalingen worden opgenomen.

Tot aan de volkomen terugbetaling van de bedragen, verschuldigd aan de Kredietverstrekker/Bank, in het kader van het krediet verleend aan de Opstalhouder, verbindt de Opstalgever zich tegenover de Kredietverstrekker/Bank om geen daad te verrichten die haar rechten van hypothecaire schuldeiser zou aantasten zonder de Kredietverstrekker/Bank voorafgaandelijk in te lichten per aangetekend schrijven.

De Opstalgever verbindt zich in het bijzonder ertoe de Kredietverstrekker/Bank te verwittigen van zijn voornemen hetzij de voortijdige verbreking van deze overeenkomst in te roepen of in te zetten, om welke reden ook.

Dergelijke verwittiging zal worden gestuurd bij aangetekende brief, welke de reden die het voornemen van de Opstalgever rechtvaardigt, zal bevatten. Bovendien zal het aan de Opstalgever verschuldigde bedrag vermeld worden indien de reden de niet-betaling is van de huurgelden op de vervaldagen, bepaald in deze overeenkomst.

Vanaf de datum van de brief van de Opstalgever, wat door het poststempel bewezen wordt, zal de Kredietverstrekker/Bank over een termijn van 3 maanden beschikken om haar standpunt bij aangetekende brief aan de Opstalgever mede te delen.

Indien de in de brief van de Opstalgever vermelde reden uitsluitend de niet-betaling van de huurgelden is, verzaakt de Opstalgever ten voordele van de Kredietverstrekker/Bank onherroepelijk de verbreking van rechtswege, voor zover het hem verschuldigde bedrag hem, binnen de voornoemde termijn van 3 maanden, betaald wordt, hetzij door de Opstalhouder hetzij door de Kredietverstrekker/Bank ter ontlasting van de Opstalhouder.

Indien de in de brief van de Opstalgever vermelde reden niet uitsluitend de niet-betaling van de huurgelden is, zal de Opstalgever de Kredietverstrekker/Bank de nodige tijd geven, evenwel met een maximum van drie maanden te rekenen vanaf de datum van het aangetekend schrijven wat door poststempel bewezen wordt, om volgende rechten van hypothecaire schuldeiser uit te oefenen: hetzij aan de verplichtingen zelf te voldoen in naam en voor rekening van de in gebreke zijnde Opstalhouder hetzij aan de Opstalgever een kandidaat-overnemer voor te stellen die bereid is de verplichtingen van de Opstalhouder over te nemen en die voor de Opstalgever de vereiste waarborgen biedt en als aanvaardbaar voorkomt. De Opstalgever zal haar akkoord enkel om gegronde redenen kunnen weigeren.

Ingeval deze overeenkomst wordt beëindigd, ongeacht de reden of ongeacht wie het initiatief tot beëindiging heeft genomen, zelfs indien de beëindiging plaats vindt van rechtswege, zal de Opstalgever, de Kredietverstrekker/Bank hiervan per aangetekend schrijven inlichten en de Kredietverstrekker/Bank de nodige tijd, evenwel met een maximum van drie maanden te rekenen vanaf de datum van voormeld aangetekend schrijven wat door poststempel bewezen wordt, laten om volgende rechten van hypothecaire schuldeiser uit te oefenen: hetzij aan de verplichtingen zelf te voldoen in naam en voor rekening van de in gebreke zijnde Opstalhouder hetzij aan de Opstalgever een kandidaat-overnemer voor te stellen die bereid is de verplichtingen van de Opstalhouder over te nemen en die voor de Opstalgever de vereiste waarborgen biedt en als aanvaardbaar voorkomt. De Opstalgever zal haar akkoord enkel om gegronde redenen kunnen weigeren.

Indien, bij het verstrijken van voornoemde termijnen van 3 maanden, de Kredietverstrekker/Bank niet is overgegaan tot betaling van de huurgelden of niet is overgegaan tot uitvoering van voornoemde verplichtingen of aan de Opstalgever geen kandidaat-overnemer heeft voorgesteld, of indien de Kredietverstrekker/Bank meegedeeld heeft dat zij niet het voornemen heeft voormelde rechten van hypothecaire schuldeiser uit te oefenen, zal de Opstalgever volledige vrijheid hebben al haar rechten uit te oefenen.

In deze gevallen zal gehandeld worden zoals beschreven in artikel 17 van onderhavige overeenkomst.

**Artikel 17 - Einde van de overeenkomst**

Bij het beëindigen van onderhavige overeenkomst, hetzij door het verstrijken van de termijn, hetzij ingevolge vroegtijdige verbreking conform artikel 16 van deze overeenkomst, kan de door de Opstalhouder aangebrachte Installatie overgaan op de Opstalgever mits betaling van een vergoeding.

De Opstalgever en de Opstalhouder verbinden zich er toe om 6 maanden voor de beëindiging van onderhavige overeenkomst de onderhandelingen aan te vatten betreffende de te betalen vergoeding. Indien er bij het einde van de overeenkomst geen is akkoord bereikt tussen de Opstalgever en de Opstalhouder, redelijk handelend, over de hiervoor te betalen vergoeding, zal de Opstalhouder op zijn kosten de aangebrachte Installatie verwijderen.

Nochtans, in geval van verbreking van de overeenkomst en voor zover de vergoedingen betaald zijn, zal de Opstalgever zich er niet tegen verzetten dat het recht mits blijvende toepasselijkheid van huidige overeenkomst wordt overgedragen aan derden en desgevallend aan de schuldeisers van de Opstalhouder.

Indien de Opstalhouder de site in het algemeen en de dakoppervlakte in het bijzonder, bij het verstrijken van de termijn blijft bezetten, dan zal dit in zijnen hoofde beschouwd worden als een tijdelijke en precaire bezetting, zonder recht noch titel, waaraan de Opstalgever of Opstalnemer op ieder ogenblik een einde kan stellen. Zolang de Opstalgever deze bezetting gedooft, zullen de voorschriften inzake de vergoeding voor het opstalrecht van toepassing blijven.

### Artikel 18 - Bodem

#### *18.1 Voorafgaande verklaring*

Artikel 2, eerste lid, 18<sup>o</sup>, b) van het Bodemdecreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes definieert als "overdracht" in de zin van dit decreet "*het vestigen onder levenden van (...) een opstalrecht (...)*". Het tweede lid, c) van artikel 2 het Bodemdecreet bepaalt evenwel dat niet beschouwd wordt als een overdracht van gronden "*(...) het vestigen (...) van een recht als vermeld in het eerste lid, met betrekking tot een grond uitsluitend voor het oprichten of het gebruik van een opstal die voor de toepassing van dit decreet niet beschouwd wordt als grond in de zin van artikel 2, 9<sup>o</sup> (...)*". Artikel 4, 6<sup>o</sup> van het besluit van de Vlaamse regeling van veertien december tweeduizend en zeven bepaalt dat volgende opstallen niet als grond in de zin van artikel 2, 9<sup>o</sup> van het Bodemdecreet worden beschouwd: "*installaties voor het opwekken van water-, wind- en zonne-energie*".

Bijgevolg kan de toekenning bij onderhavige akte van een opstalrecht niet worden beschouwd als een overdracht van grond in zin van het Bodemdecreet, en zijn de bepalingen van het Bodemdecreet inzake overdrachten (Hoofdstuk VIII) niet van toepassing.

Onderstaande bepalingen worden dan ook slechts opgenomen ten titel van informatie voor de Opstalhouder.

#### *18.2 Bodemsituatie*

De Opstalgever verklaart dat het Goed kwalificeert als een risicogrand in de zin van het Bodemdecreet, en dat hiervoor een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door Bouwen & Milieu NV te 3800 Sint-Truiden, Beekstraat 54 op negen september tweeduizend en veertien.

#### *18.3 Algemene bepaling*

De Opstalgever verklaart geen kennis te hebben van enige feiten, omstandigheden, toestand of gebeurtenis die aanleiding kunnen geven tot enige aansprakelijkheid, saneringsverplichting, gebruiksbeperkingen of ander maatregelen die de overheid in dit verband zou kunnen opleggen, in hoofde van de Opstalhouder betreffende de verontreiniging van de bodem of het grondwater van het terrein, met inbegrip van, doch niet beperkt tot aansprakelijkheid voor kosten van sanering of andere herstelmaatregelen opgelegd of ondernomen door enige supranationale, nationale,

regionale of lokale publiekrechtelijke instantie of rechtbank, krachtens de toepasselijke milieuwetgeving of op basis van de algemene beginselen van onrechtmatige daad.

**Artikel 19 - Tegenstelbaarheid van de overeenkomst**

Alle rechten en plichten van de partijen zijn ook tegenstelbaar aan hun eventuele rechtsopvolgers zowel ten gunste als ten laste, dit wil zeggen dat de partijen zich ertoe verbinden om de rechten en plichten voortvloeiend uit voorliggende overeenkomst over te dragen aan hun rechtsopvolgers.

De Opstalgever verbindt zich er toe de clausules van deze overeenkomst tegenstelbaar te maken aan eventuele latere kopers van het Onroerend Goed, het gebouw en/of grond of andere rechtsverkrijgenden door er over te waken dat bij elk recht dat hij laat ontstaan in hoofde van een derde, het eigendomsrecht van de Verhuurder en – na diens verzaking – de Opstalhouder betreffende het Systeem aan eenieder volledig tegenstelbaar zijn.

**Artikel 20 - Gedeeltelijke ongeldigheid**

Indien een bepaling van deze overeenkomst ongeldig, nietig of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, is dit niet van invloed op, en kan geen afbreuk doen aan de geldigheid, rechtmatigheid en afdwingbaarheid van de andere bepalingen van deze overeenkomst. Partijen zullen in dat geval overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen, mits in zijn geheel de strekking van de overeenkomst behouden blijft. De bepalingen zijn splitsbaar, zodat het overblijvende gedeelte van de bepalingen dat niet in strijd met de wet is van kracht blijft.

**Artikel 21 - Toepasselijk recht**

Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd naar Belgisch recht. De rechtbanken van het Gerechtelijk Arrondissement Hasselt zijn bevoegd om van eventuele geschillen kennis te nemen en deze te beslechten.

**DIVERSE BEPALINGEN**

**Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

De instrumenterende notaris verklaart dat de informatieverplichtingen vervat in de artikelen 5.2.1, 5.2.5 en 5.2.6 van het besluit van de Vlaamse regering de dato vijftien mei tweeduizend en negen houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening (hierna "Vlaamse codex ruimtelijke ordening") slechts volledig van toepassing worden de eenendertigste dag na de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de mededeling dat de gemeente waar het Goed is gelegen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

In een brief gedateerd op negentien mei tweeduizend en tien en gericht aan de instrumenterende notaris heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opglabbeek bevestigd dat er in Opglabbeek wel een plannenregister maar nog geen vergunningenregister bestaat, zodat de hogervermelde informatieverplichtingen thans slechts gedeeltelijk van toepassing zijn. Ondergetekende notaris De Bie bevestigd dat deze situatie op heden nog steeds ongewijzigd is.

Zoals vereist door de reeds in werking getreden bepalingen van artikel 5.2.1 § 1 eerste lid van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, verklaart de instrumenterende notaris dat uit de hem verstrekte informatie blijkt dat :

- a) er voor het Goed geen stedenbouwkundige vergunning werd uitgerikt;
- b) er voor het Goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening;
- c) dat het Goed is gelegen in industriegebied volgens het gewestplan ..... de dato

.....

De Opstalhouder verklaart een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingenbrieven te hebben ontvangen voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze akte.

### FISCALE VERKLARINGEN

#### Prijsbewimpeling

De instrumenterende notaris bevestigt dat aan comparanten lezing werd gegeven van artikel 203, eerste lid, van het wetboek der registratierechten, dat bepaalt dat, indien de in deze akte vermelde prijs en lasten niet overeenstemmen met de werkelijke prijs en lasten, elk der contracterende partijen een boete verschuldigd is gelijk aan het ontdoken recht. Het ontdoken recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd.

#### BTW-verklaring

De instrumenterende notaris heeft aan de comparanten lezing gegeven van de artikelen 62, paragraaf 2, en 73 van het wetboek van de Belastingen over de Toegevoegde Waarde.

Op vraag van de instrumenterende notaris heeft de Opstalgever verklaard de geregistreerd te zijn bij de BTW-administratie onder nummer 0421.095.113.

#### Verklaring pro fisco

Uitsluitend met het oog op de heffing van de registratierechten verklaren de comparanten dat het gecumuleerde bedrag van de opstalvergoedingen die de Opstalhouder dient te betalen aan de Opstalgever uit hoofde van het bij deze akte gevestigde opstalrecht, vermeerderd met de lasten die krachtens deze overeenkomst aan de Opstalhouder worden opgelegd en die forfaitair worden geschat op vijf (5) procent van het gecumuleerd bedrag van de opstalvergoedingen, ZEVENENZEVENTIGDUIZEND ZESHONDERDZESENVIJFTIG EURO VIJFENTWINTIG CENT (€ 77.656,25) bedraagt.

Dit bedrag werd berekend als volgt : de opstalvergoeding per jaar bedraagt ZEVENTIEN EURO EN VIJFTIG CENT (€ 17,50) per geïnstalleerde kilowattpiek (kWp). Het geïnstalleerd vermogen van hal 7 bedraagt in totaal 355 kWp, zodat met een resterende looptijd van 12,50 jaar tot het einde van de opstalovereenkomst een totale vergoeding van € 77.656,25 verschuldigd is.

Krachtens artikel 83, tweede lid van het Wetboek van Registratierechten zijn zowel de initiële vestiging van een recht van opstal als de overdracht van een gevestigd opstalrecht onderworpen aan het evenredig recht van twee procent (2 %), dit op het gecumuleerd bedrag van de opstalvergoedingen en de aan de opstalhouder/overnemer opgelegde lasten (forfaitair geschat op vijf procent). Bijgevolg is de berekeningsbasis voor de heffing van het evenredig registratierecht van twee (2 %) in het kader van de overdracht van het opstalrecht gelijk aan die voor de heffing van het evenredig recht naar aanleiding van de initiële vestiging van dit opstalrecht, hetzij ZEVENENZEVENTIGDUIZEND ZESHONDERDZESENVIJFTIG EURO VIJFENTWINTIG CENT (€ 77.656,25).

#### Noot voor het kadaster

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de onroerende voorheffing met betrekking tot het gebouw (exclusief de fotovoltaïsche installatie) verder moet worden ingekohierd op naam van de Opstalgever.

#### Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Ondergetekende minuuthoudende notaris verklaart dat het recht op geschriften verschuldigd met betrekking tot deze akte vijftig euro nul cent (€ 50,00) bedraagt.

### ONTSLAG AMBTSHALVE INSCHRIJVING

De heer hypotheekbewaarder wordt uitdrukkelijk ontslagen van het nemen van enige ambtshalve inschrijving krachtens deze akte.

#### **TEGENSTRIJDIGHEID VAN BELANGEN**

Luidens artikel 9 van de wet van zestien maart achttienhonderd en drie tot regeling van het notarisambt is de notaris verplicht om, indien hij bij opstellen van een akte "tegenstrijdige" belangen of de aanwezigheid van "onevenwichtige bedingen" vaststelt, de aandacht van partijen hierop te vestigen en hen mee te delen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is, en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken.

In uitvoering van deze verplichting wijst de minuuthoudende notaris partijen er op dat onderhavige akte mogelijk onevenwichtige bedingen bevat, en dat de belangen van de bij onderhavige akte betrokken partijen niet noodzakelijk gelijklopend, mogelijk zelfs tegenstrijdig zijn.

Hierop hebben de partijen, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, verklaard dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt. Voorts verklaren zij dat, zelfs indien er sprake zou zijn van tegenstrijdige belangen of van onevenwichtige bedingen, zij zich niet wensen te laten bijstaan door een raadsman.

#### **BEVESTIGING IDENTITEIT**

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten-natuurlijke personen hem werd aangetoond aan de hand van de identiteitsbewijzen (identiteitskaarten) waarvan de respectieve nummers zijn vermeld in de aanhef van deze akte.

Om te voldoen aan de verplichtingen voortvloeiend uit de hypotheekwet bevestigt de instrumenterende notaris voorts dat de namen, voornamen, plaatsen en data van geboorte van de partijen-natuurlijke personen zoals vermeld in deze akte overeenstemmen met deze die zijn vermeld op de documenten van de burgerlijke stand.

#### **WOONSTKEUZE**

Voor de uitvoering van deze akte kiezen de partijen woonst op hun respectieve adressen (of, voor wat betreft de partijen-rechtspersonen, op hun respectieve maatschappelijke zetels) zoals hoger vermeld.

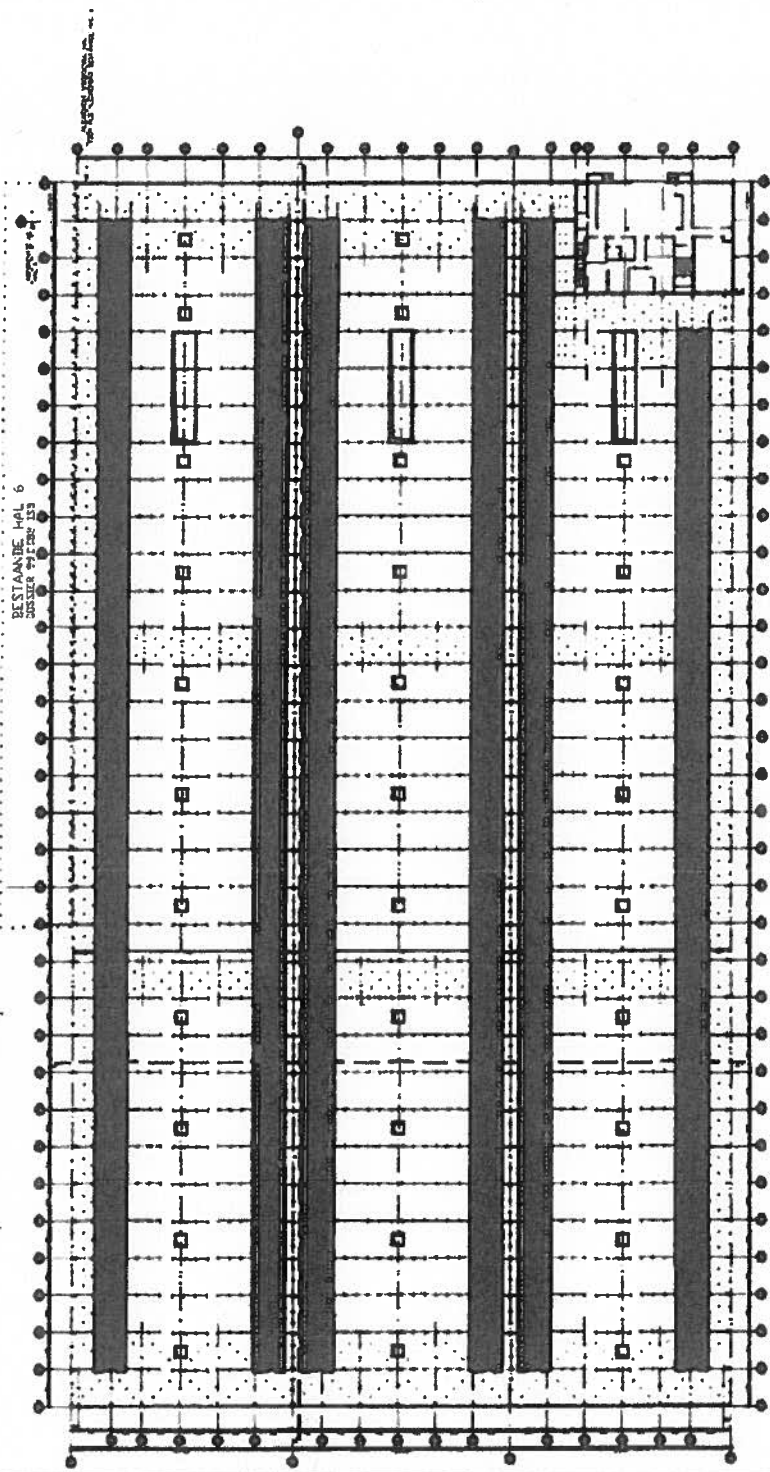
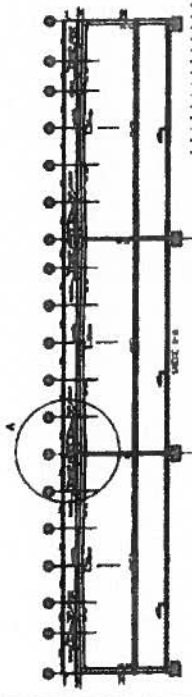
#### **ONTWERP**

De comparanten erkennen dat zij voorafgaandelijk aan het verlijden van deze akte een ontwerp hebben ontvangen, en zij verklaren deze mededeling als voldoende tijdig te beschouwen.

#### **WAARVAN AKTE**

Verleden op het kantoor van ondergetekende notaris, op datum en plaats als hoger vermeld.

En na de volledige of gedeeltelijke voorlezing en de volledige toelichting van de akte zoals hoger vermeld, hebben de partijen sub 1 (Intervest Offices & Warehouses) en sub 2 (Machiels Real Estate); vertegenwoordigd zoals gezegd, heeft samen met mij, notaris, ondertekend op .....



BESTAANDE: 1x1 6  
 200x200x133

C 180P  
 1375x825x46

*Handwritten signatures and initials, including a large 'B' and 'M'.*

Naam: <b>Group Machiels</b>		Categorie: <b>Werk</b>	Volume:
Project: <b>01A0207_2545</b>	Datum:	Totaal:	Pagina:
Totaal:	Pagina:	Pagina:	Pagina:
Bedrijf: <b>SunTechnics</b>	Adres: <b>Huislaan 55</b>	Postcode: <b>2201 LB</b>	Telefoon:
E-mail:	Website:	Fax:	Telefoon:
Aankomst:	Vertrek:	Aankomst:	Vertrek:

**BIJLAGE 4: BRIEF DD. 8 AUGUSTUS 2014 VAN DE BTW-DIRECTIE HASSELT  
HOUDENDE DE BEVESTIGING AAN MRE DAT DE ACTIVA EN PASSIVA DIE TEN  
GEVOLGE VAN DE PARTIËLE SPLITSING ZULLEN WORDEN OVERGEDRAGEN  
KWALIFICEREN ALS EEN BEDRIJFSAFDELING IN DE ZIN VAN ARTIKEL 11 EN  
18 § 3 WETBOEK BTW.**

*Handwritten signature and initials*





Hasselt, 8 augustus 2014

Algemene administratie van de  
FISCALITEIT

Afz. : BTW-directie Hasselt, Voorstraat 43 bus 40, 3500 Hasselt

BTW

Clifford Chance LLP

BTW-directie Hasselt

t.a.v. de heer Ooms

Avenue Louise 65 box 2

1050 Brussel

uw bericht van  
7 augustus 2014

uw kenmerk  
30-40541885

ons kenmerk  
HT/BTW/0421.095.113/52.113/EC

bijlage(n)  
1

Verzoekschrift tot voorafgaand akkoord inzake de overdracht van een bedrijfsafdeling van de NV Machiels Real Estate (BE 0421.095.113) aan de vennootschap Intervest Offices & Warehouses (BE 0458.623.918) met toepassing van de artikelen 11 en 18, § 3 van het BTW-wetboek.

Geachte,

Uit de analyse van de voorgelegde informatie volgt dat de BTW-directie van Hasselt zich akkoord verklaart met de toepassing van de artikelen 11 en 18, § 3 van het BTW-wetboek inzake de voorgestelde overdracht van een bedrijfsafdeling door de NV Machiels Real Estate (BE 0421.095.113) aan de vennootschap Intervest Offices en Warehouses (BE 0458.623.918) (bijlage 1).

Hoogachtend,

Voor de adviseur -- gewestelijk directeur bij een fiscaal bestuur,

E. Claes

Adviseur -- directeur bij een fiscaal bestuur a.i.

Voor meer informatie over uw dossier kunt u terecht bij:

Claes Erwin  
BTW-directie Hasselt  
Tel: 0257/59205  
Fax: 0257/67940  
E-mail: [erwin.claes@minfin.fed.be](mailto:erwin.claes@minfin.fed.be)  
Openingsuren: na afspraak

.be

## BIJLAGE 5 : HET PLAN OPGEMAAKT DOOR DE LANDMETER

Aangehecht het gefinetuned landmetersplan, met volgende toelichting vanwege de landmeter-expert:

- Afbakening "5" aan de westzijde betreft inderdaad een typo: die 5 moet lot 1 zijn.
- In lot 1 zit wel degelijk een spie van perceel 901h7; dat komt door een tegenstrijdigheid tussen de opmetingen van Foesters en Houben Essers.
- Indien een bepaald lot bestaat uit meerdere kadastrale nummers worden deze niet elk apart gemeten. Het kadaster laat in de meeste gevallen de onderlinge grenzen ongemoeid.
- Samenvoeging = soevereine appreciatiebevoegdheid kadaster.
- Er wordt een afbakening gemaakt per LOT en niet per perceel, aldus geen afbakening per kadastraal perceel apart.

