

[•] 2010

BUFFALO NV
INTERNATIONAL REAL ESTATE CONSTRUCTION NV
KAA GENT VZW en HORECA FOOT BVBA
en
ARTEVELDE CVBA

KADEROVEREENKOMST

MET BETREKKING TOT HET ARTEVELDE PROJECT

Stibbe

HUIDIG KADEROVEREENKOMST werd gesloten op [●] 2010,

TUSSEN:

- (1) **BUFFALO NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Sint-Jacobsnieuwstraat 17, 9000 Gent, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0890.805.042;

hierbij vertegenwoordigd door de heren [●] in hun hoedanigheid van bestuurders;

hierna "**Buffalo**" genoemd;

- (2) **KONINKLIJKE ATLETIEK ASSOCIATIE GENT VZW**, een vereniging zonder winstoogmerk naar Belgisch recht met zetel te [●], ingeschreven in het register van verenigingen onder nummer [●];

hierbij vertegenwoordigd door de heren [●] in hun hoedanigheid van bestuurders;

hierna "**K.A.A. Gent**" genoemd;

- (3) **HORECA FOOT BVBA**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te [●],[●], ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer [●];

hierbij vertegenwoordigd door de heren [●] en [●] in hun hoedanigheid van zaakvoerders;

hierna "**Horeca Foot**" genoemd;

EN:

- (4) **INTERNATIONAL REAL ESTATE CONSTRUCTION NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0431.572.596;

hierbij vertegenwoordigd door Opus Terrae BVBA in zijn hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder, met als vaste vertegenwoordiger, de heer Paul Gheysens;

hierna "**Ghelamco**" genoemd;

EN:

hierna "Artevelde Stadion" genoemd;

Bovenvermelde personen worden hierna individueel een "Partij" en gezamenlijk de "Partijen" genoemd.

OVERWEGENDE DAT:

- (A) Optima Financial Planners NV op 23 juni 2003 een aankoopcompromis sloot onder diverse opschortende voorwaarden met Dacar NV met betrekking tot een perceel met constructies gelegen op de hoek tussen Sluisweg en Ottergemsesteenweg te Gent.
- (B) Artevelde Stadion op 29 april 2004 en 28 november 2005 de erfpachtrechten verwierf van twee percelen aan de Ottergemsesteenweg te Gent, gekend als "Bedrijvencentrum" (met een gemeten oppervlakte van 8.075 m²) en "Groothandelsmarkt" (met een gemeten oppervlakte van 77.958 m²) gelegen aan de Ottergemsesteenweg te Gent van respectievelijk Bedrijvencentrum Regio Gent NV en Stad Gent.
- (C) Artevelde Stadion, AG SOB en Optima Financial Planners NV op 29 september 2006 een intentieverklaring onderschreven met betrekking tot de ontwikkeling van een voetbalstadion met bijhorende parkeer-, kantoor- en retailfaciliteiten op bovenvermelde percelen overeenkomstig de beginselen vervat in een trajectnota dd. 27 september 2006 (de "Trajectnota 2006-2008" en het "Project").
- (D) Artevelde Stadion bindende engagementen aanging op 10 oktober 2006 met Besix-Vanhout NV, op 9 januari 2007 met G+D Studiegroep Dirk Bontinck Architectenvennootschap CVBA en op 3 juli 2007 met VK Engineering NV met betrekking tot het ontwerp en realisatie van het Project.
- (E) Financiële Planning Groep NV en Ghelamco op 19 december 2007 een 50/50 joint-venture vennootschap oprichtten, m.n. Ring Investments NV, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Keizer Karelstraat 75 – 9000 Gent, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 894.452.737 ("Ring Investments"), met het oog op de gezamenlijke verwerving en daaropvolgende ontwikkeling van twee nabij het Project gelegen sites, zijnde enerzijds het bovenvermeld perceel grotendeels gehouden door Dacar NV ("Dacar") en anderzijds door Maatschappij voor Industriële Ontwikkeling NV ("Mio Zwijnaarde").
- (F) Ring Investments op 3 juni 2009 alle aandelen verwierf van Mio Zwijnaarde van UCB NV.

- (I) Artevelde Stadion thans diverse R/C schulden hebben ten aanzien van de partijen vermeld in Bijlage 1.
- (J) Ghelamco een beginselovereenkomst bereikte met Optima Financial Planners NV en Financiële Planning Groep NV op 12 februari 2010, krachtens dewelke Ghelamco gemachtigd werd op exclusieve basis een aangepast project uit te werken en te bespreken met alle betrokken partijen, waarbij Optima er zich, in essentie, toe verbond, indien Ghelamco erin slaagt finale overeenkomsten te sluiten met alle overige betrokken partijen met betrekking tot een aangepast project (i) al de deelnemingen en schuldvorderingen die Optima houdt in Artevelde Stadion, Buffalo en Ring Investments over te dragen aan Ghelamco aan respectievelijk hun inschrijvingsprijs en nominale waarde, en (ii) tot afname van ongeveer 10.884 m² kantoorruimte (in casco staat) van het Artevelde Stadion Project (zoals hierna gedefinieerd) aan een vaste bouwkost gelijk aan 900 Euro/m², vermeerderd met een totale erfpachtvergoeding van EUR 3.449.100.
- (K) Partijen vervolgens onderlinge besprekingen aanvatten met het oog op het uitwerken van een aangepast project dat beantwoordt aan de wensen van de Partijen.
- (L) Partijen thans de beginselen van het aangepast project wensen overeen te komen en de wijze waarop deze door Partijen zal worden gefinaliseerd en gerealiseerd.

BIJGEVOLG, WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

1. BEGINSELAKKOORD OMTRENT AANGEPAST PROJECT

Partijen verbinden er zich toe om het hiernavolgende aangepast project zo snel als mogelijk uit te voeren en alle redelijkerwijs vereiste handelingen daartoe te stellen overeenkomstig de modaliteiten en voorwaarden vermeld in huidige Kaderovereenkomst:

- **bouw door Artevelde Stadion op het perceel "Groothandelsmarkt" van een voetbalstadion met commerciële en kantoor, dan wel kantoorachtige faciliteiten, in essentie, overeenkomstig de ontwerpplannen van architectenbureau G+D Studiegroep Dirk Bontinck en bijhorende commercieel lastenboeken, zoals gehecht in Bijlagen 2 en 3, zoals deze verder zullen worden aangepast en gefinaliseerd op grond van de redelijke opmerkingen van de betrokken partijen, o.m. overeenkomstig de modaliteiten vermeld in artikel 3 (het "Artevelde Stadion Project");**

betrokken partijen, o.m. overeenkomstig de modaliteiten vermeld in artikel 2.1. en 2.3 (de “Artevelde Stadion Parking”);

- bouw door Ring Investments op het perceel “Bedrijvencentrum” van een hotel of gebouw met een bestemming en omvang overeenkomstig de toepasselijke stedenbouwkundige regelgeving met bijhorende parking; en
- bouw door Ring Investments op het perceel “Dacar” van kantoor, dan wel kantoorachtige gebouwen ten belope van, in essentie 28.650 m², en gebouwen bestemd voor grootdistributie ten belope van, in essentie 12.500 m² met bijhorende parkings, in essentie, overeenkomstig de plannen waarnaar wordt verwezen in de bouwvergunning van 4 december 2009.

Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de realisatie van het Artevelde Stadion Project onlosmakelijk verbonden is met de realisatie van de drie andere bovenvermelde projecten (hierna de “Ring Investment Projecten” en gezamenlijk het “Aangepast Project” genoemd).

2. OPDELING EN AFNAME VAN HET ARTEVELDE STADION PROJECT EN DE ARTEVELDE STADION PARKING

2.1 Sluiten van finale afnameverbintenissen

Partijen zullen alle vereiste handelingen stellen opdat Artevelde Stadion zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk de volgende “afname”-overeenkomsten sluit met de hiernavolgende partijen:

- afname door Buffalo van kantoor-, kantoorachtige, retail-, sport- en polyvalente ruimten en 4 publiciteitstotems van het Artevelde Stadion Project (essentieel volgens de plannen aangehecht als Bijlage 2 en het commercieel lastenboek aangehecht als Bijlage 3), aan een totale prijs die gelijk is aan de som van de bedragen vermeld in artikel 3.1.1;
- afname door Optima van ongeveer 10.884 m² kantoor, dan wel kantoorachtige ruimte van het Artevelde Stadion Project (essentieel volgens de plannen aangehecht als Bijlage 2 en het casco commercieel lastenboek aangehecht als

het Artevelde Stadion Project (essentieel volgens de plannen aangehecht als Bijlage 2 en het commercieel lastenboek aangehecht als Bijlage 3), aan een totale prijs die gelijk is aan de som van de bedragen vermeld in artikel 3.1.3; en

- toekenning door Artevelde CVBA aan Ring Investments van een kosteloos (opstal- of ander) zakelijk recht op de grond (en ondergrond) rond het Artevelde Stadion Project met het oog op de aanleg door Ring Investments van onder meer parkeerplaatsen, waarvan de bouw integraal door Ring Investments wordt gefinancierd, voor de maximum wettelijk toegelaten duur, zonder dat deze evenwel de initiële duur van het in deze Overeenkomst verleende Erfpachtrecht niet te boven gaat. De zakelijke- en gebruiksrechten inzake 120 parkeerplaatsen, aangeduid in de plannen gehecht als Bijlage 2, worden vervolgens door Ring Investments zonder bijkomende vergoeding (naast de totale vergoeding vermeld in artikel 3.1.1) overgedragen aan Buffalo.

2.2 Wijze van "afname"/overdracht

De delen van Buffalo, Optima en Ring Investments worden, op het redelijkerwijs voor alle partijen meest aangewezen moment, op de fiscaal en praktisch meest optimale wijze, overdragen door Artevelde Stadion aan de bovenvermelde partijen (al dan niet door de overdracht van erfpachtrechten, het verlenen van een ondererfpacht of partiële splitsing, fusie of andere overdrachten ten algemene titel van Artevelde Stadion, dan wel via onroerende leasing, enz.).

AG SOB zal hierbij de reeds opgevraagde adviezen ter beschikking stellen van de betrokken partijen.

2.3 Basisakte en overige modaliteiten

De afnameovereenkomsten en basisakte inzake het Artevelde Stadion Project en Artevelde Stadion Parking bevatten de redelijke en gebruikelijke modaliteiten en voorwaarden inzake o.m. gebruik, onderhoud en verzekering van bepaalde gemene delen en faciliteiten, de aanstelling van een syndicus, de kostenverdeelsleutel, enz. met het oog op het bekomen van een maximaal rendement door de betrokken partijen van hun respectieve investering, waarbij in het bijzonder:

- Buffalo, Optima en Ring Investments elk gerechtigd zijn op de afname van een deel van de “groene stroom” indien Artevelde CVBA vooralsnog beslist tot plaatsing van windturbines op het perceel van de “Groothandelsmarkt” die stroom leveren aan de gebruikers van het Artevelde Stadion, in verhouding tot de erfpachtvergoeding die zij respectievelijk verschuldigd zijn in vergelijking met de overige erfpachthouders van het Artevelde Stadion Project;
- een algemene niet-concurrentiebepaling wordt voorzien met betrekking tot het perceel “Groothandelsmarkt” ten gunste van de exploitatievennootschap van de voetbalclub, m.n. Horeca Foot, waardoor huidige en toekomstige afnemers of gebruikers van het Artevelde Stadion Project geen (al dan niet ambulante) restaurant-, catering of andere café activiteiten tegen vergoeding kunnen uitoefenen in het Artevelde Stadion Project en Artevelde Parking Project, tenzij anders overeengekomen, met uitzondering van de evenementenzaal beschreven in Bijlage 2 dat wordt afgenomen door Ring Investments of de door haar aangeduide afnemer. In de evenementenzaal zal gedurende de periodes vermeld in artikel 2.4., eerste bullet, enkel restaurant-, catering of andere café activiteiten kunnen worden uitgeoefend met betrekking tot ceremoniële feesten in de private sfeer (zoals onder meer huwelijken, begrafenissen, communies, verjaardagen en andere dergelijke feesten) in zoverre de toegang tot de evenementenzaal gescheiden is van de andere delen van het multifunctioneel stadion overeenkomstig hetgeen voorzien in Bijlage 2. Buiten de periodes vermeld in artikel 2.4., eerste bullet, kunnen in de evenementenzaal naast bovenvermelde evenementen, tevens andere restaurant-, catering of andere café activiteiten worden uitgeoefend in zoverre de restaurant- of andere café activiteiten beperkt blijven tot maximum 100 ‘couverts’. Ongeacht het tijdstip, moeten de cateringactiviteiten die desgevallend worden uitgebaat in de evenementenzaal steeds bestemd zijn voor verbruik in de evenementenzaal dan wel buiten het perceel “Groothandelsmarkt”.

Partijen zullen een redelijkerwijs aangepaste sanctieregeling overeenkomen met het oog op een getrouwe toepassing van de niet-concurrentieregeling.

Ring Investments verleent aan KAA Gent dan wel Horeca Foot, een optie (“right of first refusal”) in het geval Ring Investments de evenementenzaal wenst over te dragen, respectievelijk te verhuren aan een derde, om de evenementenzaal over te nemen, respectievelijk te huren aan dezelfde voorwaarden als deze geboden door

- de beperkingen die tussen KAA Gent en Optima overeengekomen worden met betrekking tot het zicht vanuit de kantoren van Optima op het voetbalveld gedurende voetbalwedstrijden; en
- het plaatsen van de nodige afsluitingen en verlenen van doorgangen met het oog op een adequate beveiliging en exploitatie van de respectieve delen van het Artevelde Stadion, waarbij gedurende de periode dat geen voetbalwedstrijden plaatsvinden tevens een doorgang wordt toegekend vanuit het perceel "Bedrijvencentrum".

Bij het finaliseren van afnameovereenkomsten en haar bijlagen (inclusief de finale plannen, lastenboeken, basisakte enz.) wordt rekening gehouden met alle redelijke en gebruikelijke desiderata van de respectieve betrokken partijen (inclusief doch niet beperkt tot gebruik van parkeergelegenheid voor de ingang van de respectieve kantoren, en de mogelijkheid tot het aanbrengen van reclame en/of uithangbord op een eventueel geschikte plaats op de gevel) in de mate deze overeenstemmen met het Aangepast Project en de beginselen daarin vervat. In de mate om bouwtechnische of budgettaire redenen deze desiderata redelijkerwijs niet kunnen worden ingevuld, zullen Partijen alle redelijke inspanningen leveren ten einde een oplossing uit te werken die zo dicht als mogelijk bij de betrokken partijen redelijke desiderata aansluit.

De finale basisakte wordt goedgekeurd door Artevelde Stadion krachtens een besluit van de raad van bestuur dat wordt genomen met een bijzondere meerderheid van stemmen van $\frac{3}{4}$ van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders.

2.4 Verhuring van bijkomende parking gelegen op de percelen "Groothandelsmarkt" en "Dacar" gedurende 'voetbal'momenten

Onverminderd de 120 parkeerplaatsen die overeenkomstig artikel 2.1. door Ring Investments zonder vergoeding aan Buffalo worden overgedragen, verhuurt Ring Investments aan Buffalo voor een initiële vaste duur van 9 jaar, in onderling overleg verlengbaar, gedurende de 'voetbal'momenten hieronder vermeld, 42 bijkomende parkeerplaatsen gelegen op het perceel "Groothandelsmarkt" volgens de plannen aangehecht als Bijlage 2, en 180 bovengrondse en 908 ondergrondse parkeerplaatsen gelegen op het perceel "Dacar" volgens de plannen aangehecht als Bijlage 2, voor een totale huurprijs van EUR 150.000, zoals jaarlijks aangepast overeenkomstig de

- 42 "Groothandelsmarkt"-parkeerplaatsen en 908 ondergrondse "Dacar"-parkeerplaatsen worden 2 uur en 30 minuten voor de aanvang van een voor betalend publiek toegankelijke (oefen- en competitie)voetbalwedstrijd van de eerste ploeg van KAA Gent tot 7.00 uur in de ochtend de volgende dag, dan wel 10.00 uur op zondagochtend, beschikbaar gesteld, in de mate bovenvermelde wedstrijden in het week-end of gedurende feestdagen plaatsvinden of in de week aanvangen vanaf 20.00 uur of later. Indien bovenvermelde wedstrijden gedurende de week aanvangen voor 20.00 uur worden de parkeerplaatsen 1 uur en 30 minuten voor de aanvang ter beschikking gesteld;
- 180 bovengrondse "Dacar"-parkeerplaatsen worden 1 uur voor de aanvang van een voor betalend publiek toegankelijke (oefen- en competitie)voetbalwedstrijd van de eerste ploeg van KAA Gent tot 6 uur in de ochtend de volgende dag, beschikbaar gesteld;
- de data en aanvangsuren van Belgische wedstrijden van KAA Gent worden bepaald en bekendgemaakt in de KBVB-kalender. In geval van tussentijdse afwijking of aanpassing van de KBVB-kalender, wordt de datum en startuur van Belgische wedstrijden ten laatste twee weken voor de voetbalwedstrijd aangekondigd. KAA Gent verbindt zich ertoe dat de midweekwedstrijden slechts aanvangen vanaf 20.30 uur en wedstrijden op zaterdag vanaf 20.00 uur, behoudens indien de Belgische Profliga, UEFA, FIFA of een ander bevoegde organiserende instantie of overheid, andere dwingende uurregelingen oplegt. In deze laatste gevallen, verbindt KAA Gent zich ertoe naar beste vermogen alle redelijkerwijs vereist middelen aan te wenden dan wel maatregelen te treffen ten einde de wedstrijden vooralsnog te kunnen laten plaatsvinden vanaf 20.30 uur.
- de data en aanvangsuren van Europese wedstrijden van KAA Gent worden zo spoedig als mogelijk doch ten laatste één week op voorhand bepaald en bekendgemaakt. In geval van onvoorzienbare omstandigheden, kunnen "in extremis" wijzigingen tot 72 uur voor de aanvang van dergelijke wedstrijden worden doorgevoerd en aangekondigd.

KAA Gent, dan wel Horeca Foot, zal exclusief verantwoordelijk zijn voor

- het beheer, onderhoud en toezicht op de parkings gedurende bovenvermelde 'voetbal'momenten en draagt de kosten en verantwoordelijkheid van organisatie

Partijen zullen een parkeerreglement opstellen met het oog op een optimale gebruik van de parkeerplaatsen rekening houdende met de redelijke belangen van zowel KAA Gent als de gebruikelijke gebruikers van de parking, waarbij onder meer wordt voorzien in een sanctieregeling in geval van gebrekkige of niet-tijdige vrijgave van parkeerplaatsen.

De 908 ondergrondse parkeerplaatsen zullen redelijkerwijs aanwijsbaar zijn aan houders van abonnementen die worden uitgegeven door KAA Gent of de door haar aangeduide personen.

2.5 Overige bepalingen inzake belendende percelen

Ring Investments verbindt er zich toe te voorzien dat geen (al dan niet ambulante) restaurant-, catering of andere café activiteiten tegen vergoeding worden toegelaten op het "Dacar" perceel, met uitzondering van kantine of andere horeca-activiteiten exclusief bestemd voor personeel of professionele bezoekers van kantoren of een 'coffee bar' in de retailgebouwen.

In geval horeca-activiteiten worden uitgebaat op het "Bedrijvencentrum" perceel zal deze redelijkerwijs niet van een hoger niveau zijn dan het niveau van eventuele hotelachtige activiteiten. Indien geen hotelachtige activiteit wordt ontwikkeld zal geen (al dan niet ambulante) restaurant-, catering of andere café activiteiten tegen vergoeding zijn toegelaten.

KAA Gent / Horeca Foot en Ring Investments zullen dienaangaande een verdere raamovereenkomst opstellen (waarvan het parkeerreglement deel uitmaakt) met een gepaste sanctieregeling.

3. FINANCIERING VAN HET ARTEVELDE STADION PROJECT

Alle kosten, schulden en aansprakelijkheden van Artevelde Stadion worden als volgt verdeeld en betaald:

3.1 Afnameprijzen van de respectieve delen van het Artevelde Stadion Project overeenkomstig de ontwerpplannen en commercieel lastenboek

- (i) een vast en forfaitaire bedrag van EUR 32.025.000 (exclusief BTW), en
- (ii) haar deel van de totale erfpachtvergoeding die, o.m. op grond van de omvang, aard, ligging en overige kenmerken van de afgenomen ruimten, finaal en forfaitair wordt vastgesteld op EUR 4.475.000 (exclusief BTW).

3.1.2 Afnameprijs voor Optima

In het kader van de afname vermeld in artikel 2.1, zal Optima een totaal bedrag verschuldigd zijn gelijk aan de som van:

- (i) vaste prijs van EUR 900/m² per afgenomen m² (exclusief BTW), en
- (ii) haar deel van de totale erfpachtvergoeding die, o.m. op grond van de omvang, aard, ligging en overige kenmerken van de afgenomen ruimten, definitief en forfaitair wordt vastgesteld op EUR 3.450.000 (exclusief BTW).

3.1.3 Afnameprijs voor Ring Investments

In het kader van de afname vermeld in artikel 2.1, zal Ring Investments, dan wel de door haar aangeduide persoon een totaal bedrag verschuldigd zijn gelijk aan de som van:

- (i) een bedrag (exclusief BTW) gelijk aan het verschil tussen
 - a. de som van (i) alle historische kosten betaald door Artevelde Stadion in de periode voorafgaand aan de Kaderovereenkomst met betrekking tot het Artevelde Stadion Project die uitdrukkelijk zijn opgelijst in de financiële staten per 30 juni 2010 van Artevelde Stadion, zoals opgenomen in Bijlage 4 (hierna de “Aanvaarde Historische Kosten”) en (ii) alle kosten aangegaan door Artevelde Stadion na de datum van de Kaderovereenkomst die rechtstreeks betrekking hebben op de bouw en voltooiing van het Artevelde Stadion Project overeenkomstig de plannen en commercieel lastenboeken beschreven in artikel 1, enerzijds, en
 - b. de som van de bedragen vermeld in 3.1.1(i), en 3.1.2 (i)), anderzijds,

3.2 **Afnameprijzen van eventuele meerwerken of afwijkingen**

Alle eventuele meerwerken, afwijkingen of bijbestellingen in vergelijking met de ontwerpplannen en/of commercieel lastenboeken gehecht als Bijlagen 2 en 3 die worden uitgevoerd ten gunste van Buffalo, Optima respectievelijk Ring Investments en die thans niet voorzien zijn in de ontwerpplannen en commercieel lastenboeken, zijn bijkomend ten laste van, en worden gefinancierd door, deze respectieve personen.

3.3 **Betalingsschema van afnameprijzen**

3.3.1 *Betalingsschema erfpachtvergoeding inzake het perceel "Groothandelsmarkt"*

Partijen zullen elk ten laatste twee werkdagen voor dat het eerste deel van de erfpachtvergoeding verschuldigd is overeenkomstig artikel 9 van het ontwerp van Overeenkomst tot Wijziging van Erfpacht (gehecht als Bijlage 7), de nodige middelen ter beschikking van Artevelde CVBA stellen, in de verhouding zoals hierboven beschreven (zijnde Buffalo 447.500 EUR, Optima 345.000 EUR en Ring Investments 437.500 EUR), met het oog op de betaling van het eerste deel van de erfpachtvergoeding ten belope van 1.230.000 EUR.

Het resterend bedrag van de gekapitaliseerde erfpachtvergoeding van 11.070.000 EUR, alsook de jaarlijkse canon, zal door elk van de betrokken partijen, in dezelfde verhouding als hierboven beschreven, verschuldigd zijn en ter beschikking worden gesteld van Artevelde Stadion ten laatste twee werkdagen voor dat deze betaald moet worden door Artevelde Stadion.

3.3.2 *Betalingsschema saldo afnameprijs*

Het saldo van de afnameprijzen vermeld in artikel 3.1.1 t.e.m. 3.1.3. (met uitzondering van de delen van de erfpachtvergoeding) is verschuldigd a rato van de voortgang van de bouwwerken en de facturaties van de aannemers aan Artevelde Stadion waarbij:

- (i) afhankelijk van de wijze en het moment van afname van de deelrechten zoals hierboven beschreven, de respectieve afnemers zich ertoe verbinden vanaf de officiële start der bouwwerken binnen de 7 werkdagen volgende op de

- (ii) het saldo van de afnameprijzen wordt betaald via schuldvergelijking van de openstaande schuldvorderingen, met dien verstande dat, behoudens andersluidend akkoord van de partijen, de hiernavolgende schuldvorderingen
- de dan nog openstaande schuldvorderingen van Buffalo ten aanzien van Artevelde Stadion ten belope van EUR 1.475.000; alsook
 - de schuldvorderingen vermeld in Bijlage 1.a ten belope van EUR 2.250.000 die oorspronkelijk door Optima, dan wel door haar aangestelden, ter beschikking werden gesteld van Artevelde Stadion en, worden overgedragen aan Ring Investments (voor terugbetaling van EUR 350.000 zoals bedoeld in artikel 3.6.1);

niet worden terugbetaald via schuldvergelijking doch, na afname en oplevering van de respectieve delen, aan nominale waarde worden ingebracht in het kapitaal van Artevelde Stadion aan een uitgifteprijs gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen van Artevelde Stadion.

Het is daarbij verstaan dat het bedrag van € 1.500.000 dat door Buffalo en Optima in totaal werd ingebracht als kapitaal in Artevelde-stadion op 28 september 2007 moet worden geacht een betaling uit te maken vanwege Buffalo tot afname van haar deel en dus imputeerbaar is op de afnameprijs in artikel 3.1.1.

Een cijfermatige samenvatting van de betalingswijze van Buffalo NV, alsook de geprojecteerde, pro-forma balans van Buffalo en Artevelde Stadion, en het respectief aandeelhouderschap op datum van afname en mogelijke fusie wordt, op grond van de thans beschikbare informatie, hieraan gehecht als Bijlagen 1.b en 1.c.

3.4 Financiering van Buffalo door KAA Gent

K.A.A. Gent verbindt er zich onvoorwaardelijk en onherroepelijk toe, op afroep van Buffalo, een bedrag van in totaal EUR 1.800.000 ter beschikking stellen van Buffalo met het oog door deze laatste van de afname van haar deel zoals bedoeld in artikel 2.

In geval van een uitbreiding van het stadion met meer dan 5.000 zitplaatsen, verbindt K.A.A.

Bovenvermelde schuldvorderingen worden niet terugbetaald doch aan nominale waarde ingebracht in het kapitaal van Buffalo aan een uitgifteprijs gelijk aan de huidige fractiewaarde van de bestaande aandelen van Buffalo.

3.5 Vestiging van zekerheden

Met het oog op de aflevering van een voltooiingsgarantie, verklaren Buffalo, Ring Investments en Artevelde CVBA zich akkoord met de eventuele vestiging van zekerheden op de erfpacht in het kader van de bouw van het Artevelde Stadion Project, en na overdracht in het kader van de eventuele financiering van de delen van Buffalo en Ring Investments.

3.6 Overige kosten, schulden en aansprakelijkheden

3.6.1 Gedeeltelijke terugbetaling schulden

Partijen komen overeen dat, op het ogenblik van het vervullen van, dan wel het verzaken aan de opschortende voorwaarden vermeld in artikel 11, een bedrag ten belope van 700.000 EUR (dat wordt betaald door Ring Investments aan Artevelde Stadion voor de overdracht van de erfpacht "Bedrijvencentrum" zoals bedoeld in artikel 4.2.), wordt aangewend door Artevelde Stadion tot aflossing van de openstaande schuldvordering aan Ring Investments ten belope van EUR 350.000. De bestaande schuldvordering van Buffalo blijft onverminderd behouden.

3.6.2 Algemene Toelichtingen

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van

- de briefwisseling tussen TMVW en Artevelde Stadion inzake de aanleg van waterleidingen en bluswatervoorzieningen, zoals meegedeeld in de mail van Mr Devers van 3 mei 2010;
- de aangetekende brief van Besix Vanhout aan Artevelde Stadion van 3 september 2010;

3.6.3 Aanvaarde Historische Kosten

Met uitzondering van de Aanvaarde Historische Kosten uitdrukkelijk vermeld in Bijlage 4, blijven Buffalo en Optima gehouden tot betaling van elke kost, schuld of aansprakelijkheid van Artevelde Stadion die niet uitdrukkelijk en duidelijk werd opgenomen in de financiële staten per 31 december 2009, dan wel de financiële staten per 30 juni 2010 opgenomen in Bijlage 4 of de informatie vermeld in Bijlage 5 en die betrekking heeft op feiten of omstandigheden die plaatsvonden voor de datum van huidige Kaderovereenkomst.

Onder voorbehoud van hetgeen uitdrukkelijk en duidelijk vermeld wordt in deze Overeenkomst en haar Bijlagen, verbinden Buffalo en Optima (resp. de “Waarborgende Partijen”) er zich hoofdelijk toe Ghelamco te vergoeden voor alle schade die voortvloeit uit de onvolledigheid of onjuistheid van de gebruikelijke verklaringen en waarborgen vermeld in Bijlage 6. De zo bedoelde vermeldingen gaan voor op hetgeen in het algemeen onder de gebruikelijke verklaringen en waarborgen van Bijlage 6 staat ingeschreven.

3.6.4 Toekomstige beheers- en werkingskosten

Alle personeel, administratie- en overige “overhead”-kosten gedragen door Artevelde CVBA maken geen deel uit van de kosten vermeld in artikel 3.1.3.(i).a en dus de afnameprijs verschuldigd door Ring Investments.

Partijen verbinden er zich toe deze werkingskosten zo minimaal als redelijkerwijs mogelijk te houden en elke dergelijke uitgave of aansprakelijkheid boven EUR 5,000 te onderwerpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Bestuur dat wordt genomen met een bijzondere meerderheid van stemmen van $\frac{3}{4}$ van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders. Deze werkingskosten worden pari passu gedragen tussen de aandeelhouders van Artevelde Stadion.

4. ZAKELIJKE RECHTEN INZAKE AANGEPAST PROJECT

4.1 Aanpassing van erfpachtovereenkomst inzake perceel “Groothandelsmarkt”

Partijen verbinden er zich toe alle redelijke inspanningen te leveren, onder voorbehoud van eventuele opmerkingen van financiële instellingen met het oog op het bekomen van financiering voor de bouw en afname van de delen van het Artevelde Stadion Project en het

in essentie overeenkomstig het ontwerp van overeenkomst tot wijziging van erfpacht, gehecht als Bijlage 7.

Alle partijen verzaken (en maken zich hierbij sterk voor alle met hen verbonden partijen) aan alle (al dan niet vervallen of openstaande) vorderingen met betrekking tot het verleden die betrekking houden op bovenvermelde erfpachtovereenkomst (inclusief met betrekking tot de mogelijks niet-tijdige betaling van erfpachtvergoedingen).

4.2 Overdracht en aanpassing van erfpachtovereenkomst inzake perceel "Bedrijvencentrum"

Partijen verbinden er zich toe alle redelijke inspanningen te leveren, onder voorbehoud van eventuele opmerkingen van financiële instellingen met het oog op het bekomen van financiering voor de bouw van de Ring Investments Projecten, opdat, op het ogenblik van het vervullen van, dan wel het verzaken aan, de opschortende voorwaarden vermeld in artikel 11, Artevelde Stadion de erfpacht met betrekking tot het perceel "Bedrijvencentrum" aan Ring Investments gedeeltelijk overdraagt voor een totale vergoeding gelijk aan 700.000 EUR overeenkomstig het ontwerp van notariële akte gehecht als Bijlage 7.

Alle partijen verzaken (en maken zich hierbij sterk voor alle met hen verbonden partijen) aan alle (al dan niet vervallen of openstaande) vorderingen met betrekking tot het verleden die betrekking houden op bovenvermelde erfpachtovereenkomst.

4.3 Verwerving van zakelijke rechten "Dacar site"

Partijen verbinden er zich toe alle redelijke inspanningen en bijstand te leveren met het oog op het bekomen van een bevredigende overeenkomst met de bevoegde publieke overheden en instanties tot overdracht van de waterloop ("Rietgracht") op het Dacar-perceel, zoals beschreven in de plannen gehecht als Bijlage 2.

4.4 Right of first refusal bij uitbreiding met meer dan 5.000 zitplaatsen

Artevelde Stadion, respectievelijk Buffalo, verleent aan Ring Investments, dan wel een met haar verbonden persoon, gedurende de duur van de huur van bijkomende parkings vermeld in artikel 2.4, het recht om de ontwikkeling van een eventuele uitbreiding van het stadion met meer dan 5.000 zitplaatsen uit te voeren volgens een "open book" prijsberekening

350.000, onverminderd het recht om hogere schadevergoeding te vorderen indien deze hoger bedraagt.

Bovenvermelde "right of first refusal" verstrijkt op het ogenblik van uitoefening van de optie van Buffalo zoals vermeld in artikel 9.1.2 en betaling van de optieprijs.

5. VERGUNNINGEN

Partijen verbinden er zich toe alle redelijkerwijs vereiste handelingen te stellen ten aanzien van overige bevoegde publieke overheden en instanties, om zo spoedig als mogelijk alle (bouw, stedenbouwkundige en andere)vergunningen te bekomen die redelijkerwijs vereist zijn voor de realisatie van het Aangepast Project overeenkomstig de beginselen vervat in huidige Kaderovereenkomst, met name, onder meer

- de goedkeuring van de aanpassing van de bestaande bouwvergunning dd. 7 februari 2008 inzake het Artevelde Stadion Project overeenkomstig de plannen gehecht als Bijlage 2;
- de aflevering van een bouw en exploitatievergunning inzake de ontwikkeling van een gebouw met een hotelachtig karakter op het Bedrijvenscentrum perceel overeenkomstig de toepasselijke regelgeving;
- het behoud van de bouwvergunning van 4 december 2009 inzake de ontwikkeling van de Dacar site; en
- de aflevering van de nodige vergunningen en goedkeuring voor de bouw van de omliggende wegeninfrastructuur.

Partijen verbinden zich ertoe zo snel als mogelijk alle redelijke inspanningen te leveren om de vereiste (stedelijke e.a.) goedkeuringen te bekomen.

6. OVERDRACHT VAN ALLE DEELNEMINGEN EN SCHULDVORDERINGEN GEHOUDEN DOOR OPTIMA

deelnemingen en schuldvorderingen gehouden door Optima in Ring Investments, Artevelde Stadion en Buffalo.

Partijen zullen alle redelijke inspanningen leveren om zo spoedig als mogelijk alle opschortende voorwaarden te laten vervullen.

6.2 Toetreding door Ring Investments

Onder de opschortende voorwaarde van verwerving door Ghelamco van alle overige aandelen in Ring Investments overeenkomstig artikel 6.1, maakt Ghelamco zich sterk dat Ring Investments onmiddellijk toetreedt als partij tot huidige Kaderovereenkomst en in de rechten en verplichtingen treedt van Ghelamco, in zoverre deze betrekking hebben op de rechten en verplichtingen die in de huidige overeenkomst en haar bijlagen zijn opgenomen ten aanzien van Ring Investments. Alle partijen verlenen hierbij hun goedkeuring tot toetreding van Ring Investments tot deze Kaderovereenkomst en de overdracht van alle rechten en verplichtingen van Ghelamco aan Ring Investments.

7. OVERDRACHT VAN ALLE DEELNEMINGEN GEHOUDEN DOOR H+ RAM EN KAA GENT VZW

In de mate de Partijen dit redelijkerwijs opportuun achten, zullen Partijen alle redelijke inspanningen leveren opdat, op het ogenblik van het vervullen van, dan wel het verzaken aan, de opschortende voorwaarden vermeld in artikel 11, Buffalo respectievelijk Ring Investments alle aandelen gehouden door H+ Ram in Artevelde Stadion verwerven.

8. OVERDRACHT VAN DEELNEMING IN MIO ZWIJNAARDE (DE "UCB-SITE")

Partijen verbinden zich ertoe en maken zich zonodig sterk dat op het ogenblik van het vervullen van, dan wel het verzaken aan de opschortende voorwaarden vermeld in artikel 11, verkoopt Ring Investments alle aandelen in MIO Zwijnaarde aan AG SOB Gent of de door haar aangestelde en gecontroleerde entiteit.

De prijs voor alle aandelen in Mio Zwijnaarde is gelijk aan de aanschaffingswaarde van de aandelen, zijnde EUR 1, vermeerderd met (i) het bedrag van de studie- en behoudskosten van o.a. Technum en andere labo's die Ghelamco en Optima aan Mio Zwijnaarde voorschoten of nog moet voorschieten tot en datum van overdracht van de aandelen, alsook

Huidige overdracht vindt plaats onder de opschortende voorwaarde ten gunste van AG SOB van de bevredigende uitkomst van een due diligence die wordt verricht door AG SOB of de door haar aangestelde en gecontroleerde macht.

De aandelen van MIO Zwijnaarde worden overgedragen zonder enige verdere verklaringen en waarborgen. Partijen verbinden zich ertoe en maken zich zonodig sterk dat AG SOB Gent en de door haar aangestelde en gecontroleerde overnemer:

- alle verplichtingen, lasten, vrijwaringen en aansprakelijkheden die Ring Investments draagt ingevolge de koop/verkoopovereenkomst met UCB NV en UCB Fipar NV, die voortkomen uit de voorafgaande verwerving door Ring Investments; en
- alle huidige verplichtingen en aansprakelijkheden van Ring Investments ten aanzien van leveranciers van diensten met betrekking tot MIO Zwijnaarde, zoals vermeld in Bijlage 8,

zullen overnemen, dan wel vrijwaren.

De Stad Gent, respectievelijk AG SOB Gent, zal vrij zijn een nieuwe bestemming te verlenen aan de gronden thans gehouden door MIO Zwijnaarde, met dien verstande dat :

- de bestemming of daaropvolgende ontwikkeling geen redelijkerwijs belangrijke nadelige invloed mag hebben op de gebruiks- en/of intrinsieke waarde van het Aangepast Project;
- in het geval de bestemming van bovenvermeld terrein wordt aangepast ten einde kantoor of retailontwikkeling mogelijk te maken, wordt Ring Investments hiervan onverwijld en schriftelijk op de hoogte gesteld ten einde Ring Investments de mogelijkheid te bieden tijdig een offerte voor de ontwikkeling van de site in te dienen;
- in het geval de aandelen van MIO Zwijnaarde, dan wel een deel of het geheel van bovenvermeld terrein wordt overgedragen binnen een termijn van 5 jaar na het vervullen van de opschortende voorwaarden vermeld in artikel 11, aan een derde, dan bekomt Ring Investments een voorkeepsrecht aan de prijs die wordt geboden door deze derde, dat kan worden uitgeoefend binnen een termijn van 30 dagen na

9. VERDERE AANDEELHOUDERSAFSPRAKEN

9.1 Aandeelhoudersafspraken inzake Artevelde Stadion

9.1.1 Aandeelhoudersafspraken

Partijen komen overeen dat, ongeacht het vervullen van de opschortende voorwaarden vermeld in artikel 11 dat :

- de raad van bestuur wordt samengesteld thans uit 9 leden, waarvan 4 worden voorgedragen door de meerderheid van A-aandelen, en 5 worden voorgedragen door de meerderheid van B-aandelen;
- De voorzitter van de raad van bestuur wordt benoemd uit de bestuurders die worden voorgedragen door de houders van B-aandelen. De ondervoorzitter wordt benoemd uit de bestuurders die worden voorgedragen door de houders van A-aandelen;
- Artevelde Stadion geen handelingen zal stellen die niet voortvloeien uit huidige Kaderovereenkomst en die het vermogen van Artevelde Stadion op een belangrijke wijze belasten, of enige vorm van optie, zekerheid op de activa zal verlenen, zonder een besluit van de raad van bestuur dat wordt genomen met een bijzondere meerderheid van stemmen van $\frac{3}{4}$ van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders;
- de machtiging wordt verleend aan een managementcomité om alle nodige handelingen te stellen met het oog op de uitvoering van huidige Kaderovereenkomst (inclusief het dagelijks bestuur) en de opvolging ervan. Dit managementcomité zal bestaan uit 5 leden, zijnde 3 vertegenwoordigers van Ghelamco zijn en 2 vertegenwoordigers van Buffalo, waarbij indien er belangrijke inbreuken of afwijkingen ontstaan of worden vastgesteld op de beginselen vervat in huidige Kaderovereenkomst, deze punten worden voorgelegd aan de raad van bestuur van Artevelde Stadion. Daarnaast zal K.A.A Gent een waarnemer met raadgevende stem afvaardigen;
- onverminderd het bovenvermelde, de vertegenwoordigers van Ghelamco en/of

Ghelamco en desgevallend vrijblijvend advies te verlenen, zonder dat deze laatste evenwel instructies kunnen verlenen aan enige betrokken bouwpartij.

Partijen verbinden zich ertoe de nodig statutaire wijzigingen dan wel andere maatregelen te treffen tot uitvoering van bovenvermelde bepalingen, inclusief het verlenen van de nodige handtekeningsbevoegdheden aan de gevolmachtigden vermeld in Bijlage 9, om al dan niet gezamenlijk, respectievelijk alleen handelend de nodige handelingen te kunnen stellen overeenkomstig de takenverdeling vermeld in Bijlage 9.

9.1.2 Toekomstige aandeelhoudersafspraken geldig vanaf integrale afname en oplevering

Partijen komen overeen dat aansluitend op de integrale afname alsook oplevering van de respectieve delen van Buffalo, Optima en Ring Investments, zoals bedoeld in artikel 2, rekeninghoudende met de toepasselijke regels inzake publieke private samenwerkingen en de respectieve redelijke belangen, de takenverdeling zoals vermeld in Bijlage 9 vervalt en zij een aandeelhoudersovereenkomst zullen sluiten waarbij, in essentie:

- Partijen hun respectief nog openstaande renteloze vorderingen overeenkomstig artikel 3.3.2 inbrengen in Artevelde Stadion aan fractiewaarde van de bestaande aandelen, dan wel Buffalo en Artevelde CVBA fuseren na oplevering aan de respectieve afnemers;
- De statuten worden aangepast opdat
 - de meerderheid van de bestuurders worden voorgedragen door Buffalo, respectievelijk de meerderheidsaandeelhouder van Buffalo, en K.A.A. Gent en Ghelamco elk recht krijgen op de voordracht van één bestuurder;
 - alle aandeelhouders een voorkooprecht bekomen bij vervreemding van aandelen;
 - Buffalo een volgrecht verleent aan K.A.A. Gent en Ghelamco waardoor deze gerechtigd zijn, bij vervreemding van aandelen door Buffalo van haar aandelen in Artevelde al hun aandelen te vervreemden aan dezelfde prijs als deze geboden door de derde, alsook de terugbetaling te bekomen van hun openstaande vorderingen;

vanaf de respectieve afnamedata, mits de terugbetaling te bekomen van hun openstaande vorderingen. In geval Ring Investments haar “right of first refusal” inzake de uitbreiding van het stadion zoals vermeld in artikel 4.4, op het moment van het lichten van de optie om enige wijze (nog) niet uitoefende, wordt de optieprijs bijkomend vermeerderd met EUR 350.000; en

- redelijke inzage en informatierechten worden toegekend met betrekking tot het bestuur en financiën van de vennootschap.

9.2 Aandeelhoudersovereenkomst inzake Buffalo

Partijen komen overeen dat aansluitend op de integrale overdracht en/of afname door Buffalo, Optima en Ring Investments, zoals bedoeld in artikel 2, rekeninghoudende met de toepasselijke regels inzake publieke private samenwerkingen en de respectieve redelijke belangen, de statuten worden aangepast overeenkomstig de beginselen vermeld in artikel 9.1.

10. UITWERKEN EN OPVOLGEN VAN AANGEPAST PROJECT

10.1 Onderhandeling van finale, uitgewerkte akkoorden inzake Artevelde Stadion Project

Mandaat wordt verleend aan Ghelamco als gevolmachtigde van Artevelde Stadion om op exclusieve basis de nodige besprekingen te voeren met alle betrokken partijen met het oog op het uitwerken van finale akkoorden met alle betrokken partijen, onder meer inzake

- de verdere uitwerking van de plannen van het Artevelde Stadion Project en commercieel lastenboeken van het Artevelde Stadion Project;
- het uitwerken van een ontwerp van basisakte tot verdeling van de zakelijke rechten overeenkomstig de modaliteiten vermeld in artikel 2.3;
- de onderhandeling van bindende overeenkomsten en/of eventuele aanpassing of verbreking van de bestaande overeenkomsten met leveranciers, waarbij onder meer
 - VK Engineering haar taken beperkt blijven tot de werken inzake het

voorwaarden, waarbij bij gebreke aan bevredigend akkoord anderen (inclusief Ghelamco of entiteiten verbonden met Ghelamco) kunnen worden aangesteld om als aannemer op te treden, waarbij alle schade of meerkost die Artevelde Stadion hierdoor lijdt deel uitmaakt van de kosten vermeld in artikel 3.1.3.(i).a en dus exclusief worden betaald door Ring Investments, als deel van de laatstgenoemde afnameprijs; en

- o alle partijen afstand doen van eventuele betwiste vorderingen met betrekking tot de uitvoering van de overeenkomsten in het verleden.

10.2 Onderhandeling van finale, uitgewerkte akkoorden inzake Ring Investments Projecten

Ghelamco zal op exclusieve basis de nodige besprekingen voeren met alle betrokken partijen inzake de Ring Investments Projecten, onder meer, doch niet beperkt tot,

- de onderhandeling van bindende overeenkomsten met betrekking tot de overdracht van de zakelijke rechten van Dacar NV, de Provincie Oost-Vlaanderen op het Dakar-perceel;
- de onderhandeling van bindende overeenkomsten met betrekking tot de overdracht van de zakelijke rechten inzake het Amcor-perceel tot ontsluiting van het Dakar-perceel;
- de verdere uitwerking en het finaliseren van de plannen van het hotel, het retail- en kantorencomplex en parkings met betrekking tot de Ring Investments Projecten; en
- de onderhandeling van bindende overeenkomsten en/of eventuele aanpassing van de bestaande overeenkomsten met leveranciers.

11. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Alle verbintenissen van Ghelamco vermeld in artikel 1 tot en met 8 opgenomen in huidige Kaderovereenkomst, worden aangegaan onder de volgende uitdrukkelijke opschortende voorwaarden :

De sluiting van bindende overeenkomsten overeenkomstig de punt 10.2

- de aanpassing en ondertekening van de erfpachtovereenkomsten vermeld in artikelen 4.1 en 4.2.;
- de overdracht door Dacar NV, de Provincie Oost-Vlaanderen (dan wel enige andere bevoegde publieke overheid of instantie) en Amcor van alle zakelijke rechten op de integrale Dakar-site aan Ring Investments aan een totale prijs die niet hoger is dan EUR 8.000.000 (acht miljoen euro) overeenkomstig artikel 4.3;
- het bekomen van alle vereiste vergunningen met betrekking tot de bouw en exploitatie van het Aangepaste Project (inclusief een gebouw met hotelachtige bestemming op het "Bedrijvencentrum" perceel);
- het sluiten met alle overige betrokken partijen van een sluitend en finaal akkoord met betrekking tot het Aangepaste Project overeenkomstig de algemene beginselen vervat in huidige Kaderovereenkomst; en
- er doen of deden zich geen belangrijke nadelige wijzigingen voor met betrekking tot het vermogen, de rechten en verbintenissen, en de toekomstperspectieven van Artevelde Stadion, Buffalo, Ring Investments of Mio Zwijnaarde.

Partijen verbinden zich ertoe alle redelijke inspanningen te leveren ten einde zo spoedig als mogelijk alle opschortende voorwaarden te laten vervullen.

Bovenvermelde opschortende voorwaarden worden aangegaan in het uitsluitend belang van Ghelamco. Ghelamco kan op elk moment geheel of gedeeltelijk verzaken aan één of meerdere bovenvermelde opschortende voorwaarden door middel van een voorafgaandelijke kennisgeving aan de andere Partijen.

12. SAMENWERKING

12.1 Wederzijdse overleg en te goeder trouw uitvoering

Partijen verbinden zich ertoe, hun respectieve expertise en contacten aan te wenden met het oog op het zo spoedig als mogelijk uitwerken van, en finaliseren van een totaal akkoord met alle betrokken partijen van het Aangepast Project en elkaar hiervan op regelmatige basis op de hoogte houden.

12.2 Timing

Mits het verlenen van de nodige informatie en een goede samenwerking tussen Partijen, bevestigen Partijen de volgende stappen binnen de hierna vermelde termijnen te wensen te realiseren:

Finaliseren van plannen en commercieel lastenboeken,	15 oktober 2010
Ondertekening van erfpachtovereenkomsten;	31 oktober 2010
Finaliseren van basisakte, wijze van overname van de respectieve delen en afnameovereenkomsten;	31 december 2010

12.3 Vertrouwelijkheid en mededelingen aan derden

Het bestaan, het voorwerp en de inhoud van deze overeenkomst zijn in beginsel vertrouwelijk. Partijen komen overeen dat ze zullen verklaren dat mandaat werd gegeven aan Ghelamco om namens Partijen het Aangepast Project uit te werken en de nodige documenten hiervoor op te stellen en te onderhandelen.

Onder voorbehoud van eventuele wettelijke verplichtingen, vereist elke overige mededeling met betrekking tot het bestaan of het voorwerp van deze overeenkomst (waaronder mededelingen aan de overheid, leveranciers en derden) de voorafgaande schriftelijke toestemming van alle Partijen (die hun toestemming niet onredelijk mogen weigeren of uitstellen). De Partijen zullen overleg plegen over de wijze waarop de overheid, leveranciers en derden zullen worden geïnformeerd over deze overeenkomst.

De Partijen zullen de nodige maatregelen treffen teneinde incidentele of ongeoorloofde bekendmakingen over het bestaan of de inhoud van deze overeenkomst te vermijden.

Zolang de overname van de deelnemingen van Optima door Ghelamco vermeld in artikel 6 niet werd uitgevoerd, zal Ghelamco gerechtigd zijn Optima op de hoogte houden van de voortgang van de besprekingen zoals overeengekomen tussen Partijen, waarbij alle belangrijke beslissingen met betrekking tot het Aangepast Project die redelijkerwijs Optima aanbelangen, voorafgaandelijk worden voorgelegd, besproken en desgevallend goedgekeurd door Optima.

Partijen komen overeen dat alle bijkomende schriftelijke, dan wel mondelinge informatie (inclusief de informatie die voortkomt uit vergaderingen met betrokken partijen of gesprekken met derden, dan wel enig ander voorval, gebeurtenis, moeilijkheid, gegeven of andere informatie met betrekking tot het Aangepast Project die redelijkerwijs van belang kan zijn voor de andere Partij) onmiddellijk, en indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, in ieder geval binnen 24 uur volledig, getrouw en schriftelijk ter beschikking wordt gesteld van Ghelamco.

14. KOSTEN EN VERGOEDING

Onder voorbehoud van hetgeen vermeld in artikel 3.1.3, 3.3 en 3.4 blijft elke Partij verantwoordelijk voor haar eigen kosten in verband met het sluiten van deze Kaderovereenkomst, dan wel de kosten die niet tussen Partijen werden overeengekomen.

Behoudens uitdrukkelijk andersluidend akkoord, zullen Partijen voor de door hen (of door hen aangestelde partijen) in het kader van huidige Kaderovereenkomst geleverde diensten en gemaakte kosten geen vergoeding aanrekenen aan vennootschappen waarin zij gezamenlijk deelnemen.

15. SCHORSING/VERVAL VAN VOORGAANDE OVEREENKOMSTEN

Partijen komen overeen dat alle voorgaande overeenkomsten en verbintenissen tussen Partijen worden opgeschort.

Bij overdracht van de aandelen, zoals bedoeld in artikel 5, vervallen, zonder enige verdere opzeggingstermijn- en of vergoeding alle voorgaande overeenkomsten en worden deze definitief vervangen door huidige Kaderovereenkomst, dan wel de overeenkomsten die in uitvoering ervan worden gesloten.

In geval niet alle opschortende voorwaarden vermeld in artikel 11 vervuld werden, dan wel door Ghelamco hieraan niet uitdrukkelijk verzaakte op 30 juni 2011, kan huidige Kaderovereenkomst door iedere Partij worden beëindigd en hernemen de rechten en plichten onder de vorige overeenkomsten.

16. OVERIGE BEPALINGEN

16.1 Aansprakelijkheid

Partijen verklaren uitdrukkelijk dat de relatie tussen de Partijen in het kader van huidige Kaderovereenkomst te allen tijde een zelfstandige en onafhankelijke relatie is.

Iedere Partij zal volledig verantwoordelijk zijn voor alle schade aan personen of goederen die hij ten gevolge van zijn fout of nalatigheid aan de andere Partij, Artevelde Stadion of derden berokkent ter gelegenheid of ten gevolge van de uitvoering van huidige Kaderovereenkomst.

16.2 Kennisgevingen

Alle kennisgevingen of andere mededelingen die zijn vereist of toegelaten in toepassing van deze Overeenkomst zullen geacht worden behoorlijk te zijn gegeven (i) door afgifte in persoon (met schriftelijk ontvangstbewijs) aan de personen die hierna worden opgesomd, (ii) door verzending per mail en per fax binnen drie (3) Werkdagen) op de mail adresssen en faxnummers en naar de adressen die hierna worden vermeld, of (iii) door aangetekend schrijven of een internationaal erkende overnight koerierdienst naar de adressen die hierna worden vermeld, of naar een andere geadresseerde, een ander faxnummer of een ander adres als een Partij aan de andere Partijen heeft megedeeld overeenkomstig dit artikel.

Buffalo:

[●]
Ter attentie van: [●]
[●]
9000 Gent
e-mail [●]
Fax: +32 [●]

Artevelde Stadion:

[●]
Ter attentie van: [●]
[●]

K.A.A. Gent

[•]
Ter attentie van: [•]
[•]
[•]
e-mail [•]
Fax: +32 [•]

Horeca Foot:

[•]
Ter attentie van: [•]
[•]
[•]
e-mail [•]
Fax: +32 [•]

Ghelamco:

International Real Estate Construction NV

Ter attentie van: de heer Paul Gheysens en
Dh. Philippe Pannier
Zwaanhofweg 10
8900 Ieper
e-mail paul.gheysens@ghelamco.com en
philippe.pannier@wol.be
Fax: +32 57.208.946

16.3 Niet-uitvoering; afstand

Geen afstand, aanpassing of wijziging van enige bepaling van dit Reglement zal bindend zijn tenzij ze schriftelijk is en ondertekend is door de Partij die erdoor moet worden verbonden of door een behoorlijk gevolmachtigde vertegenwoordiger van deze Partij.

16.4 Rechtskeuze en bevoegdheid

Huidige Kaderovereenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische

zijnde dat elke Partij vrij zijn eigen arbiter aanstelt, die vrij de voorzitter van het
scheidgerecht aanduiden. De arbitrage zal plaatsvinden te Brussel in het Nederlands.

Gedaan te Gent op [•] 2010 in [•] exemplaren, waarbij elke Partij erkent haar exemplaar te hebben
ontvangen.

Buffalo NV

Naam: [•] _____

Titel: [•] _____

**International Real Estate Construction
NV**

Naam: _____
Opus Terrae BVBA met als
vaste vertegenwoordiger, de

heer Paul Gheysens
Titel: gedelegeerd bestuurder

K.A.A Gent VZW

Naam: [•] _____

Titel: [•] _____

Horeca Foot BVBA

Naam: [•] _____

Titel: [•] _____

Artevelde Stadion CVBA

Naam: [•] _____

Titel: [•] _____

BIJLAGEN

<u>Bijlagen 1.a.</u>	:	Vennootschapsrechtelijke informatie;
<u>Bijlagen 1.b.</u> en	:	Betalingsoverzicht van Afnameprijs Buffalo; en
<u>Bijlagen 1.c.</u>	:	Basisprojecties bij afnames
<u>Bijlage 2</u>	:	Plannen Aangepast Project
<u>Bijlage 3</u>	:	Commercieel lastenboeken van Artevelde Stadion Project
<u>Bijlage 4</u>	:	Aanvaarde Historische Kosten (Financiële Staten per 30/06/2010)
<u>Bijlage 5</u>	:	Beschikbare informatie
<u>Bijlage 6</u>	:	Verklaringen en waarborgen
<u>Bijlage 7</u>	:	Ontwerp notariële akten
<u>Bijlage 8</u>	:	Verbintenissen inzake Mio Zwijnaarde
<u>Bijlage 9</u>	:	Lijst van specifieke taken

Bijlage 1.a.

Vennootschapsrechtelijke informatie en status van openstaande schuldvorderingen inzake Artevelde Stadion /Optima Financial Planners en International Real Estate Construction (IRC)

CVBA ARTEVELDE-STADION

De CVBA Artevelde-stadion, met zetel te 9000 Gent, Koetshuis, Wilderoosstraat 2-4, RPR Gent nr. 0863176670 werd opgericht bij akte dd. 19 januari 2004, verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke te Sint-Martens-Latem.

De statuten van de vennootschap werden als volgt gewijzigd :

- akte dd. 20 juni 2005, verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke te Sint-Martens-Latem (kapitaalverhoging) ;
- akte dd. 29 juni 2006, verleden voor notaris Pascal Vandemeulebroecke te Sint-Martens-Latem (kapitaalverhoging) ;
- akte dd. 28 september 2007, verleden voor de notarissen Pascal Vandemeulebroecke te Sint-Martens-Latem en Jean Bernard Maeterlinck te Gent (o.m. kapitaalverhoging).

Het huidig onderschreven en volstort kapitaal van de vennootschap bedraagt € 2.420.000, verdeeld over 242.000 aandelen met een nominale waarde van € 10 elk.

Er werden 101.998 A-aandelen uitgegeven en 140.002 B-aandelen.

Deze aandelen zijn, op de datum van de kaderovereenkomst, eigendom van :

NV Buffalo	101.998	(A-aandelen)
NV Optima Financial Planners ¹	137.998	(B-aandelen)
NV H+Ram	1.998	(B-aandelen)
v.z.w. KAA Gent	6	(B-aandelen)
Totaal		
	242.000	(A- en B-aandelen)

De partijen en de NV Optima Financial Planners hebben, ingevolge de uitvoering van de Trajectnota, op de datum van de kaderovereenkomst de volgende vorderingen op de CVBA Artevelde-stadion :

NV Optima Financial Planners (ten titel van intrestloze, achtergestelde lening)	€ 1.125.000
NV IRC (langs Peridot SL, ten titel van intrestloze, achtergestelde lening)	€ 1.125.000

Voor het overige zij verwezen naar de laatst goedgekeurde jaarrekening van de CVBA Arteveldestadion, afgesloten op 30 juni 2009.

NV BUFFALO

De NV BUFFALO, met zetel te 9000 Gent, Sint-Jacobsnieuwstraat 17, RPR Gent nr. 0890805042 werd opgericht bij akte dd. 10 juli 2007, verleden voor notaris Jean Bernard Maeterlinck te Gent.

Haar statuten werden sindsdien niet gewijzigd.

Het huidig onderschreven en volstort kapitaal van de vennootschap bedraagt € 1.125.000, verdeeld over 1/125 aandelen zonder nominale waarde, die ieder 1/1.125^{ste} van het kapitaal vertegenwoordigen.

Er werden 1.025 A-aandelen uitgegeven en 100 B-aandelen.

Deze aandelen zijn, op de datum van de kaderovereenkomst, eigendom van :

AG SOB Gent	1.025 (A-aandelen)
NV Optima Financial Planners	100 (B-aandelen)
Totaal	1.125 (A- en B-aandelen)

De hoofdaandeelhouder, AG SOB, heeft, ingevolge de uitvoering van de Trajectnota, op de datum van de kaderovereenkomst de volgende vordering op de NV Buffalo :

AG SOB (ten titel van intrestloze lening)	€ 1.417.306
---	-------------

Voor het overige zij verwezen naar de laatst goedgekeurde jaarrekening van de NV Buffalo, afgesloten op 31 december 2009.

++++++

Bijlage 1.b.

Betalingsoverzicht van Afnameprijs Buffalo (exclusief BTW)

Totale Afnameprijs : **EUR 36.500.000**

<u>Opsplitsing</u>	<u>Bron van middelen</u>	<u>Bedrag</u>
Reeds betaald:	Middelen ingebracht via converteerbare obligatie door Buffalo aan Artevelde Stadion	- EUR 1.475k*
	Middelen ingebracht door Buffalo in kapitaal in Artevelde Stadion	- EUR 1.020k*
	Deel van de middelen ingebracht door Optima in kapitaal in Artevelde Stadion	- <u>EUR 500k*</u>
Nog te betalen door Buffalo:		EUR 33.505k*

* Approximatief en op duizendtallen afgeronde getallen (exclusief BTW)

Bijlage 1.c.

Basisprojectie van pro-forma balans van Buffalo en Artevelde Stadion bij afname van respectieve delen

Buffalo*		Artevelde Stadion*	
PM	Kapitaal SOB 1.025k Kapitaal RI 100k R/CAG SOB 1.417k R/C AG SOB 31.706k R/C KAA Gent 1.800k Totaal 36.048k	PM	Kap Buffalo 1.020k Kapi RI 1.375k R/C 2.250 (1.900k**) R/C Buffalo 1.475k R/C Buffalo 33.505k Totaal 39.625k

* Approximatief en op duizendtallen afgeronde getallen (exclusief BTW)

** Betreft schuldvorderingen van thans Peridot SLA, IRC en Optima die mogelijks worden overgedragen aan Ring Investments. In geval van betaling overeenkomstig artikel 3.6.1. van de kaderovereenkomst wordt de schuldvordering verminderd met EUR 350k.

Basisprojectie van toekomstige kapitaalbestanddelen en schulden die in aanmerking komen voor omzetting in kapitaal in de CVBA Artevelde-Stadion, na eventuele fusie door overneming van NV Buffalo

	<u>Ring Investments</u> Kapi taal in Artevelde 1.375k Kapitaal in Buffalo 100k Gekapitaliseerde R/C in Artevelde 2.250 (1.900k**)
	<u>AG SOB</u> Kapi taal in Artevelde 1.020k (worden eigen aandelen in de gefuseerde vennootschap) Kapitaal in Buffalo 1.025k Gekapitaliseerde R/C in Artevelde 1.417k Gekapitaliseerde R/C in Artevelde 31.706k
	<u>AA Gent</u> Gekapitaliseerde R/C in Buffalo 1.800k
	<u>NV H+Ram</u>

Bijlage 2

Plannen van Aangepast Project

Zie plannen Bijlage GHM 1

Biilage 3

Commercieel lastenboek Artevelde Stadion Project

Zie Biilage GHM 1

Partijen komen overeen dat huidige lastenboeken en voormelde plannen werden opgesteld onder de uitdrukkelijke veronderstelling en voorwaarde dat T.M.V.W. haar aanbod (vervat in de T.M.V.W. nota van 30 december 2008) aanhoudt, terwijl Artevelde Stadion dat aanbod zal aanvaarden.

Biilage 4

Aanvaarde Historische Kosten

De kosten vervat in de door Artevelde CVBA goedgekeurde jaarrekeningen per 30/06/10 worden aanvaard met uitzondering van deze kosten die geen verband houden met het Project en die worden vastgesteld in het kader van een audit door Ghelamco op de boekhouding (in casu grootboek en bijhorend detail) van Artevelde Stadion CVBA..

Bijlage 5

Beschikbare informatie

A. Wat betreft de erfpachtgronden :

ex-Groothandelsmarktsite :

- akte erfpacht stad Gent / CVBA Artevelde-stadion dd. 28 november 2005 ;
- wijzigende akte erfpacht stad Gent / Artevelde-stadion dd. 28 februari 2007.

ex-Bedrijvencentrumsite :

- akte erfpacht stad Gent / NV Bedrijvencentrum Regio Gent dd. 13 april 1989 ;
- akte overdracht erfpacht NV Bedrijvencentrum Regio Gent / CVBA Artevelde-stadion dd. 29 april 2004.

Wat de bodem betreft wijst NV Buffalo op de gezegdes onder artikel 12 van de akte van 28 november 2005 en p. 5-6 van de akte van 29 april 2004.

B. Wat betreft het te bouwen multifunctioneel project met voetbalstadion

stedenbouwkundig :

- MER Arteveldestadion en aangrenzende infrastructuur, Eindrapport, van mei 2007 ;
- MER Arteveldestadion en aangrenzende infrastructuur, Eindrapport, Kaartenbundel, van mei 2007 ;
- project-MER-verslag dd. 27 juli 2007, ministeriële goedkeuring bij delegatie ;
- briefwisseling CVBA Artevelde-stadion met Vandemoortele dd. 15 januari 2008 en met ISPC dd. 9 januari 2008;
- stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent dd. 17 januari 2008 (uitvoerbaar en definitief), met als bijlage een brandpreventieverslag van 22 november 2007.

ter zake de externe mobiliteit :

- schrijven Vlaamse overheid, Agentschap Wegen en Verkeer dd. 9 januari 2008 ;
- schrijven CVBA Artevelde-stadion dd. 23 januari 2007 (lees : 2008);
- schrijven Vlaamse overheid, Agentschap Wegen en Verkeer dd. 12 februari 2008.

basisvoorstel dd. 22 februari 2008 ;

- nota (werkdokument) T.M.V.W. 'alternatieven brandbeveiliging via blusvijver' dd. 8 maart 2008 ;
- nota T.M.V.W. 'brandbeveiliging Arteveldestadion - definitief concept' dd. 29 december 2008 ;
- nota T.M.V.W. 'project Arteveldestadion : waterhuishouding - eindvoorstel' dd. 30 december 2008 ;
- schrijven T.M.V.W. aan NV Optima Financial Planners dd. 17 juli 2009 (onbeantwoord gelaten).

overeenkomsten :

- gemeenschappelijke intentieverklaring dd. 29 september 2006, met annex Trajectnota 2006-2008, met vijf (5) bijlagen, met aktename door de stad Gent op 28 september 2006 en door de v.z.w. K.A.A. Gent op 17 november 2006 en met goedkeuring door de raden van bestuur van AG SOB op 20 december 2006, van CVBA Artevelde-stadion op 29 september 2006 en 31 januari 2007 en van NV Optima Financial Planners op 30 januari 2007 ;
- bouwteamovereenkomst tussen CVBA Artevelde-stadion, THV BESIX - VANHOUT en CVBA BONTINCK dd. 10 oktober 2006 (op een versie van 10 januari 2006);
- overeenkomst tussen UZ Gent, CVBA Artevelde-stadion en v.z.w. K.A.A. Gent dd. 23 oktober 2007, met addendum en met aktename door de stad Gent op 25 oktober 2007;
- samenwerkingsovereenkomst tussen NV Optima Financial Planners en NV International Real Estate Construction, met bijlage dd. 10 juni 2008;
- portageovereenkomst tussen NV Optima Financial Planners en NV International Real Estate Construction dd. 10 juni 2008.

C. Verdere verklaringen :

NV Buffalo wijst er op dat Artevelde-stadion, vooraleer Buffalo aldaar minderheidsaandeelhouder werd, overeenkomsten heeft afgesloten met onder meer Electrabel en/of verbonden vennootschappen (windmolens). Buffalo beschikt over geen kopie van deze overeenkomsten.

De NV Buffalo verklaart tevens te weten dat er in het verleden, met, name anno 2008, conflicten gerezen zijn tussen de CVBA Artevelde-stadion enerzijds en de NV VK Engineering en de THV BESIX - VANHOUT anderzijds, zonder de precieze inhoud van deze geschillen, of de afloop ervan, te kennen.

De NV Buffalo e.a. ontving van de THV BESIX - VANHOUT een kopie van een schrijven door deze laatste gericht aan de CVBA Artevelde-stadion dd. 3 september 2010 en heeft dat schrijven tot op heden onbeantwoord gelaten.

Bijlage 6

Verklaringen en waarborgen

1. VERKLARINGEN EN WAARBORGEN VAN ELKE WAARBORGENDE PARTIJ

1.1 Naleving van de wettelijke verplichtingen

Elke Waarborgende Partij waarborgt dat Artevelde Stadion CVBA, respectievelijk Buffalo NV (hierna de "Vennootschap") tot op datum van het vervullen van alle opschortende voorwaarden) alle op haar betrekking hebbende wettelijke verplichtingen heeft nagelegd.

1.2 Bekwaamheid; bindende verbintenissen

Deze Overeenkomst is een geldige en bindende verbintenis die lastens Buffalo, K.A.A. Gent en Artevelde Stadion kan worden afgedwongen, overeenkomstig haar bepalingen. Buffalo, K.A.A. Gent en Artevelde Stadion hebben de volledige, exclusieve en onvoorwaardelijke bekwaamheid en hoedanigheid om deze Overeenkomst aan te gaan, te ondertekenen en uit te voeren, inclusief het recht om Aandelen en vorderingen over te dragen aan Ghelamco en om de bij deze Overeenkomst beoogde handelingen uit te voeren.

1.3 Geen beperkingen; vereiste toestemmingen

1.3.1 Het aangaan, de ondertekening en de uitvoering van deze Overeenkomst door de Partijen zullen (i) niet in strijd zijn met de oprichtingsakte en/of de statuten van de Vennootschap, (ii) niet in strijd zijn met of aanleiding geven tot de beëindiging, nietigheid of opeisbaarstelling van enige verbintenis of tot verlies van een voordeel onder enige overeenkomst, subsidie- of steunmaatregel, vergunning, certificatie, erkenning of enig bevel, vonnis of besluit waarbij de Vennootschap betrokken is, (iii) een schending uitmaken van enige wettelijke bepaling, enige vergunning, of van enige andere regeling of (iv) resulteren in het ontstaan van enige last op de activa van de Vennootschap.

1.4 Organisatie

- 1.4.1** De Vennootschap is rechtsgeldig opgericht, georganiseerd en bestaat geldig voor onbepaalde duur en is behoorlijk geregistreerd en ingeschreven naar Belgisch recht. De Vennootschap werd niet failliet verklaard en verkreeg geen gerechtelijk akkoord. Er is ook niets wat één van deze beslissingen laat verwachten. Er is geen, noch dreigt er, een staking van betalingen of een verlies van krediet bij de Vennootschap.
- 1.4.2** De Vennootschap heeft te allen tijde alle vennootschapsdocumenten, boekhoudkundige stukken en andere documenten bijgehouden of neergelegd en/of gepubliceerd overeenkomstig de toepasselijke wetgeving. De vennootschapsdocumenten, zoals gehouden op de maatschappelijke zetel van de Vennootschap, bevatten de volledige precieze notulen van alle algemene vergaderingen en vergaderingen van de raad van bestuur en van alle handelingen van deze aandeelhouders en bestuurders met betrekking tot de Vennootschap. De vergaderingen waarnaar wordt verwezen in deze notulen, werden behoorlijk en geldig bijeengeroepen en gehouden en de besluiten opgenomen in de notulen werden behoorlijk en geldig genomen.
- 1.4.3** Het aandelenregister van de Vennootschap werd waarheidsgetrouw, correct en volledig bijgehouden.
- 1.4.4** De Vennootschap is geen eigenaar noch houder van aandelen van enige vennootschap, noch van enig eigendoms- of ander investeringsbelang in enige vereniging, maatschap, joint venture of andere, binnen- dan wel buitenlandse, rechtspersoon.

1.5 Aandelen en andere effecten

- 1.5.1** De partijen vermeld in bijlage 1 hebben, rechtstreeks of onrechtstreeks, de volledige, exclusieve en onvoorwaardelijke en onbelaste eigendom van alle daarinvermelde Aandelen van de Vennootschap, die geldig zijn uitgegeven, volledig zijn volgestort en op naam zijn.

omgeruild worden voor aandelen of andere effecten van de Vennootschap. Evenmin is er een vaststaande of latente verplichting voor de Vennootschap om op enig ogenblik aan iemand zulke effecten te verkopen of uit te geven.

1.6 Financiële staten – Boeken en bescheiden

- 1.6.1** De boekhouding en de jaarrekeningen van de Vennootschap geven een getrouw, juist en volledig beeld van de financiële toestand evenals van de activa en passiva en de resultaten van de Vennootschap op hun respectievelijke datum van afsluiting. Zij werden opgesteld overeenkomstig het toepasselijke boekhoudrecht en volgens de wettelijke en algemeen aanvaarde boekhoudprincipes, met inbegrip van de beginselen inzake voorzichtigheid, getrouwheid en volledigheid, die op consistente wijze werden toegepast. De jaarrekeningen van de Vennootschap omvatten alle verrichtingen, bezittingen, vorderingen, schulden en verplichtingen van welke aard dan ook, zowel de opeisbare als de latente, de vaststaande en deze die bij een behoorlijk en zorgvuldig onderzoek konden worden voorzien, van de Vennootschap en geven de resultaten van de Vennootschap voor de aangegeven periode getrouw weer.
- 1.6.2** De Vennootschap heeft haar wettelijke verplichtingen inzake de opstelling, controle, goedkeuring en neerlegging van de jaarrekeningen nageleefd.
- 1.6.3** De Vennootschap heeft geen leningen, kredieten of voorschotten verstrekt of aangeaan. De Vennootschap heeft geen zekerheden, persoonlijke noch zakelijke, verstrekt tot zekerheid van enige verplichting van of ten aanzien van enige derde. Er zijn geen andere buiten balansverplichtingen in hoofde van de Vennootschap dan deze vermeld in de toelichting bij de jaarrekeningen.
- 1.6.4** Op de Overnamedatum zijn alle schulden en vorderingen uit hoofde van enige rekening-courant tussen de Vennootschap en Elke Waarborgende Partij en tussen de Vennootschap en enige derde volledig aangezuiverd voor slot van alle rekeningen.
- 1.6.5** De Vennootschap is geen gelden verschuldigd aan en heeft geen uitstaande vorderingen meer ten aanzien van Elke Waarborgende Partij of vroegere aandeelhouders van de Vennootschap en met Elke Waarborgende Partij

- 1.7.1** De Vennootschap heeft als voornaamste actiefbestanddelen de zakelijke rechten zoals vermeld in huidige Overeenkomst.
- 1.7.2** De Site is niet bezwaard met enige hypotheek, pand, optie, voorrecht of andere vorm van zekerheid, noch bestaat er enig recht tot het nemen van een dergelijke zekerheid.
- 1.7.3** Alle publiciteitsmaatregelen werden genomen ten einde de tegenwerpelijkheid aan derden te verzekeren van alle rechten van de Vennootschap op de Site. Het gebruik van de Site is in overeenstemming met de toepasselijke regelgeving. Er is geen voorstel gedaan en er bestaan geen omstandigheden die het aannemelijk maken dat een voorstel gedaan zal worden voor de onteigening of andere gedwongen overdracht van de Site.
- 1.7.4** De Vennootschap heeft geen huurovereenkomsten gesloten met betrekking tot de Site.

1.8 Vorderingen

- 1.8.1** De handelsvorderingen die voortvloeien uit de bedrijfsvoering van de Vennootschap en zoals die staan weergegeven in de Jaarrekening, zijn geldig ontstaan, afdwingbaar en werkelijk bestaand. Zij zijn het resultaat van te goeder trouw gedane verkopen en leveringen van goederen en diensten in het kader van de normale, voorzichtige en redelijke uitoefening van de bedrijfsactiviteit van de Vennootschap. Deze handelsvorderingen zijn niet onderworpen aan schuldvergelijking, enige andere vorm van compensatie, tegenvorderingen of rechtsgeldige verweermiddelen van de schuldenaars. Deze handelsvorderingen zijn inbaar voor het volledige bedrag waarvoor ze staan geboekt in de Jaarrekening, verminderd met eventuele redelijke inningskosten en onder aftrek van de normale voorzieningen voor dubieuze debiteuren zoals opgenomen in de Jaarrekening.

1.9 Afwezigheid van niet-meegedeelde passiva

- (A) die passiva of verbintenissen die vermeld of beschreven zijn in de Jaarrekening en die op heden nog niet zijn betaald of voldaan; en
- (B) die passiva of verbintenissen die zijn aangegaan, in overeenstemming met de bedrijfsvoering uit het verleden, gedurende of ingevolge de normale, voorzichtige en redelijke bedrijfsvoering sinds de datum van de Jaarrekening.

1.10 Contracten

1.10.1 Alle overeenkomsten, toezeggingen en verbintenissen ten laste of ten gunste van de Vennootschap zijn geldig en afdwingbaar overeenkomstig hun bepalingen en alle overeenkomsten, toezeggingen en verbintenissen lastens of ten gunste van de Vennootschap zijn afgesloten en bestaan onder marktconforme voorwaarden ("at arm's length"). De Vennootschap is niet in gebreke met betrekking tot enige van de bepalingen van de overeenkomsten, toezeggingen en verbintenissen ten laste of ten gunste van de Vennootschap, zoals onder meer de uitvoering, naleving of vervulling van enige verbintenis, verplichting of voorwaarde die erin is vervat. Er heeft geen feit plaatsgehad dat met of zonder kennisgeving of door het verstrijken van de tijd, er een inbreuk op zou vormen. Geen van deze overeenkomsten, toezeggingen en verbintenissen bevat een contractuele vereiste waarvan redelijkerwijze kan worden verwacht dat de Vennootschap of een andere partij ze niet zal kunnen naleven.

1.10.2 De Verkoper verklaart bovendien dat de volgende elementen niet bestaan:

- (A) overeenkomsten afgesloten door de Vennootschap die onmiddellijk beëindigd of ontbonden zouden worden ingevolge deze Overeenkomst;
- (B) een overeenkomst of om het even welke verbintenis, die het kader van een normale, voorzichtige en redelijke bedrijfsvoering overtreft, zelfs indien de voormelde verbintenis op termijn of onder voorwaarde is afgesloten en met name geen enkele overeenkomst of verbintenis van lening, kredietopening, of financiering van welke aard dan ook, weze het in hoedanigheid van lener, ontlener, of verschaffer van zakelijke of persoonlijke zekerheid, andere dan in deze die zijn opgesomd in Bijlage 5.17 (2);
- (C) een contract, noch om het even welke verbintenis m.b.t. concessies van geheimen of fabricageprocédés, uitbating van cliënteel, akkoorden inzake kartel, rationalisaties, productieprocessen, tijdelijke verenigingen of deelnemingen en, meer in het algemeen, contracten of verbintenissen waardoor het volstrekt vrije recht van de Vennootschap om zijn onderneming uit te baten zou worden beperkt;
- (D) omstandigheden die van die aard zijn dat ze ofwel een belangrijke schade kunnen veroorzaken aan derden ofwel een belangrijk nadeel aan de Vennootschap kunnen toebrengen en die niet integraal ten laste van haar verzekeringen valt of door hen gedekt wordt ofwel die op negatieve wijze de financiële situatie van de Vennootschap zouden kunnen beïnvloeden;
- (E) feiten of handelingen die afzonderlijk of samen beschouwd van die aard zijn dat ze aanleiding zouden kunnen geven tot het in vraag stellen van de juridische kwalificatie die door partijen aangenomen werd ten aanzien van door de Vennootschap gesloten overeenkomsten.

1.11 Milieu

De Vennootschap is in overeenstemming met alle toepasselijke milieureglementering en -wetgeving. De Vennootschap noch, bij weten van Elke Waarborgende Partij, enige rechtsvoorganger van de Vennootschap, heeft gedurende de laatste tien (10) jaar, enige

1.12 Verzekeringen

De Vennootschap heeft alle wettelijk vereiste verzekeringspolissen en deze werden geldig gesloten. Deze verzekeringspolissen dekken alle risico's zoals kan worden verwacht in het kader van een normale, redelijke en voorzichtige bedrijfsvoering. De verzekeringspolissen zijn geldig gesloten tegen marktconforme voorwaarden en kunnen ten minste jaarlijks worden beëindigd zonder dat een verbrekingsvergoeding verschuldigd is door de verzekeringsnemer. Er is tot op heden niets gebeurd of nagelaten dat de dekking in gevaar kan brengen. Alle vergoedingen voortvloeiend uit de verzekeringscontracten gesloten door de Vennootschap zijn ten gunste van de Vennootschap.

1.13 Personeel

1.13.1 De Vennootschap heeft geen personeel in dienst.

1.13.2 De Vennootschap heeft steeds gehandeld overeenkomstig alle geldende sociaalrechtelijke wetten en reglementen. De Vennootschap heeft alle verloningen en gelden verschuldigd, op welke grond ook, aan of met betrekking tot haar (voormalig) personeel betaald.

1.13.3 De Vennootschap heeft en heeft in het verleden geen extralegale pensioenplannen, aandelenoptieplannen, winstdelingsschema's, bonusplannen of commissielonenplannen, noch plannen met betrekking tot aanvullende sociale zekerheidsvoordelen ten gunste van het geheel of een deel van haar werknemers, gehad.

1.14 Geschillen; Uitspraken

De Vennootschap is niet betrokken in enig proces, rechtsgeding, arbitrageprocedure of administratieve procedure en zijn er geen vonnissen, bevelen, beslagen of uitspraken van enige overheidsinstantie die de Vennootschap of haar activa verbinden.

1.15 Naleving van de wet; Vergunningen

1.15.2 De Vennootschap is eigenaar, houder, bezitter of rechtmatige gebruiker bij de voering van haar bedrijfsactiviteiten van alle vergunningen (inclusief, doch niet beperkt tot, een geldige exploitatievergunning voor het uitbaten van hotels) die op enige wijze noodzakelijk zijn voor haar bedrijfsvoering zoals die nu of vroeger wordt of werd gevoerd of voor de eigendom en het gebruik van de Activa vrij van alle bezwaren en overeenkomstig alle wetten en reglementen (de "Vergunningen").

1.15.3 Er bestaat geen gevaar voor schorsing of intrekking, geheel of gedeeltelijk, van de Vergunningen, en geen ervan is verstreken of zal verstrijken voor het einde van de periode waarvoor ze werden afgeleverd. De Vennootschap heeft alle nodige acties ondernomen (met inbegrip, zonder beperking, van de noodzakelijke investeringen) die hadden moeten worden ondernomen met betrekking tot de hernieuwing of verlenging van deze Vergunningen.

1.15.4 De Vennootschap is niet in gebreke en heeft geen kennisgeving gekregen van enige vordering wegens tekortkoming met betrekking tot enige van deze Vergunningen.

1.15.5 Geen van deze Vergunningen zal nadelige invloed ondervinden van de voltooiing van de transactie die door deze Overeenkomst worden beoogd.

1.16 Belastingen

1.16.1 Alle aangiftes in de belastingen, daarin begrepen alle directe en indirecte belastingen, sociale zekerheidsbijdragen en andere heffingen, met inbegrip van, maar niet beperkt tot, eventueel daarover verschuldigde kosten, boetes en interesten, die worden opgelegd door om het even welke nationale, federale, regionale of lokale belastingautoriteit, zij het in het binnenland of het buitenland (hierna "Belastingen") die moeten gebeuren door de Vennootschap zijn behoorlijk gebeurd op tijdige basis overeenkomstig de toepasselijke wetgeving en reglementering. Al deze aangiftes in de Belastingen en de sociale zekerheid zijn volledig en in alle opzichten accuraat.

1.16.2 Alle bijdragen in de Belastingen en de sociale zekerheid (met inbegrip van de vennootschapsbijdragen) die verschuldigd zijn door de Vennootschap zijn tijdig

- 1.16.3** Er is geen vordering tot taxatie of inning van bijdragen in de Belastingen en de sociale zekerheid uitgebracht tegen de Vennootschap. De Vennootschap is met betrekking tot deze Belastingen en sociale bijdragen geen partij bij enige hangende audit, actie, proces of onderzoek door enige overheids-, administratieve of gerechtelijke entiteit, met inbegrip van doch niet beperkt tot de bijzondere belastinginspectie en de sociale inspectie, tot taxatie of inning van bijdragen in de belastingen of de sociale zekerheid, noch dreigt enige dergelijke audit, actie, proces of onderzoek.
- 1.16.4** Noch de ondertekening van deze Overeenkomst, noch de overname van de Aandelen overeenkomstig deze Overeenkomst, zullen aanleiding geven tot enige aansprakelijkheid van de Vennootschap met betrekking tot de betaling van Belastingen die anders niet verschuldigd zouden zijn.

1.17 Mededeling

De Vennootschap heeft aan Ghelamco volledig, oprecht en juist alle feiten meegedeeld die een belangrijke of ongunstige weerslag kunnen hebben op de financiële positie, de verrichtingen, de liquiditeit, het vermogen, de rechten, de verplichtingen of vooruitzichten van de Vennootschap en/of de Site.

Er zijn geen feiten die betrekking hebben op de Vennootschap of haar activiteiten, die noodzakelijk zijn voor een volledige informatie van een kandidaat-overnemer van de aandelen van de Vennootschap, die niet schriftelijk zijn meegedeeld aan Ghelamco of die, indien ze meegedeeld waren geweest, Ghelamco redelijkerwijze hadden doen afzien van de overname van de Aandelen onder de voorwaarden zoals overeengekomen in deze Overeenkomst.

Biilage 7

Ontwerp erfpachtovereenkomsten

Zie bundel Bedrijvenscentrum
en bundel Groothandelsmarkt

Bijlage 8

Verbintenissen inzake MIO Zwijnaarde

- Alle schriftelijke verbintenissen aangegaan door Artevelde CVBA, dan wel Ring Investments ten aanzien van Bontinck Architecture & Engineering met betrekking tot de ontwikkeling van Mio Zwijnaarde (onder voorbehoud van voorlegging uiterlijk op 22 oktober 2010)
- Alle verbintenissen aangegaan in het kader van de Koop/verkoopovereenkomst tussen Ring Investments en UCB met betrekking tot alle aandelen in Mio Zwijnaarde

Bijlage 9

Specifieke taken

De voorbereiding en dagdagelijkse opvolging van de hiernavolgende taken wordt toegekend aan vertegenwoordigers van de hiernavolgende partijen, waarbij

- Een vertegenwoordiger van Ghelamco alleen handelend bevoegd is voor alle materies aangeduid als (G)
- Een vertegenwoordiger van Buffalo alleen handelend bevoegd is voor alle materies aangeduid als (B)
- Vertegenwoordigers van beide Partijen gezamenlijk handelend bevoegd zijn voor alle materies aangeduid als (GB)

Finance & Legal

- De uitwerking van het financieringsplan van het Artevelde Stadion Project. (G)
- Opstellen en opvolgen van de boekhouding en kaspositie van de Artevelde Stadion. (G)
 - o Met dien verstande dat, wat betreft de betalingsverzoeken die Artevelde-stadion, op aangeven van Ghelamco, richt aan Buffalo geldt dat door Ghelamco een controleerbare toelichting wordt verschaft omtrent de waarde van de uitgevoerde en in betaling gestelde werken, met name wat betreft de gemene delen en het deel voetbal (zie 2.1, eerste bullit) in het Artevelde Stadion Project.”
- Uitwerken van de meest optimale financiële structuur voor het Artevelde Stadion Project, rekening houdende met de voor de Partijen fiscaal-juridisch beste formule, in het bijzonder op vlak van BTW (vb. ondererfpacht, onroerende leasing). (GB)
- Overleggen over welke financiële instellingen door hen, al dan niet gezamenlijk, worden benaderd. (GB)
- Onderhandelen van juridische documenten, vergunningen en geschillen, inclusief het voorbereiden en opstellen van de basisakte van het Artevelde Stadion, op basis van de thans vastliggende verdeling en plannen, met dien verstande dat Ghelamco haar toestemming zal

Public Contacts

Overleggen met, en houden van de contacten met de diverse bij het Artevelde Stadion Project betrokken partijen, met name de Stad Gent (GB), het Vlaams Gewest (B), de Provincie Oost Vlaanderen (B), de voetbalclub vzw KAA Gent (GB) en de met deze laatste verbonden rechtspersonen, Buffalo NV en/of AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent. (GB)

Engineering, Contracting & Construction (EC&C)

Alle technische aspecten die betrekking op de bouw van het Artevelde Stadion Project, inclusief doch niet beperkt tot

- Afsluiten van aannemingskontrakten : (G)
- Plannen, leiden en bijwonen van vergaderingen op geregelde tijdstippen met alle partijen betrokken in het ontwerpproces, hen adviseren omtrent verbeteringen, selectie van het materiaal, bouwsystemen en uitrusting. (G)
- Goedkeuring van de architecturale, structurele, technische, sanitaire, elektrische specificaties (schetsen/Artevelde Stadion Projecten, enz...) opgesteld voor de constructie en ontwikkeling van het Artevelde Stadion Project door de partijen die door Artevelde Stadion gecontracteerd werden. (G)
- Coördineren van werken in verband met de administratieve procedure gericht op het verkrijgen van een beslissing over de bouwvergunning voor het Artevelde Stadion Project, waarbij de Artevelde Stadion vertegenwoordigd wordt tegenover de lokale autoriteiten. (G)
- Opvolging van de eventuele aanbestedingsprocedures en beslissen omtrent de identiteit van onderaannemers. De constructieovereenkomst uitonderhandelen met de gekozen aannemer. (G)
- Plannen, leiden en bijwonen van vergaderingen op geregelde tijdstippen met alle partijen betrokken in het constructieproces (het "Constructieteam"), hen adviseren omtrent het gebruik van de site en verbeteringen, selectie van het materiaal, bouwsystemen en uitrusting en wijzen van levering van materiaal, systemen, en uitrusting. (G)

voltooien overeenkomstig het vooropgestelde tijdschema en het budget voor het Artevelde Stadion Project. (G)

- Leiden en toezicht houden op de diensten van de aannemer in overeenstemming met de constructieovereenkomst en leiden en toezicht houden op de diensten van alle bijzondere deskundigen zonder hierbij enige rechtstreekse aansprakelijkheid voor het werk van zulke deskundigen op zich te nemen. (G)
- Voorbereiden en updaten van het budget voor het Artevelde Stadion Project en de financiële planning van het Artevelde Stadion Project. (G)
- Toezicht houden op de werken van de aannemer en coördineren van zulke werken met de activiteiten en verantwoordelijkheden van het Constructieteam met als doel de voltooiing van het Artevelde Stadion Project te bereiken. (G)
- Vaststellen van procedures voor tussen het Constructieteam, de aannemer en deskundigen met betrekking tot alle aspecten van het Artevelde Stadion Project, en het implementeren van deze procedures. (G)
- Bijwonen van elke tussentijdse opleveringen van het Artevelde Stadion Project als vertegenwoordigers van Artevelde Stadion. (GB)
- Toezicht op het Artevelde Stadion Project-schema naarmate de constructie vordert. (GB)
- Bepalen van de bekwaamheid van het personeel en de uitrusting van de aannemer, en de beschikbaarheid van materialen en voorraden om te voldoen aan de planning van de aannemer met betrekking tot het tijdschema. (G)
- Opvolging van eventuele tekortkomingen van een aannemer en de geprojecteerde gevolgen van zulke tekortkoming en het stellen van rechtshandelingen om de aannemer die in gebreke blijft te vervangen en het implementeren van de herstellende maatregelen. (GB)
- Verwerken van de verzoeken tot betaling van de aannemer. (G)
- Handhaving van de strikte uitvoering van alle constructieovereenkomsten. (G)
- Doen van aanbevelingen aan Artevelde Stadion omtrent tekortkomingen aan