

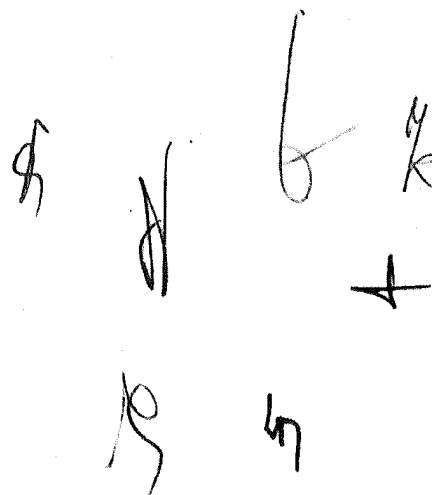
17 JANUARI 2013

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

**ADDENDUM Nr. IIbis aan de
KADEROVEREENKOMST d.d. 17
januari 2013**

MET BETREKKING TOT HET ARTEVELDE STADION PROJECT

Stibbe

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized 'S', a signature that appears to be 'A', a signature that appears to be 'B', and several other initials and marks.

ADDENDUM Nr. II bis werd gesloten op 17 januari 2013,

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 Christophe Peeters en Didier Nachtergaele in hun hoedanigheid van bestuurders;

hierna "**Buffalo**" genoemd;

EN:

- (2) **KONINKLIJKE ATLETIEK ASSOCIATIE GENT VZW**, een vereniging zonder winstoogmerk naar Belgisch recht met zetel te 9050 Gent, Bruiloftstraat 42, ingeschreven in het register van verenigingen onder nummer 0407.885.394;

hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurders de heer Ivan de Witte en LMSM BVBA, vast vertegenwoordigd door de heer Michel Louwagie;

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

EN:

- (3) **HORECA FOOT BVBA**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te 9050 Gent, Bruiloftstraat 42, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0407.885.394;

hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurders de heren Ivan de Witte en Michel Louwagie;

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 "**IRC**" genoemd;

EN:

- (5) **ARTEVELDE-STADION CVBA**, een coöperatieve vennootschap met beperkte

aansprakelijkheid naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Stropkaai 14, 9000 Gent, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0863.176.670;
hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurders Opus Terrae BVBA vast vertegenwoordigd door de heer Paul Gheysens en de heer Ludy Modderie;

hierna "Artevelde Stadion" genoemd;

MET TUSSENKOMST VAN VOOR WAT BETREFT ARTIKEL 2 EN ARTIKEL 4 VAN DIT ADDENDUM NR. Ibis:

- (6) **TUSSENGEMEENTELIJKE MAATSCHAPPIJ DER VLAANDEREN VOOR WATERVOORZIENING CVBA**, een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Stropstraat 1, 9000 Gent, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0200.068.636 (Gent);

hierbij vertegenwoordigd door mevrouw Martine De Regge, in haar hoedanigheid van voorzitter van de raad van bestuur en door de heer Ludy Modderie, in zijn hoedanigheid van algemeen directeur;

hierna steeds aangeduid als "T.M.V.W.";

MET TUSSENKOMST VAN VOOR WAT BETREFT ARTIKEL 4, ARTIKEL 6 EN ARTIKEL 8 VAN DIT ADDENDUM NR. Ibis:

- (7) **GHELAMCO NV**, een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met maatschappelijke zetel te Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0427.223.830 ;

hierbij vertegenwoordigd door haar gedelegeerde bestuurder Kadmos BVBA vast vertegenwoordigd door de heer Paul Gheysens;

hierna "Ghelamco" genoemd;

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



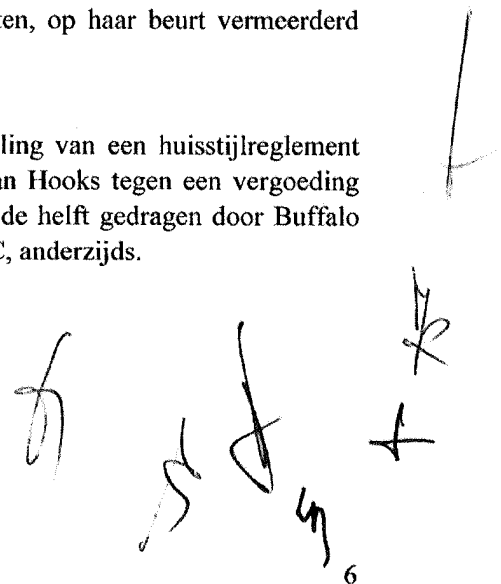
OVERWEGENDE DAT:

- (A) Op 21 december 2010 Partijen een kaderovereenkomst sloten met betrekking tot de realisatie van een aangepast multifunctioneel project op een perceel gelegen te Gent, Ottergemsesteenweg/Akkerhage met als adres 9000 Gent, Ottergemsesteenweg 800, zijnde de vroegere Groothandelsmarkt (de "**Kaderovereenkomst**");
- (B) Op 14 maart 2012 Partijen de bepalingen van de Kaderovereenkomst aanpasten en aanvulden ("**Addendum nr. I**");
- (C) In uitvoering van Addendum nr. I, Artevelde Stadion en Ghelamco NV op 14 maart 2012 een aannemingsovereenkomst afsloten met het oog op de bouw van het Artevelde Stadion Project (zoals gedefinieerd in artikel 1 van de Kaderovereenkomst en nader omschreven in Addendum nr. I) ("**Aannemingsovereenkomst**");
- (D) Op 17 april 2012 de overeenkomst tot wijziging van het erfpachtrecht inzake perceel Groothandelsmarkt en de overeenkomst tot overdracht van het erfpachtrecht op het perceel bedrijvent centrum na hun goedkeuring door de gemeenteraad van Stad Gent notarieel werden verleden voor Notaris Blindeman ("**Erfpachtaktes**");
- (E) Op 8 mei 2012 Buffalo en IRC (als *kredietverstrekkers*) en Ghelamco NV (als *kredietnemer*) een leningsovereenkomst afsloten met betrekking tot de tussentijdse financiering van de werken van het Artevelde Stadion Project ten belope van 20 miljoen EUR (de "**Leningsovereenkomst**");
- (F) Op 16 juli 2012 Partijen de bepalingen van de Kaderovereenkomst (zoals aangepast en aangevuld door Addendum nr.I) verder aanpasten en aanvulden ("**Addendum nr. II**");
- (G) Op 31 augustus 2012 Buffalo, IRC en Ghelamco NV overeenkwamen om de Leningsovereenkomst te verlengen tot en met 28 september 2012 ("**Addendum nr. I tot de Leningsovereenkomst**");
- (H) Op 26 september 2012 de raad van bestuur van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Gent aan haar voorkooprecht/goedkeuringsrecht met betrekking tot de aandelen aangehouden door IRC in Buffalo heeft verzaakt;
- (I) Op 18 december 2012 Buffalo, IRC en Ghelamco NV overeenkwamen om de Leningsovereenkomst te verlengen tot en met 15 januari 2013 ("**Addendum nr. II tot de Leningsovereenkomst**");
- (J) Overeenkomstig de koop-verkoopovereenkomst getekend door IRC op 18 december 2012 en tegengesloten door de overige partijen op 7 januari 2013 alle aandelen aangehouden door IRC in Buffalo werden verkocht aan KAA Gent en T.M.V.W. onder de voorwaarden en modaliteiten vermeld in deze Overeenkomst.

In uitvoering van artikel 4 van het Addendum nr. II, verbindt K.A.A. Gent er zich toe tot huur (met aankoopoptie vanwege K.A.A. Gent en verkoopoptie vanwege Ring Multi NV) van de resterende open ruimtes in de 'rondgang voetbal' op niveau 2 overeenkomstig de voorwaarden en modaliteiten zoals uiteengezet in het Bijlage 2 opgenomen ontwerp. Partijen nemen kennis van het in Bijlage 2 opgenomen ontwerp en keuren deze goed.

4. BASISAKTE (INCLUSIEF PLANNEN)

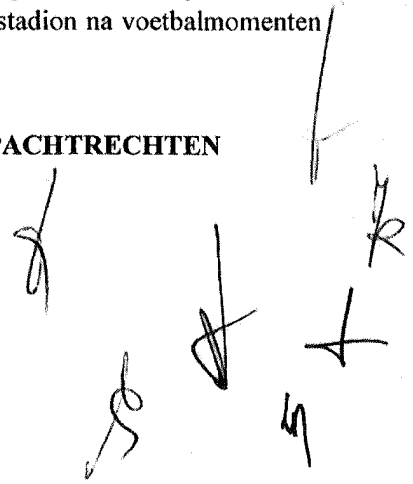
- 4.1 In uitvoering van artikel 2.3 van de Kaderovereenkomst nemen Partijen kennis van het in Bijlage 3 opgenomen definitief ontwerp van basisakte en keuren deze goed.
- 4.2 Partijen nemen hierbij expliciet kennis van de aangepaste plannen van het Artevelde Stadion Project ("**Variante Plannen**") en keuren deze goed. Verder verbinden de Partijen er zich toe alle redelijke inspanningen te leveren teneinde zo spoedig als mogelijk een nieuwe stedenbouwkundige vergunning conform de Variante Plannen te bekomen.
- 4.3 Partijen komen overeen om het terras op niveau +5 overeenkomstig het finale ontwerp van de basisakte toebehorend aan Ring Multi NV in de mate van het mogelijke zal omgevormd worden in bruikbare kantooroppervlakte waarbij bijgevolg het terras op niveau +5 verdwijnt.
- 4.4 Partijen bevestigen dat grondverbeteringswerken werden uitgevoerd en gefinancierd met het oog op de eventuele uitbreiding van het stadion. Partijen verbinden zich er toe de nodige inspanningen te leveren om de uitbreiding van het stadion indien vereist mogelijk te maken. Artevelde Stadion CVBA geeft opdracht aan de architect om zo spoedig als mogelijk een ontwerpplan tot uitbreiding van het stadion met 5000 zitplaatsen op te stellen (inclusief evacuatiegangen, sanitairen, riolering, inplanting zitjes,...). Overeenkomstig artikel 4.4 van de Kaderovereenkomst, zal de Aannemer het recht hebben om bij ontwikkeling van een eventuele uitbreiding van het stadion met meer dan 5000 zitplaatsen, deze uit te voeren volgens een "open book" prijsberekening vermeerderd met een marktconforme "coordination fee" voor dergelijke projecten, op haar beurt vermeerderd met 350.000 EUR.
- 4.5 Partijen komen overeen dat de opdracht inzake de opstelling van een huisstijlreglement voor het Artevelde Stadion Project wordt toevertrouwd aan Hooks tegen een vergoeding van ongeveer 87.000 EUR. Deze kosten worden elk voor de helft gedragen door Buffalo (respectievelijk Artevelde Stadion CVBA), enerzijds en IRC, anderzijds.
- 4.6 Partijen bevestigen hierbij



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including a large vertical line and several scribbled marks.

- 4.6.1 dat professioneel topvoetbal het maximaliseren van inkomsten uit ticketing vereist en derhalve mogelijkheden voor een parallel circuit om de wedstrijd te volgen, niet toegestaan zijn en moeten worden uitgesloten. In dit kader komen partijen overeen in de basisakte en huidige overeenkomst dat het basisprocédé om de inkiijk tijdens voetbalmomenten te verhinderen, wordt voorzien en betaald door KAA Gent. Dit procedé zal lichtdoorlatend zijn en enkel worden gebruikt tijdens voetbalmomenten zoals beschreven in de basisakte om de inkiijk te verhinderen. De kleur van de binnenkant van dit beginprocédé wordt gekozen door de gebruiker van het lot. De kleur van de buitenkant van dit beginprocédé wordt exclusief bepaald door K.A.A. Gent; en
- 4.6.2 de proefopstelling van dit basisprocédé zoals thans opgesteld in de werfkeet van van het Artevelde Stadion Project wordt door alle Partijen aanvaard en wordt geacht in overeenstemming te zijn met de huisstijl, zoals vermeld in de basisakte. Eventuele kosten t.g.v. afwijkingen op dit basisprocédé (andere keuze van scherm waarbij het inkiijkverhinderend vermogen minimaal dat van het basisprocédé moet zijn, lokaal gebruik als zonnewering, gebruik van de schermen op momenten buiten voetbal, ...) komen exclusief ten laste van de gebruiker.
- 4.7 Partijen en in het bijzonder K.A.A. Gent komen hierbij in overeenstemming met artikel 7 van het in Bijlage 3 opgenomen ontwerp van basisakte overeen dat in de loten van het Artevelde Stadion Project thans aangehouden door de dochtervennootschappen van International Real Estate Construction NV recreatieve activiteiten (vb. bowling en fitness) mogen worden voorzien buiten voetbalmomenten, zoals beschreven in de basisakte, mits de dranken die daarbij worden aangeboden, worden afgenomen langs K.A.A. Gent / Horeca Foot, van de leverancier van K.A.A. Gent / Horeca Foot die groepsvoorwaarden zullen hanteren.
- 4.8 Partijen verbinden zich ertoe om te allen tijde het parkingreglement na te leven en in het bijzonder verbindt K.A.A. Gent zich ertoe om in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7.3 van de Overeenkomst Terbeschikkingstelling Parkeerplaatsen dd. 16 juli 2012 de volledige site van het perceel Groothandelsmarkt rondom het stadion na voetbalmomenten volledig te ontruimen en bezemschoon op te leveren.

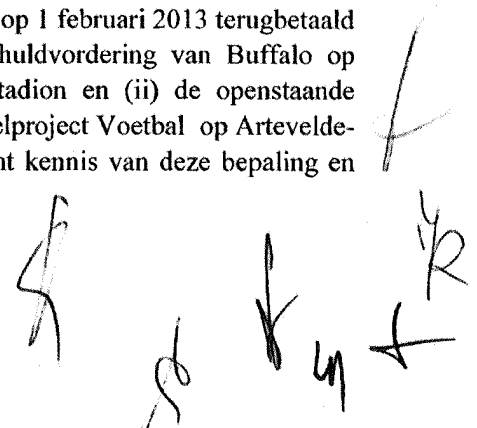
5. OVEREENKOMST TOT OVERDRACHT VAN DE ERFPACHTRECHTEN



- 5.1 In afwijking van hetgeen bepaald werd in de overeenkomst tot overdracht van het erfpachtrecht inzake Stadion Parkinggrond, komen Partijen overeen dat Artevelde-Stadion CVBA het erfpachtrecht op de Stadion Parkinggrond overdraagt aan Parking Gent NV, een rechtstreekse dochtervennootschap van IRC. Parking Gent NV neemt alle rechten en verplichtingen over van Parking Estates NV.
- 5.2 In afwijking van hetgeen bepaald werd in de overeenkomst tot overdracht van het erfpachtrecht inzake Stadion Projectgrond, komen Partijen overeen dat Artevelde-Stadion CVBA een deel van het erfpachtrecht op Stadion Projectgrond overdraagt aan Docora NV in plaats van IRC en dat derhalve Docora NV zal instaan voor de betaling van het deel van de Canon verschuldigd door IRC zoals bepaald in artikel 2 van de overeenkomst tot overdracht van het erfpachtrecht op Stadion Projectgrond. Niettegenstaande voormelde overdracht, blijft IRC onverminderd gehouden tot naleving van alle verbintenissen van Docora NV ten aanzien van Artevelde Stadion onder de Aannemingsovereenkomst en de erfpachtovereenkomst wat betreft de Stadion Projectgrond. Bij daaropvolgende overdracht overeenkomstig artikel 6 van de erfpachtakte door Docora NV van (een deel van) haar erfpachtrechten- en verplichtingen aan een derde waarvan de reputatie en/of doelstellingen niet redelijkerwijs strijdig zijn met de openbare orde en veiligheid en die zich verbindt tot naleving van deze verplichtingen, zal IRC en Docora NV, in afwijking van hetgeen bepaald in de erfpachtakte slechts vanaf de datum van de voorlopige oplevering bevrijd zijn van hun verbintenissen ten aanzien van Artevelde Stadion voor wat betreft de aan deze derde overgedragen rechten en verplichtingen. Overeenkomstig artikel 11.2. van de Aannemingsovereenkomst van 14 maart 2012, is en blijft IRC tevens gehouden ten aanzien van Artevelde-Stadion voor alle verplichtingen onder deze Aannemingsovereenkomst van de overnemers van (een deel van) haar erfpachtrechten tot op het moment van de voorlopige oplevering.

6. TERUGBETALING LENINGSOVEREENKOMST

- 6.1 Zoals beschreven in de authentieke akte tot overdracht van het erfpacht inzake Stadion Projectgrond vervalt het opstalrecht op 1 februari 2013.
- 6.2 Overeenkomstig artikel 3 van de Leningsovereenkomst wordt het bedrag ontleend aan Ghelamco NV door Buffalo onder de Leningsovereenkomst op 1 februari 2013 terugbetaald door middel van verrekening van (i) de openstaande schuldvordering van Buffalo op Ghelamco NV die wordt overgedragen aan Artevelde-Stadion en (ii) de openstaande schuldvordering van Ghelamco NV voor wat betreft het Deelproject Voetbal op Artevelde-Stadion krachtens de Aannemingsovereenkomst. IRC neemt kennis van deze bepaling en stemt hiermee in.



- 6.3 Partijen en in het bijzonder Artevelde-Stadion, Buffalo en Ghelamco verbinden zich ertoe om ten laatste op 1 februari 2013 de betalingsstaat zoals aangehecht als Bijlage 8 aan dit Addendum te actualiseren en die te hechten als Bijlage 4 aan de Gesplitste Aannemingsovereenkomst.

7. DRIE-PARTIJENOVEREENKOMST

Partijen nemen kennis van de in Bijlage 4 opgenomen drie-partijenovereenkomst tussen KBC Bank, IRC en haar dochtervennootschappen en de Stad Gent, zoals deze werd goedgekeurd door het Gentse College van Burgemeester en Schepenen op 15 november 2012 en door de Gemeenteraad op 26 november 2012.

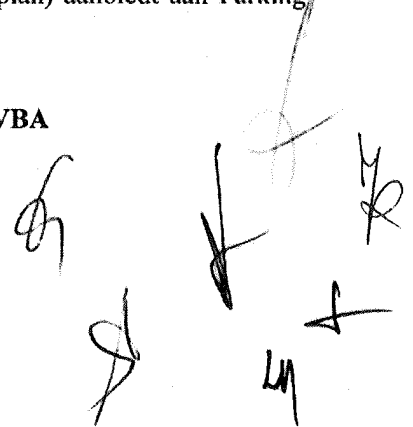
8. AANNEMINGSOVEREENKOMST

- 8.1 Ingevolge de overdracht van het Deelproject Overige Werken en het Deelproject IRC door Artevelde Stadion aan rechtstreekse dochtervennootschappen van IRC komen Partijen overeen om de Aannemingsovereenkomst integraal te vervangen in overeenstemming met artikel 11.1 van de Aannemingsovereenkomst door een gesplitste aannemingsovereenkomst voor wat betreft het Deelproject Voetbal, zoals opgenomen als Bijlage 5 (de “**Gesplitste Aannemingsovereenkomst**”), een gesplitste aannemingsovereenkomst voor wat betreft het Deelproject Overige en een gesplitste aannemingsovereenkomst voor wat betreft het Deelproject IRC.
- 8.2 Partijen verklaren een sluitende detailplanning (waarbij de afwikkeling van de aankoopprocedure inzake het glas opgenomen is) zoals gehecht als Bijlage 6 van de Gesplitste Aannemingsovereenkomst ontvangen te hebben.

9. PERCEEL MET KADASTRAALNUMMER 503, 02 A

Buffalo verbindt zich ertoe alle redelijke inspanningen te leveren teneinde ervoor te zorgen dat de Stad Gent een erfpachtrecht op 148m² van het perceel met kadastraal nummer 503,02 A (zoals aangeduid op het in Bijlage 7 opgenomen opmetingsplan) aanbiedt aan Parking Gent NV tegen een marktconforme vergoeding.

10. AANDEELHOUDERSSCHAP ARTEVELDE-STADION CVBA



Partijen bevestigen de intentie van Buffalo om meerderheidsaandeelhouder te worden van Artevelde-Stadion CVBA. Binnen 1 jaar na voorlopige oplevering van het Deelproject Voetbal zal Buffalo het recht hebben haar schuldvorderingen in te brengen in Artevelde-Stadion CVBA. Volgend op deze inbreng, zal (i) Buffalo meerderheidsaandeelhouder worden van Artevelde-Stadion CVBA en (ii) zullen de bijzondere rechten verbonden aan de aandelen categorieën afgeschaft worden.

11. EXCULSIEF BENAMINGSRECHT (NAMING RIGHTS)

11.1 Partijen verklaren dat het exclusief recht tot benaming van het stadion op de Artevelde-site toekomt aan KAA Gent en dit wordt geregeld in artikel 4 van het Reglement van Orde, onderdeel van het in Bijlage 3 opgenomen basisakte.

11.2 Partijen komen overeen dat artikel 11.1.2 van het Addendum nr. II vervangen wordt als volgt:

“De Naming Rights behelzen inzonderheid het recht een door Partij A aan te duiden naam en/of logo te plaatsen op:

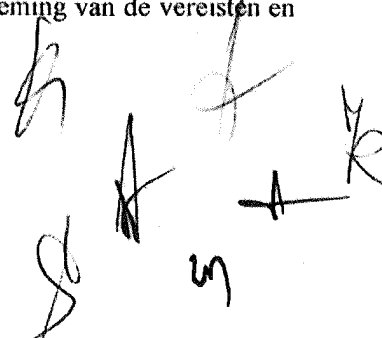
- (i) de door Partij A aangehouden totems;*
- (ii) alle documenten (onder meer toegangsbewijzen), voorwerpen (onder meer wegwijzers en vlaggen) en andere commerciële dragers (onder meer doch niet beperkt tot de website van KAA Gent en voetbalgerelateerde informatie) voor zover die betrekking hebben op het Deelproject Voetbal in het Artevelde Stadion Project en/of het voetbalgebeuren; en*
- (iii) volgende zones:*

- een strook van circa 60 meter lengte en 6 meter hoogte op beide lengtezijden van het Artevelde Stadion Project tussen de hoogste betonlaag van de buitengevel en onder de luifel; en*
- de bovenste drie (3) meter van alle totems,*

beiden overeenkomstig de technische capaciteiten en voorschriften van het Artevelde Stadion Project.”

11.3 De Aannemer en KAA Gent komen overeen dat zij gezamenlijk over de technische middelen ter uitoefening van de naamrechten zullen beslissen.

11.4 Partijen bevestigen dat bij een eventuele verbouwing en uitbreiding van het stadion de uitoefening van de *naming rights* ongewijzigd blijft mits inachtneming van de vereisten en mogelijkheden van bouwkundig-technisch aard.



- 11.5 Partijen komen overeen dat in ruil voor de ter beschikking stelling van de bovenste drie (3) meter van de totems aangehouden door de dochtervennootschap van International Real Estate Construction NV, International Real Estate Construction NV of één van haar dochtervennootschappen het recht heeft om voor commerciële doeleinden twee totems op de site "Groothandelsmarkt" te plaatsen, rekening houdende met de 'huisstijl'. Partijen komen overeen te overleggen en alle redelijke inspanningen te leveren met het oog op het bekomen van de nodige vergunning(en) met betrekking tot deze commerciële totems,

12. VERLENGING/ BEËINDIGING KADEROVEREENKOMST

Partijen komen overeen de termijn vermeld in artikel 12.2 van het Addendum nr. II te verlengen tot en met 17 januari 2013 voor wat betreft de betaling van de gekapitaliseerde Canon zoals gedefinieerd in de overeenkomst tot overdracht van erfpachtrecht op de Site Groothandelsmarkt en de notariële verlijding van de overdracht van de erfpachtrechten. Partijen bevestigen hierbij dat zij een akkoord hebben gesloten voor wat betreft de voltooiingsgarantie zoals voorzien in artikel 9.4 van het Addendum nr. II.

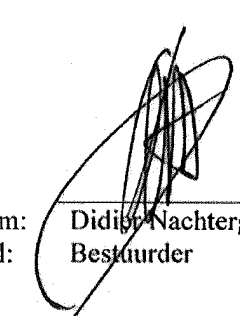
13. DIVERSEN

Behoudens de bepalingen van dit Addendum nr. IIbis, zal de Kaderovereenkomst, Addendum nr. I en Addendum nr. II ten volle van toepassing blijven. In geval van tegenstrijdigheid van de tekst van dit Addendum nr. IIbis en deze van de Kaderovereenkomst, Addendum nr. I of Addendum nr. II, zal de tekst van dit Addendum primeren.


Gedaan te Gent op 17 januari 2013 in 7 exemplaren, waarbij elke Partij erkent haar exemplaar te hebben ontvangen.

Buffalo NV


Naam: Christophe Peeters
Titel: Bestuurder



Naam: Didier Nachtergaele
Titel: Bestuurder

International Real Estate Construction
NV



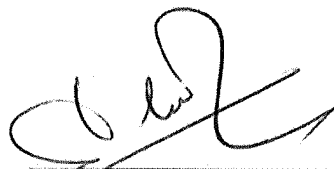
Naam: Opus Terrae BVBA met als
vaste vertegenwoordiger, de
heer Paul Gheysens
Titel: Gedelegeerd bestuurder

K.A.A Gent VZW



Naam: Ivan de Witte

Titel: Bestuurder




Naam: LMSM BVBA, vast
vertegenwoordigd door de heer
Michel Louwagie
Titel: Bestuurder

Horeca Foot BVBA




Naam: Ivan de Witte

Titel: Zaakvoerder



Naam: Michel Louwagie
Titel: Zaakvoerder

Artevelde-Stadion CVBA



Naam: Opus Terrae BVBA, vast
vertegenwoordigd door de heer
Paul Gheysens

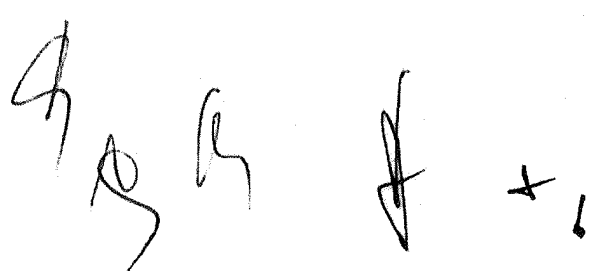
Titel: Bestuurder

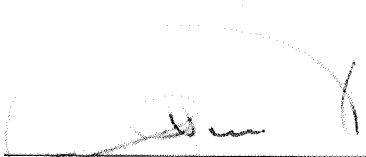


Naam: Ludy Modderie

Titel: Bestuurder

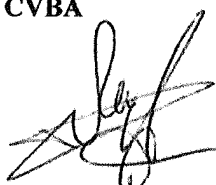
Ghelamco NV





Naam: Kadmos BVBA met als vaste
vertegenwoordiger, de heer Paul
Gheysens
Titel: Gedelegeerd bestuurder

T.M.V.W. CVBA



Naam : Martine De Regge
Functie : Voorzitter raad van bestuur



Naam : Ludy Modderie
Functie : Algemeen directeur

