
**VASTSTELLINGSOVEREENKOMST
EX ARTIKEL 7:900 BW**

31 JULI 2015

tussen

GEMEENTE ROTTERDAM

en

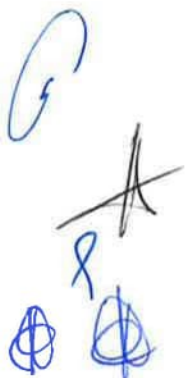
WEENA BOULEVARD C.V.

en

LSI PROJECT INVESTMENT N.V.

en

FGH BANK N.V.



DEZE VASTSTELLINGOVEREENKOMST VAN 31 JULI 2015 TUSSEN:

- (1) **GEMEENTE ROTTERDAM**, een publiekrechtelijke rechtspersoon zetelend en kantoorhoudende te (3011 AD) Rotterdam aan de Coolsingel 40, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd krachtens volmacht door de heer drs. R.E. Schneider, wethouder Stedelijke Ontwikkeling & Integratie, ter uitvoering van het besluit d.d. 25 augustus 2015 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam (de "**Gemeente**");
- (2) **WEENA BOULEVARD BEHEER B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3013 AA) Rotterdam aan het Delftseplein 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24406700, te dezen handelend als beherend vennoot van **WEENA BOULEVARD C.V.**, een commanditaire vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3013 AA) Rotterdam aan het Delftseplein 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24408063 ("**WB**");
- (3) **LSI PROJECT INVESTMENT N.V.**, een naamloze vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3013 AA) Rotterdam aan het Delftseplein 31, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 24348310 ("**LSI**");
- (4) **FGH BANK N.V.**, een naamloze vennootschap opgericht naar Nederlands recht, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3511 SB) Utrecht aan de Leidseveer 50, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30049557 ("**FGH**").

Partijen sub 1 tot en met sub 4 zullen hierna gezamenlijk worden aangeduid als "**Partijen**" en afzonderlijk als "**Partij**".

OVERWEGENDE:

- (A) WB is een commanditaire vennootschap die is aangegaan binnen het concern van LSI en waarin de ontwikkeling van het hierna aan te duiden project is ingebracht;
- (B) De Gemeente enerzijds en WB en LSI anderzijds zijn door ondertekening op 22 juli 2009 respectievelijk 23 juli 2009 een overeenkomst aangegaan genaamd Basisovereenkomst "Rotterdam Central District" (de "**Basisovereenkomst**", **Bijlage 1**);
- (C) Ter uitvoering van de Basisovereenkomst heeft WB bij notariële akte van 23 juli 2009 (de "**Akte**", **Bijlage 2**) de in de Akte aangeduide percelen grond (de "**Gronden**") verkocht en geleverd aan de Gemeente onder gelijktijdige vestiging van een recht van erfpacht door de Gemeente ten behoeve van WB (de "**Erfpacht**");
- (D) De Gemeente is ermee bekend dat tussen WB, LSI en/of haar (klein)dochtervennootschappen als verhuurder en diverse partijen als huurders huurovereenkomsten ten aanzien van delen van de zich op de Gronden bevindende onroerende zaken (de "**Huurovereenkomsten**") zijn gesloten;

- (E) In zowel de Basisovereenkomst als in de Akte zijn afspraken vastgelegd met betrekking tot zowel de realisatie door WB van het daarin aangeduide project (het "**Project**") als de rol en verplichtingen van WB en LSI daarin;
- (F) In de Basisovereenkomst is onder meer vastgelegd dat LSI WB faciliteert voor wat betreft de ontwikkeling en realisering van het Project;
- (G) LSI heeft aan de Gemeente in artikel 25 van de Basisovereenkomst een garantie verstrekt voor de nakoming van de verplichtingen van WB uit hoofde van de Basisovereenkomst en de Akte tot een in de Basisovereenkomst vastgelegd maximumbedrag;
- (H) FGH is financier van WB, LSI en haar (klein)dochtervennootschappen (het "**LSI-concern**") en heeft uit dien hoofde een recht van hypotheek op onder meer de Erfpacht;
- (I) De Gemeente heeft een vordering op WB uit hoofde van de Erfpacht ter hoogte van circa € 7.592.223 (zegge: zevenmiljoen vijfhonderdtweënnegentigduizend tweehonderddrieëntwintig euro) waarop de door LSI verstrekte onder (G) bedoelde garantie mede betrekking heeft;
- (J) Partijen hebben vastgesteld dat de realisatie van het Project onder de huidige condities en gelet op onder andere de huidige economische omstandigheden redelijkerwijs niet haalbaar is en tevens redelijkerwijs niet te verwachten is dat hiermee op afzienbare termijn alsnog zal kunnen worden aangevangen en zijn om die reden in overleg getreden over de vroegtijdige beëindiging van de Basisovereenkomst en de Erfpacht en daarmee de beëindiging van alle afspraken tussen Partijen omtrent het Project;
- (K) Mede in verband met de tussen het LSI-concern en FGH gemaakte afspraken is het LSI-concern voornemens tot de verkoop van de onder artikel 4.2 van deze vaststellingsovereenkomst (de "**Overeenkomst**") genoemde onroerende zaken over te gaan;
- (L) Het LSI-concern zal met de opbrengst van de verkoop van de onder artikel 4.2 van de Overeenkomst genoemde onroerende zaken als eerste alle vorderingen van FGH op het LSI-concern zo veel mogelijk voldoen. Eventuele overblijvende verkoopopbrengsten zullen, na volledige voldoening van voornoemde vorderingen van FGH, door LSI worden aangewend conform het bepaalde in artikel 4.9 van de Overeenkomst;
- (M) De onder (L), laatste volzin, bedoelde verplichting van LSI moet worden geplaatst in het licht van de hoogte van de garantie als bedoeld in artikel 25 van de Basisovereenkomst, die – tezamen met alle andere verplichtingen van LSI uit hoofde van de Basisovereenkomst – onder de voorwaarden van de Overeenkomst integraal komt te vervallen;
- (N) Partijen zijn in dit verband op 27 mei 2015 een standstill overeenkomst (de "**Standstill Overeenkomst**", **Bijlage 3**) aangegaan, waarin afspraken zijn gemaakt voor de periode vanaf de datum van ondertekening van de Standstill tot en met 1 juli 2015, welke datum later door Partijen is verlengd tot en met 14 juli 2015;
- (O) Partijen zijn in dit verband met elkaar in overleg getreden over de beëindiging van de Basisovereenkomst en de Erfpacht en hebben daarover overeenstemming bereikt;



- (P) Het is bij de beëindiging van de Basisovereenkomst en de Erfpacht de bedoeling van de Gemeente dat het LSI-concern en aan haar verbonden personen geen rol meer zullen spelen bij de toekomstige ontwikkeling van het Schiekadeblok;
- (Q) WB en LSI kunnen zich niet vinden in de bedoeling van de Gemeente als benoemd onder (P) en zijn enkel bereid overeen te komen dat het LSI-concern en aan haar verbonden natuurlijke personen geen zeggenschap zullen hebben over de partij die het Parkeerterrein zal kopen en ontwikkelen;
- (R) Partijen wensen de voorwaarden en bepalingen met betrekking tot de beëindiging van de Basisovereenkomst en de Erfpacht vast te leggen in de Overeenkomst.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1 BEËINDIGING BASISOVEREENKOMST

- 1.1 De Basisovereenkomst wordt met wederzijdse instemming van de Gemeente, WB en LSI beëindigd op de dag waarop de Overeenkomst in werking treedt.
- 1.2 Voor zover de Gemeente, WB en/of LSI op grond van de Basisovereenkomst reeds prestaties hebben verricht, zullen deze niet ongedaan worden gemaakt en zullen Partijen in verband met deze prestaties evenmin een vordering op grond van onverschuldigde betaling dan wel ongerechtvaardigde verrijking instellen.
- 1.3 Met de beëindiging van de Basisovereenkomst zijn alle rechten en verplichtingen van de Gemeente, WB en LSI uit hoofde van de Basisovereenkomst integraal vervallen, daaronder begrepen de in artikel 25 van de Basisovereenkomst bedoelde garantie.
- 1.4 Alle door of in opdracht van WB en LSI vervaardigde ontwerpen en documenten, hoe ook genaamd, ter zake van de ontwikkeling en realisatie van het Project worden door WB en LSI aan de Gemeente overgedragen, tenzij het auteursrecht van derden zich daartegen verzet en deze derden niet aan de overdracht meewerken.
- 1.5 De omgevingsvergunning voor bouwen, verleend bij besluit van 21 november 2014 met kenmerk 1366373/OMV.14.09.00192 gaat over op de Gemeente op de datum als bedoeld onder artikel 2.1 van de Overeenkomst. De melding als bedoeld in artikel 2.25 lid 2 Wabo wordt geacht te zijn gedaan een maand voor de Overeenkomst en ook overigens in overeenstemming te zijn met het bepaalde in voornoemd wetsartikel alsmede artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.

2 BEËINDIGING ERFPACHT

- 2.1 De Erfpacht wordt met wederzijdse instemming van de Gemeente, WB en LSI beëindigd per de datum van de inschrijving van de notariële akte zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Overeenkomst.



- 2.2 Ter effectueering van de beëindiging van de Erfpacht zal WB om niet afstand doen van de Erfpacht, welke afstand door de Gemeente zal worden aanvaard. De notariële akte waarin de verklaring van afstand en aanvaarding zal worden vastgelegd zal onverwijld na ondertekening van de Overeenkomst tussen de Gemeente en WB worden opgemaakt en in de openbare registers (door notaris mr. J.T.A. van der Stok of één van zijn waarnemers) worden ingeschreven. De kosten van de inschrijving in de openbare registers zullen door de Gemeente en WB ieder voor de helft worden gedragen. Een exemplaar van de concept akte waarin de verklaring van afstand en aanvaarding zal worden vastgelegd, is als **Bijlage 4** aan de Overeenkomst gehecht.
- 2.3 Ter zake van de afstand van het recht van erfpacht is overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze overdrachtsbelasting komt voor rekening van en wordt gedragen door de Gemeente. De Gemeente zal in de akte houdende afstand recht van erfpacht een beroep doen op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15, lid 1, sub c van de Wet op Belastingen van rechtsverkeer, waarvan de toepasselijkheid niet door lid 4 van dat artikel 15 wordt uitgesloten.
- 2.4 Ter zake van de afstand van het recht van erfpacht is geen omzetbelasting verschuldigd.
- 2.5 WB en LSI ontvangen geen vergoeding, schadeloosstelling of anderszins in verband met de beëindiging van de Erfpacht, waarbij mede in aanmerking wordt genomen dat enige aan WB en LSI uit hoofde van de Akte c.q. de beëindiging van de Erfpacht toekomende vergoeding naar het oordeel van Partijen lager is dan hetgeen de Gemeente uit hoofde van de Erfpacht op WB en LSI te vorderen heeft.
- 2.6 WB en LSI zullen de Erfpacht en de zich op de Gronden bevindende onroerende zaken, dan wel daarmee verband houdende vorderingen, niet vervreemden, bezwaren of in zekerheid geven, noch enige overeenkomst met derden aangaan die daartoe kan leiden.
- 2.7 De oplevering van de Erfpacht en de zich op de Gronden bevindende onroerende zaken door WB aan de Gemeente zal plaatsvinden in de staat waarin deze zich heden bevinden. WB en de Gemeente zullen geen proces-verbaal van oplevering opstellen waarin deze staat wordt vastgelegd. WB en de Gemeente zullen enkel een opleveringsdocument, aan de hand van het als **Bijlage 5** bij de Overeenkomst gevoegde model, opmaken en ondertekenen, waarin (i) alle lopende huurovereenkomsten worden benoemd, (ii) de overdracht van de sleutels wordt vastgelegd en (iii) de meterstanden ten aanzien van de zich op de Gronden bevindende onroerende zaken wordt vastgelegd. Daarnaast is de Gemeente gerechtigd om desgewenst zelf een opname te doen van de zich op de Gronden bevindende onroerende zaken voorafgaand aan de oplevering van de Erfpacht.
- 2.8 De Gemeente is bekend met en aanvaardt dat delen van de zich op de Gronden bevindende onroerende zaken zijn verhuurd ingevolge de Huurovereenkomsten en dat de Gemeente ingevolge artikel 5:94 BW de verhuurdersverplichtingen onder de Huurovereenkomsten gestand zal doen per de datum van beëindiging van de Erfpacht als bedoeld in artikel 2.1 van de Overeenkomst, inclusief – maar niet beperkt tot – gestanddoening van de verplichting tot restitutie van ingevolge de Huurovereenkomsten door de huurders betaalde waarborgsommen. De Gemeente is bekend met en aanvaardt dat de ingevolge de Huurovereenkomsten door de huurders betaalde waarborgsommen niet door WB en LSI aan de Gemeente zullen worden overgedragen.
- 2.9 WB en LSI zullen de Gemeente volledige inzage geven in de door de huurders betaalde waarborgsommen. WB en LSI zullen alle door de huurders verstrekte bankgaranties of andere



zekerheden, voor zover mogelijk, aan de Gemeente overdragen dan wel, voor zover overdracht niet mogelijk is, aan de huurders retourneren dan wel daarvan afstand doen.

2.10 WB en LSI zullen vanaf de dag van inwerkingtreding van de Overeenkomst geen overeenkomsten (waaronder, maar niet beperkt tot huurovereenkomsten) met derden aangaan of reeds bestaande overeenkomsten beëindigen inzake de zich op de Gronden bevindende onroerende zaken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.

2.11 WB en LSI zullen na de in artikel 2.1 van de Overeenkomst genoemde datum overgaan tot overdracht aan de Gemeente van de navolgende overeenkomsten:

- (a) Overeenkomst vaste telefonie KPN (telefoonlijn lift, alarmsystemen en databeheer inlog);
- (b) IT-beheer overeenkomst Graficom Solutions B.V. (beheer intern IT-systeem);
- (c) Netbeheer overeenkomst Stedin;
- (d) Overeenkomst Kone deursystemen B.V. (onderhoud toegang gebouw);
- (e) Leverantieovereenkomst energie Eneco Services B.V. (op te zeggen per 1 januari 2016);
- (f) Leverantieovereenkomst water Evides;
- (g) Leverantieovereenkomst energie MKB Energie (inkoop van energie) (op te zeggen per 1 januari 2016);
- (h) Leverantieovereenkomst energie E-ON Benelux;
- (i) Bewakingsovereenkomst G4S;
- (j) Brandbeveiligingsovereenkomst RH (jaarlijkse controle en keuring van installaties);
- (k) Overeenkomst Stedin Meetbedrijf (uitlezen meterstanden);
- (l) Beveiligingsovereenkomst QuatroSystems (onderhoud alarmsysteem);
- (m) Afvalovereenkomst Klok containers (vuilafvoer);
- (n) Schoonmaakovereenkomst Yellow Facility Factory (overeenkomst met beheerder);
- (o) Onderhoudsovereenkomst liften MO2 Liften B.V. (keuringen liften);
- (p) Schoonmaakovereenkomst B2-Cleaning (schoonmaak gebouw);
- (q) Overeenkomst Dataweb (internet aansluiting);
- (r) Overeenkomst ZUS (beheer),

voor zover de wederpartijen bij die contracten daaraan hun medewerking verlenen.



Indien sprake blijkt te zijn van andere overeenkomsten die verband houden met de exploitatie van de zich op de Gronden bevindende Onroerende Zaken, zal de Gemeente ook deze andere overeenkomsten in beginsel overnemen, tenzij deze overeenkomsten onredelijke bepalingen bevatten of de overname van deze overeenkomsten redelijkerwijs niet van de Gemeente kan worden gevergd.

WB en LSI zullen hun medewerking aan de overdracht van de desbetreffende overeenkomsten, de onder (a) tot en met (r) bedoelde overeenkomsten daaronder begrepen, verlenen en zich ervoor inspannen dat de andere partij bij deze overeenkomsten hieraan zijn medewerking verleend.

Voor zover nodig in afwijking van het in de vorige twee volzinnen van dit artikel bepaalde, zal de Gemeente in ieder geval de navolgende overeenkomsten, dan wel overeenkomsten met de navolgende partijen, niet overnemen:

- (i) Verzekeringsovereenkomsten Van Steensel Assurantiën B.V.;
- (ii) Overeenkomst De Sleutelspecialist;
- (iii) Glasverzekeringsovereenkomst NGM;
- (iv) Overeenkomst Dimitrix Pompen en Service B.V.;
- (v) Overeenkomst Kuipers Glashandel;
- (vi) Explosievenopsporing Beobom;
- (vii) Steff Balm;
- (viii) Bodemadviesovereenkomst Crux engineering B.V.;
- (ix) Overeenkomst Digital Revolutions B.V.;
- (x) Brandschade opruimverzekering Belfor;
- (xi) Schoonmaakovereenkomst Go4Clean;
- (xii) Onderhoudsovereenkomst Smits Bouwservice (klacht- en storingsonderhoud gebouwen);
- (xiii) Installatie/loodgietersovereenkomst Beje installatie (verwarming);
- (xiv) Overeenkomst Elektro Adviesbureau Kok (elektrische installaties).

- 2.12 WB en LSI zullen na de in artikel 2.1 van de Overeenkomst genoemde datum in overleg met de Gemeente overgaan tot overdracht van de administratie en het beheer inzake de zich op de Gronden bevindende Onroerende Zaken en de exploitatie daarvan. Tot het moment waarop de overdracht van de administratie en het beheer aan de Gemeente is voltooid, zullen WB en LSI zich inspannen het beheer en de administratie gedurende een termijn van drie maanden zo goed als gegeven de omstandigheden voor WB en LSI mogelijk is ten behoeve van de Gemeente voort te zetten, waarbij WB/LSI en Gemeente overeenkomen dat beheer en administratie gedurende deze termijn in overleg en samen met de door Gemeente aan te stellen beheerder wordt uitgevoerd.

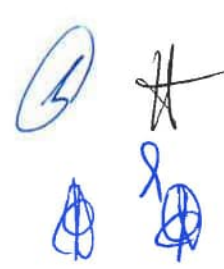


3 INSTEMMING FGH

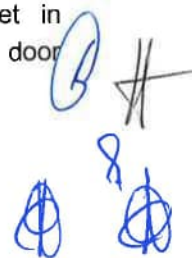
- 3.1 FGH stemt in met de beëindiging van de Basisovereenkomst en de beëindiging van de Erfpacht, alsmede de daaraan in de Overeenkomst verbonden rechtsgevolgen.
- 3.2 FGH doet voorts hierbij afstand van haar hypotheekrecht op de Erfpacht per het moment onmiddellijk voorafgaande aan de in artikel 2.1 van de Overeenkomst bedoelde datum, welke afstand voor zover nodig hierbij door WB en LSI worden aanvaard.
- 3.3 FGH en WB dragen zorg dat de in artikel 3.2 van de Overeenkomst bedoelde afstand en de aanvaarding daarvan door WB en LSI op de datum als bedoeld in artikel 2.1 van de Overeenkomst onverwijld door de in artikel 2.2 van de Overeenkomst bedoelde notaris zal worden ingeschreven in de openbare registers.
- 3.4 FGH doet voorts per de datum als bedoeld in artikel 2.1 van de Overeenkomst afstand van enig ander zekerheidsrecht dat zij mocht hebben op enige vordering uit hoofde van of voortvloeiend uit de Basisovereenkomst en/of op de daartoe behorende onroerende zaken en overeenkomsten, dan wel van enige andere vordering die zij ter zake jegens de Gemeente mocht hebben, welke afstand voor zover nodig hierbij door WB en LSI wordt aanvaard.

4 FINANCIËLE AFWIKKELING

- 4.1 Het in de Overeenkomst bepaalde en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen staan los van en zijn op geen enkele wijze afhankelijk van de (financiële) afspraken tussen het LSI-concern en FGH en vice versa.
- 4.2 De desbetreffende tot het LSI-concern behorende vennootschappen zijn voornemens over te gaan tot de verkoop van de navolgende onroerende zaken (de "**Onroerende zaken**"), al dan niet door middel van een aandelentransactie:
- (a) het kantoorgebouw "Central Post", gelegen aan het Delftseplein 27-33 te Rotterdam;
 - (b) het kantoorgebouw "Groot Willemsplein", gelegen aan het Willemsplein te Rotterdam;
 - (c) de bij ondertekening van de Overeenkomst nog niet verkochte appartementen in het wooncomplex "100 Hoog", gelegen aan de Regentessebrug te Rotterdam.
- 4.3 Het bij de sub (a) bedoelde Onroerende Zaak behorende parkeerterrein (gelijk aan het in artikel 6 bedoelde Parkeerterrein) wordt separaat verkocht en de daarbij verkregen koopsom zal deel uitmaken van de in artikel 4.9 bedoelde totale verkoopopbrengst.
- 4.4 Het bij de sub (b) bedoelde Onroerende Zaak behorende onbebouwd perceel op de hoek Houtlaan/Zalmstraat, kadastraal bekend gemeente Rotterdam 4e afdeling, sectie AG, nummer 2186, wordt separaat verkocht en de daarbij verkregen koopsom zal deel uitmaken van de in artikel 4.9 bedoelde totale verkoopopbrengst.
- 4.5 De verkoop van de Onroerende zaken zal zorgvuldig worden voorbereid en LSI en FGH zullen zich inspannen om een zo hoog mogelijke opbrengst te genereren.



- 4.6 In het kader van de verkoop van de Onroerende zaken zullen naast de gebruikelijke en marktconforme courtage(s)/bemiddelingfee(s) geen vergoedingen, incentives, of voordelen anderszins aan enige Partij, daaronder begrepen WB, LSI en de andere tot het LSI-concern behorende vennootschappen en daaraan direct of indirect verbonden natuurlijke personen, worden toegekend of beloofd anders dan die waarover de Gemeente is geïnformeerd.
- 4.7 LSI zal de Gemeente, al dan niet op verzoek van de Gemeente, inzicht geven in alle voor de toepassing van dit artikel 4 van de Overeenkomst relevante financiële transacties met betrekking tot de genoemde Onroerende zaken tot het moment waarop een finale afrekening als bedoeld in artikel 4.9 en 4.10 van de Overeenkomst heeft plaatsgevonden. In dit verband zal LSI in ieder geval:
- (a) afschriften verstrekken van de door haar en de tot het LSI-concern behorende vennootschappen gesloten koopovereenkomsten betreffende de Onroerende zaken als genoemd in artikel 4.2 onder (a) en (b) van de Overeenkomst;
 - (b) voorafgaand aan de overdracht van een van de Onroerende zaken een afschrift van de conceptnota van afrekening aan de Gemeente doen toekomen, alsmede een afschrift van de definitieve nota van afrekening na de overdracht.
- 4.8 De Gemeente is ermee bekend dat zij geen instemmingsrecht of goedkeuringsrecht heeft ter zake van de verkoop van de Onroerende zaken en al hetgeen daarmee verband houdt, hetgeen het overigens in de Overeenkomst bepaalde onverlet laat.
- 4.9 Indien de totale verkoopopbrengst van de Onroerende zaken meer bedraagt dan de hoogte van de vorderingen van FGH op het LSI-concern tezamen, een en ander tot een maximum van EUR 155.425.565,64 (zegge: honderdvijfenvijftig miljoen vierhonderdvijfentwintigduizend vijfhonderdvijfenzestig euro en vierenzestig eurocent) komt het meerdere van die verkoopopbrengst aan de Gemeente toe tot een maximaal bedrag van EUR 10.000.000 (zegge: tien miljoen euro) nadat de juridische overdracht van de laatste Onroerende zaak heeft plaatsgevonden en alle vorderingen van FGH op het LSI-concern volledig zijn voldaan en FGH dit schriftelijk aan de andere Partijen heeft bevestigd. Partijen zijn hierbij de volgende verdeelsleutel overeengekomen ten aanzien van het bedrag waarmee de totale verkoopopbrengst de hoogte van de vorderingen van FGH overschrijdt, waarbij het vermelde percentage het aan de Gemeente toekomende aandeel weergeeft:
- (a) 90% over de eerste EUR 5.000.000 (zegge: vijf miljoen euro), het mindere daaronder begrepen, derhalve maximaal EUR 4.500.000 (zegge: vier miljoen vijfhonderdduizend euro) ;
 - (b) 80% over de tweede EUR 5.000.000, het mindere daaronder begrepen, derhalve maximaal EUR 4.000.000 (zegge: vier miljoen euro);
 - (c) 70% over de derde EUR 5.000.000, het mindere daaronder begrepen, tot een maximum van EUR 1.500.000 (zegge: één miljoen vijfhonderdduizend euro).
- 4.10 Voornoemd bedrag wordt aan de Gemeente voldaan indien en zodra de laatste Onroerende zaak in eigendom is overgedragen en alle vorderingen van FGH op het LSI-concern volledig zijn voldaan en FGH dit schriftelijk aan alle andere Partijen heeft bevestigd. Uitbetaling van het in overeenstemming met artikel 4.9 van de Overeenkomst berekende bedrag zal plaatsvinden door



tussenkost van de in artikel 2.2 van de Overeenkomst bedoelde notaris. FGH zal zich in dat verband niet jegens de Gemeente op enig zekerheidsrecht of recht van voorrang kunnen beroepen. WB en LSI verbinden zich hoofdelijk tot nakoming van het in dit artikel en het in artikel 4.9 van de Overeenkomst bepaalde.

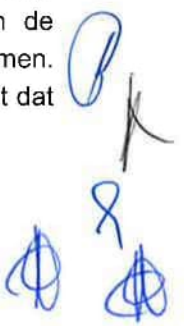
- 4.11 Tenzij expliciet anders bepaald in de Overeenkomst: (i) zijn de verplichtingen van iedere Partij onder de Overeenkomst aparte verplichtingen; (ii) heeft niet nakoming door een Partij van enige verplichting onder de Overeenkomst geen invloed op de verplichtingen van andere Partijen onder de Overeenkomst; en (iii) is geen Partij verantwoordelijk voor de verplichtingen van een andere Partij onder de Overeenkomst.

5 AFSTAND VORDERING UIT HOOFDE VAN ERFPACHT EN FINALE KWIJTING

- 5.1 Nadat de Erfpacht is geëindigd per de datum als bedoeld in artikel 2.1 van de Overeenkomst en de Gemeente de volle en onbelaste eigendom van de in de Erfpacht betrokken onroerende zaken heeft, wordt de Gemeente geacht met onmiddellijke ingang afstand te hebben gedaan van haar vordering uit hoofde van de Erfpacht, welke afstand WB en LSI hierdoor aanvaarden.
- 5.2 De Gemeente, WB en LSI verklaren dat zij per de datum als bedoeld in artikel 2.1 van de Overeenkomst niets meer van elkaar te vorderen hebben onder de Erfpacht en de Akte. De Gemeente, WB en LSI geven elkaar per de datum als bedoeld in artikel 2.1 van de Overeenkomst over en weer onherroepelijk en onvoorwaardelijk finale kwijting van al hetgeen zij uit hoofde van de Erfpacht en de Akte thans en/of in de toekomst van elkaar te vorderen hebben.

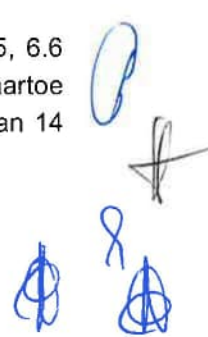
6 PARKEERTERRAIN SPOORTALUD

- 6.1 WB en LSI dragen zorg dat de eigendom van het terrein gelegen aan de Schiestraat/het Delftseplein te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam 6^e afdeling, sectie S, nummers 4714 en 5278, zijnde het bestaande parkeerterrein langs het spoortalud (het "**Parkeerterrein**"), zal worden verkocht en geleverd voor een marktconforme koopsom aan een nader door LSI te bepalen koper uiterlijk binnen acht weken na de datum waarop de laatste eigendomsoverdracht van de in artikel 4.2 onder (a) en (b) bedoelde Onroerende Zaken plaatsvindt.
- 6.2 De koopsom als bedoeld in artikel 6.1 van de Overeenkomst komt volledig ten goede aan FGH gelet op de voorwaarden in de tussen het LSI-concern en FGH gesloten financierings-overeenkomst.
- 6.3 WB, LSI en andere tot het LSI-concern behorende vennootschappen en daarvoor thans of voorheen werkzame natuurlijke personen zullen op geen enkele wijze via statuten, aandelen-verhoudingen, overlap in (feitelijke) bestuurders, benoemingsrechten, zeggenschap kunnen uitoefenen over de in artikel 6.1 van de Overeenkomst bedoelde koper, althans haar rechtsopvolger(s).
- 6.4 FGH zal haar hypotheekrecht op het Parkeerterrein niet doorhalen tenzij uit een door FGH uit te voeren toets blijkt dat de juridische levering van het Parkeerterrein daadwerkelijk conform het bepaalde in de artikelen 6.1, 6.2 en 6.3 van de Overeenkomst plaatsvindt alsmede in de notariële akte van levering van het Parkeerterrein aan de koper als bedoeld in artikel 6.1 van de Overeenkomst het kettingbeding als bedoeld in artikel 6.7 van de Overeenkomst is opgenomen. Om te bepalen of de koper aan het bepaalde in artikel 6.3 van de Overeenkomst voldoet geldt dat



FGH zich jegens de Gemeente voldoende van haar verplichtingen heeft gekweten, indien zij aan de hand van het handelsregister en aan de hand van door de koper te verstrekken aandeelhoudersregisters, vennootschapsovereenkomsten (in het geval van VOF's en CV's), statuten en ledenregisters redelijkerwijs onderzoek heeft verricht en zij op basis van dat onderzoek heeft vastgesteld dat Luc René Smits, geboren te Rotterdam op 30 april 1971 ("Smits") of een vennootschap behorende tot het LSI-concern, niet direct of indirect als bestuurder, aandeelhouder, vennoot, gevolmachtigde of commissaris bij de koper betrokken is. Indien de koper niet op eerste verzoek van FGH de benodigde documentatie aanlevert, geldt de koper niet als een koper zoals bedoeld in artikel 6.3. Indien het Parkeerterrein niet binnen de in artikel 6.1 genoemde termijn is verkocht aan een koper zoals bedoeld in artikel 6.1 en 6.3 zal FGH binnen een redelijke termijn overgaan tot executie van het Parkeerterrein, waarbij FGH het Parkeerterrein slechts zal verkopen of gunnen aan een partij die blijkens de uitkomsten van de hiervoor omschreven toets voldoet aan het bepaalde in artikel 6.3 en waarbij de verplichtingen en kettingbedingen voor de koper zoals genoemd in deze Overeenkomst in stand worden gelaten. Ook voor die situatie geldt dat FGH zich jegens de Gemeente voldoende van haar verplichtingen heeft gekweten, indien zij aan de hand van het handelsregister en aan de hand van door de koper te verstrekken aandeelhoudersregisters, vennootschapsovereenkomsten (in het geval van VOF's en CV's), statuten en ledenregisters redelijkerwijs onderzoek heeft verricht en zij op basis van dat onderzoek heeft vastgesteld dat Luc René Smits, geboren te Rotterdam op 30 april 1971 ("Smits") of een vennootschap behorende tot het LSI-concern, niet direct of indirect als bestuurder, aandeelhouder, vennoot, gevolmachtigde of commissaris bij de koper betrokken is.

- 6.5 WB en LSI dragen zorg dat de in artikel 6.1 van de Overeenkomst bedoelde koper, althans haar rechtsopvolger(s), op basis van alsdan door die koper of haar rechtsopvolger(s) te stellen marktconforme voorwaarden, afspraken met de Gemeente en/of de eigena(a)r(en) en/of erfpachter(s) van de Gronden zal maken betreffende de ontwikkeling van het Parkeerterrein in het kader van de integrale ontwikkeling en realisatie van de Gronden conform de stedenbouwkundige voorwaarden zoals neergelegd in het Eindrapport Tafelsessies Stedenbouw 2013 (Bijlage 6), teneinde te waarborgen dat zowel de Gronden als het Parkeerterrein worden ontwikkeld met inachtneming van de stedenbouwkundige voorwaarden uit het Eindrapport Tafelsessies Stedenbouw 2013.
- 6.6 WB en LSI dragen zorg dat de in artikel 6.1 van de Overeenkomst bedoelde koper, althans haar rechtsopvolger(s), regelmatig, minimaal eenmaal per half jaar, overleg met de Gemeente zullen voeren ter uitvoering van het bepaalde in artikel 6.5 van de Overeenkomst.
- 6.7 WB en LSI dragen zorg dat de verplichtingen van de in artikel 6.1 van de Overeenkomst bedoelde koper op grond van de artikelen 6.5, 6.6 en 6.9 van de Overeenkomst worden opgelegd aan en aangenomen door de in artikel 6.1 van de Overeenkomst bedoelde koper bij wege van kettingbeding ten behoeve van de Gemeente. Dit kettingbeding zal gelden ten aanzien van iedere gehele of gedeeltelijke overdracht of bezwaring met een beperkt recht – met uitzondering van een recht van hypotheek of erfdienstbaarheid – van (een deel van) het Parkeerterrein.
- 6.8 Bij niet, niet behoorlijke of niet-tijdige nakoming door WB en LSI van hun in artikel 6.1, 6.5, 6.6 en/of artikel 6.7 van de Overeenkomst opgenomen verplichtingen, verbeuren zij – na daartoe schriftelijk door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld en ingeval ook binnen de termijn van 14



dagen na dagtekening van de ingebrekestelling niet is voldaan aan de desbetreffende verplichting – aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete gelijk aan EUR 1.000.000 (zegge: één miljoen euro), onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van de eventueel door haar geleden schade te vorderen.

- 6.9 Bij niet, niet behoorlijke of niet-tijdige nakoming door de in artikel 6.1 van de Overeenkomst bedoelde koper, althans haar rechtsopvolger(s), van de in artikel 6.5, 6.6 en/of 6.7 van de Overeenkomst opgenomen verplichtingen, verbeurt de desbetreffende partij – na daartoe schriftelijk door de Gemeente in gebreke te zijn gesteld en ingeval ook binnen de termijn van 14 dagen na dagtekening van de ingebrekestelling niet is voldaan aan de desbetreffende verplichting – aan de Gemeente een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete gelijk aan EUR 2.500.000 (zegge: twee miljoen vijfhonderdduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente om vergoeding van de eventueel door haar geleden schade te vorderen.
- 6.10 De Gemeente draagt – op voorwaarde dat is voldaan aan het in artikel 6.5, 6.6 en 6.7 van de Overeenkomst bepaalde – zorg dat (i) de omgevingsvergunning voor bouwen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo en (ii) de ontheffing van de Bouwverordening Rotterdam voor de bouw van een gebouwde parkeervoorziening op het Parkeerterrein zo spoedig mogelijk na ontvangst van een ontvankelijke aanvraag daartoe, in te dienen door de in artikel 6.1 van de Overeenkomst bedoelde koper, althans haar rechtsopvolger(s), door (het bevoegde orgaan van) de Gemeente zal worden verleend indien het bouwplan voor de gebouwde parkeervoorziening (i) past binnen de kaders van de stedenbouwkundige voorwaarden zoals neergelegd in het Eindrapport Tafelsessies Stedenbouw 2013 (Bijlage 6) en (ii) voldoet aan het bepaalde in het Bouwbesluit.
- 6.11 Bij de uitvoering van het bepaalde in artikel 6.10 van de Overeenkomst zal (het bevoegde orgaan van) de Gemeente haar publiekrechtelijke bevoegdheden en verplichtingen in acht nemen, alsmede de gerechtvaardigde belangen van derden. Handelen van (het bevoegde orgaan van) de Gemeente in overeenstemming met het in de vorige volzin bepaalde zal geen tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van de Overeenkomst opleveren, noch tot schadeplechtigheid in welke vorm dan ook leiden, mits (het bevoegde orgaan van) de Gemeente alle mogelijkheden heeft beproefd en benut die tot haar beschikking staan.
- 6.12 Het bepaalde in artikel 6.10 en 6.11 van de Overeenkomst vormt een derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW ten gunste van elk van de rechtsopvolgers van de huidige gerechtigde van het Parkeerterrein.

7 DERDEN

- 7.1 Met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.10 en 6.11 van de Overeenkomst, kan geen van de bepalingen in de Overeenkomst worden aangemerkt als een derdenbeding en kunnen derden aan de Overeenkomst geen rechten ontleen.
- 7.2 De (klein)dochtervennootschappen van LSI waarnaar in de Overeenkomst wordt verwezen zijn nadrukkelijk geen Partij bij de Overeenkomst.

8 FINALE KWIJTING EN OPENBAARMAKING

- 8.1 Partijen verklaren dat zij na uitvoering van de Overeenkomst en betaling van al hetgeen ingevolge de Overeenkomst verschuldigd is niets meer van elkaar hebben te vorderen (inclusief ten aanzien



van de Basisovereenkomst en de aan de ontwikkeling van het Project gerelateerde kosten en gemeentelijke belastingen). Partijen verlenen elkaar over en weer onherroepelijk en onvoorwaardelijk finale kwijting van al hetgeen Partijen uit hoofde van het Project (inclusief de aan de ontwikkeling van het Project gerelateerde kosten en gemeentelijke belastingen) thans en/of in de toekomst van elkaar te vorderen hebben, ook voor mogelijke schade, van welke aard ook, geleden of nog te lijden, welke direct of indirect verband houdt of kan houden met de in de overwegingen van de Overeenkomst vermelde feiten en/of omstandigheden.

- 8.2 Het bepaalde in dit artikel 8.1 van de Overeenkomst heeft geen betrekking op de kredietrelatie tussen FGH enerzijds en WB, LSI en haar (klein)dochtervennootschappen anderzijds.
- 8.3 Partijen verplichten zich tot geheimhouding van de inhoud van de Overeenkomst anders dan strikt noodzakelijk voor de correcte uitvoering van de gemaakte afspraken, en onverminderd de rechten en verplichtingen van (bevoegde bestuursorganen van) de Gemeente ingevolge de Wet openbaarheid van bestuur en behoudens voor zover overigens een verplichting tot openbaarmaking bij of krachtens de wet dan wel een rechterlijke uitspraak bestaat. Indien sprake is van een verplichting tot openbaarmaking, zullen Partijen voorafgaand aan openbaarmaking met elkaar overleg voeren over de wijze en inhoud van openbaarmaking.
- 8.4 Na ondertekening van de Overeenkomst zullen Partijen een gezamenlijk kort persbericht uitbrengen. Partijen zullen gezamenlijk bepalen wanneer een dit persbericht wordt uitgebracht, mede rekening houdend met elkaars belangen, waaronder het belang bij een ongestoorde snelle afwikkeling van de verkoop van de Onroerende Zaken als bedoeld in artikel 4.2 van de Overeenkomst. Tenzij een zwaarwegende reden zich hiertegen verzet, zoals een (verwachte) perspublicatie, zal dit persbericht niet worden uitgebracht voordat de Onroerende Zaak bedoeld in artikel 4.2 onder a van de Overeenkomst is verkocht en geleverd, met dien verstande dat het persbericht ook indien de hiervoor bedoelde verkoop en levering nog niet hebben plaatsgevonden eind augustus 2015 zal worden uitgebracht. De inhoud van dat persbericht zal door Partijen gezamenlijk worden opgesteld. Voordat het persbericht is uitgebracht zullen geen externe mededelingen worden gedaan omtrent het bestaan en de achtergrond van de Overeenkomst.
- 8.5 Indien en voor zover Partijen na het uitbrengen van het persbericht als bedoeld in artikel 8.4 van de Overeenkomst mededelingen doen aan derden, zullen zij daarbij, onverminderd het bepaalde in artikel 8.3 en 8.4 van de Overeenkomst, elkaars belangen in acht nemen en ervoor zorgdragen dat op geen enkele wijze opzettelijk of verwijtbaar afbreuk wordt gedaan aan het imago of de reputatie van (een van) Partijen.

9 SLOTBEPALINGEN

- 9.1 De Overeenkomst geldt als een vaststellingsovereenkomst als bedoeld in titel 15 van boek 7 BW. Partijen zijn zich bij de kwalificatie van de Overeenkomst bewust van het bepaalde in artikel 7:900 lid 1 (slotzin) en artikel 7:902 BW.
- 9.2 De Overeenkomst bevat de gehele overeenkomst die tussen Partijen is gesloten omtrent het onderwerp daarvan.
- 9.3 Partijen beëindigen hierbij de Standstill Overeenkomst. Partijen verklaren dat zij niets meer van elkaar hebben te vorderen onder de Standstill Overeenkomst. Partijen verlenen elkaar over en



weer onherroepelijk en onvoorwaardelijk finale kwijting van al hetgeen Partijen uit hoofde van de Standstill Overeenkomst thans en/of in de toekomst van elkaar te vorderen hebben.

- 9.4 Na inwerkingtreding van de Overeenkomst trekken WB en LSI het lopende bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor bouwen, verleend bij besluit d.d. 21 november 2014 met kenmerk 1366373/OMV.14.09.00192, in.
- 9.5 De rechten en verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst kunnen niet worden overgedragen of bezwaard.
- 9.6 Geen wijziging van of toevoeging aan de Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door Partijen.
- 9.7 Partijen doen afstand van hun recht om de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te (doen) ontbinden en/of geheel of gedeeltelijk te (doen) vernietigen. Voorts doen Partijen hierdoor voor zover rechtens mogelijk afstand van hun rechten om op grond van artikel 6:230 BW (wijziging gevolgen) en/of artikel 6:258 BW (onvoorziene omstandigheden) wijziging van de Overeenkomst te verlangen.
- 9.8 Indien en voor zover enige bepaling van de Overeenkomst niet rechtsgeldig of niet rechtens afdwingbaar blijkt te zijn, zal die ongeldigheid of onafdwingbaarheid geen invloed hebben op de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst. Indien en voor zover een bepaling niet rechtsgeldig is of niet rechtens afdwingbaar is, zullen Partijen deze bepaling vervangen door een bepaling die (i) wel rechtsgeldig en rechtens afdwingbaar is en (ii) zoveel mogelijk de commerciële inhoud en strekking heeft als de bepaling die zij vervangt.
- 9.9 De Overeenkomst heeft slechts gelding en treedt in werking na rechtsgeldige ondertekening daarvan door Partijen. Daarbij geldt dat de Gemeente de Overeenkomst ondertekent onder de opschortende voorwaarde van instemming door het college van B&W van de Gemeente. Totdat de instemming van het college van B&W van de Gemeente is verkregen, geldt de ondertekende Overeenkomst als een onherroepelijk aanbod van Partijen sub 2 tot en met 4 aan de Gemeente.
- 9.10 Partijen dragen ieder de eigen kosten van juridische, technische en/of andere vormen van bijstand ter zake van de voorbereiding, opstelling en totstandkoming van de Overeenkomst.
- 9.11 Op de Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. De rechtbank te Rotterdam is bij uitsluiting bevoegd om kennis te nemen van geschillen die voortkomen uit of in verband staan met de Overeenkomst, en Partijen verklaren zich onherroepelijk te onderwerpen aan de rechtsmacht van de rechtbank te Rotterdam.

Handwritten signatures and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. There are four distinct marks: a large stylized 'A' or 'J' shape, and three circular or oval shapes, some containing letters.

Aldus overeengekomen en in meervoud getekend:



Gemeente Rotterdam

Door: de heer drs. R.E. Schneider

Titel: wethouder Stedelijke Ontwikkeling & Integratie



FGH Bank N.V.

Door:

G. Overbeek

Jud. Tol

Titel: gevolmachtigde



LSI project investment N.V.

Door: de heer L.R. Smits

Titel: bestuurder



LSI project investment N.V.

Door: de heer E.L. Kramer

Titel: bestuurder



**Weena Boulevard Beheer B.V. en
Weena Boulevard C.V.**

Door: de heer L.R. Smits

Titel: bestuurder van LSI Beheer B.V.,
bestuurder van Weena Boulevard
Beheer B.V.



**Weena Boulevard Beheer B.V. en
Weena Boulevard C.V.**

Door: de heer E.L. Kramer

Titel: bestuurder van LSI Beheer B.V.,
bestuurder van Weena Boulevard
Beheer B.V.

