

7/5/2008

NWASO

402 1

TF 3.4.1

CESSION D'ACTIONS

GEDEAM INVESTMENTS GROUP INC. S.A., société de droit luxembourgeois - capital social euros 176.000.000,00 - avec siège social à L - 1650 Luxembourg, 10 Avenue Guillaume, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg, sous le n° B-45001, représentée aux fins du présent acte par Monsieur Giovanni Beneduci et Maître Claude Geiben, en leur qualité d'Administrateurs, et ci-après dénommée « Vendeur »

ET

ACQUÀ PIA ANTICA MARCIA S.P.A. société de droit italien avec siège à I - 00153 Rome, Lungotevere Aventino n. 5, inscrite au Registre des Entreprises de Rome n. 01052900582, représentée aux fins du présent acte par Monsieur Andrea Gotti Lega, en sa qualité de Vice Président et Administrateur Délégué, et ci-après dénommée « Acheteur »

Etant Donné que:

a. le Vendeur est propriétaire de n. 3.100,00 actions représentant 100% (cent pour cent) du capital social de « T & C Europe S.A. », une société de droit luxembourgeois, avec siège social à Luxembourg, 17 Boulevard Royal, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° B-57972 (ci-après dénommée la « Société »);

b. la Société a pris des accords préliminaires avec la société ISAN S.A.R.L., (Impresa Strumentale Area Neca) avec siège social en Italie, propriétaire d'un vaste terrain situé à Pavía (Italie) avec standard urbanistique pour 63.000 mètres carrés en totalité. Sur le terrain en objet il est prévu la réalisation de :

- Une Superficie Brute de Plancher (SBP) hors-terre d'environ 44.000 mètres carrés (« m² »), dont :
 - 25.000 m² prévus pour des habitations,
 - 5.000 m² prévus pour une zone de réception,
 - 2.500 m² prévus pour des centres de congrès et de foire,
 - 5.500 m² prévus pour le secteur tertiaire,
 - 3.500 m² prévus pour la production de biens et services,
 - 2.500 m² prévue pour une zone commerciale,
- Une surface prévue pour un parking public d'environ 19.000 mètres carrés.

Il est aussi prévu la réalisation d'une surface supplémentaire de 14.000 mètres carrés pour un parking public et 17.000 mètres carrés pour un parking privée.



*Miscellaneous
El
accord
numm*

De compléments pour la purification

c. les accords préliminaires sont subordonnés à :

- l'achèvement des œuvres d'assainissement en cours de réalisation par l'actuel propriétaire, avec la délivrance de toutes les certifications et autorisations nécessaires par les Autorités compétentes ;
- l'adoption du Plan de reclassement de la part de l'administration communale de Pavia, en cours de présentation par le propriétaire actuel;
- la délivrance des permis de construire nécessaires;
- l'engagement de la part de la Société de régler le prix du terrain au propriétaire actuel, en donnant en échange la partie des constructions réalisées, sur le terrain en objet, qui ont en totalité une valeur de marché équivalente à ce prix.

d. le vendeur désire vendre à l'acheteur la totalité de sa participation au capital social de la Société aux conditions reportées ci-dessous.

Art. 1 Objet

Le vendeur vend à l'acheteur, qui accepte, 3.100,00 actions de la Société, représentant 100% du capital social (ici et après les « Actions »).

Art. 2 Prix

Le prix de cession des Actions de la Société, accepté par le vendeur et par l'acheteur, s'élève à EUR 150.000,-.

L'acheteur s'engage à payer au vendeur un montant additionnel de 30.000.000,00 Euro, en plus du prix global, dans le cas où les conditions et les tâches décrites aux points b) et c) de la prémisses sont respectées et réalisées.

↓
Annexes ? quel?

Le montant additionnel du prix global sera payé comme suit :

- 2,5% (Euro 750.000) à la date de souscription du préliminaire entre la Société et ISAN s.à.r.l. et du perfectionnement par écrit de ce qui est prévu au point b) de la prémisses ;
- 20% (Euro 6.000.000) à la date d'adoption de la part de l'administration communale de Pavia du Plan de reclassement, en cours de présentation de la part du propriétaire actuel;
- 50% (Euro 15.000.000) à la date de stipulation de la Convention Urbanistique avec l'administration communale de Pavia ;
- 27,5% (Euro 8.250.000) au moment de la délivrance des permis de construire nécessaires.

Le vendeur s'engage à rendre à l'acheteur le montant additionnel du prix global, dans le cas où toutes les conditions indiquées aux lettres b) et c) de la prémisses ne sont pas réalisées.

Le montant additionnel du prix global sera proportionnellement diminué où les permis de construire concédés sur tels terrains ne correspondront pas à :

- 44.000 mètres carrés environ de Superficie Brute de Plancher (SBP) hors-terre, dont :
 - 25.000 m² prévus pour des habitations,
 - 5.000 m² prévus pour une zone de réception,
 - 2.500 m² prévus à des centres des congrès et de la foire,
 - 5.500 m² prévus pour le secteur tertiaire,
 - 3.500 m² prévus pour la production de biens et services,
 - 2.500 m² prévus pour une zone commerciale.
- 19.000 mètres carrés environ prévus pour un parking public.
- 14.000 mètres carrés de surface additionnelle prévus pour un parking public.
- 17.000 mètres carrés de surface additionnelle prévus pour parking privée.

Art. 3

Déclaration du Vendeur

Le Vendeur déclare que la Société :

- a été régulièrement constituée selon la réglementation en vigueur à Luxembourg ;
- a un droit de propriété valide et transférable sur les Actions et qu'elles sont libres de tous engagements, options, privilèges et restrictions de n'importe quelle nature ;
- a réglé intégralement tous ses obligations fiscales et sociales ;
- n'est pas grevée d'aucune obligation ;
- n'a jamais employé de personnel et n'a pas en cours de causes civiles/pénales avec des employés ou avec des fournisseurs/clients.

Art. 4

Loi applicable et tribunal compétent

Le présent contrat est rédigé conformément à la loi du Grand Duché de Luxembourg et est réalisé en double exemplaire à Luxembourg, le 7 mai 2008.

Gedcam Investments Group Inc S.A.

Acqua Pia Antica Marcia S.p.A.

Caroline GERBEN
administrateur