

ALGEMEEN ADDENDUM
bij de OVEREENKOMST houdende krachtlijnen aangaande het
ONTWIKKELINGSPROJECT SITE WAALSE KROOK

DE ONDERGETEKENDEN :

1. de **stad GENT**, met kantoren te 9000 Gent, Botermarkt 1, Stadhuis, hier vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, bij wege van haar burgemeester, Daniël Termont en haar stadssecretaris, Mieke Hullebroeck, hierna ‘stad Gent’

en

1bis.

- het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf SOGENT** (voorheen Stadsontwikkelingsbedrijf Gent AG SOB), met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, hier vertegenwoordigd door haar voorzitter van de raad van bestuur, Sven Taeldeman, en door een lid van haar directiecomité, Frank Van Goethem, hierna ‘sogent’
2. de **provincie OOST-VLAANDEREN**, met kantoren te 9000 Gent, Gouvernemenstraat 1, Provinciehuis, hier vertegenwoordigd door haar deputatie, bij wege van haar gedeputeerde, Jozef Dauwe en haar provinciegriffier, Albert De Smet, hierna ‘provincie Oost-Vlaanderen’
3. de **UNIVERSITEIT GENT**, openbare instelling met rechtspersoonlijkheid, met kantoren te 9000 Gent, Sint-Pietersnieuwstraat 25, hier vertegenwoordigd door haar rector, prof. dr. ir. Rik Van de Walle, hierna ‘UGent’
4. de **v.z.w. IMEC (Interuniversitair Micro-Electronica Centrum)**, met zetel te 3001 Heverlee, Kapeldreef 75, vereniging zonder winstoogmerk, algemene rechtsopvolgster van de **v.z.w. iMinds** (ingevolge akte inbreng van algemeenheid, verleden voor notaris Tim Carnewal te Brussel op 21 september 2016) met zetel te 9052 Gent (Zwijnaarde), AA Toren – Technologiepark 19, hier vertegenwoordigd Luc Van den hove, CEO, die verklaart de vereniging te kunnen verbinden, hierna ‘IMEC’

allen aandeelhouders in de burgerlijke vennootschap **CVBA met sociaal oogmerk WAALSE KROOK** (tussenkomende partij, hierna ‘de

Vennootschap'), met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ondernemingsnummer 0819.226.861, hierna afzonderlijk ook 'Partij' of samen 'Partijen' genoemd

VOORAF

De rechten en de verplichtingen tussen de Partijen onderling en tussen de Partijen en de Vennootschap worden beheerst door :

In eerste orde :

- de overeenkomst houdende krachtlijnen aangaande het ontwikkelingsproject site Waalse Krook en zijn Specifieke Bijlage van 3 september 2009, als bijlage 1 aan huidig Algemeen Addendum gehecht ,
- de oprichtingsakte en de statuten van de Vennootschap, verleden voor notaris C. Blindeman te Gent op 30 september 2009 en de statutenwijzigingen sindsdien (kapitaalsverhogingen in het variabel kapitaal inbegrepen), bij aktes verleden voor dezelfde notaris op 1 juni 2011 en 31 maart 2015 ;
- de akte erfpacht tussen de stad Gent en de Vennootschap van 19 december 2012, verleden voor dezelfde notaris en waardoor, met betrekking tot het gekapitaliseerde deel van de canon, de stad Gent een vordering in rekening courant had op de Vennootschap ad € 4.868.163,18 samen te lezen met het besluit van de Gemeenteraad van de stad Gent in haar zitting van 23 en 24 september 2013, in zijn dispositief luidend als volgt : *“Keurt goed, de inbreng van de schuldvordering die de Stad Gent heeft op de CVBA SO Waalse Krook voor een bedrag van 4.868.163,18 euro. Als tegenprestatie zal de stad Gent bijkomend 48.682 A-aandelen in de CVBA SO Waalse Krook ontvangen.”* ;
- het huidige Algemeen Addendum aan de overeenkomst met Speciale Bijlage van 3 september 2009, waardoor vorige (eind)ontwerpen van dito addenda, alsmede het Addendum I tussen de Partijen ondertekend op 25 februari 2015, komen te vervallen.

In tweede orde de tussen de Vennootschap en de aandeelhouders afgesloten en af te sluiten lenings- en gebruiksovereenkomsten, alsmede de tussen sommige aandeelhouders af te sluiten overeenkomsten, die alle, opdat ze rechtsgeldig minstens tegenstelbaar aan de Vennootschap zouden zijn ook conform dienen te zijn met de inhoud van de rechtsbronnen in eerste orde, waarvan hier voren sprake.

KOMEN, TEN TITEL VAN BIJKOMENDE, EN IN VOORKOMEND GEVAL (GEZIEN TEN OPZICHTE VAN DE OVEREENKOMST) AFWIJKENDE BINDENDE KRACHTLIJNEN TUSSEN HEN, HET HIERNAVOLGENDE OVEREEN :

DEEL I – KAPITAALVERHOGINGEN IN HET VARIABEL KAPITAAL

Met betrekking tot artikel 3 van de Overeenkomst van 3 september 2009 :
EERSTE KAPITAALVERHOGING

De totalen van de aanbrengsten van de Partijen zijn :

- stad Gent / sogent	€ 14.537.894
- provincie Oost-Vlaanderen	€ 10.000.000
- UGent / IBBT	<u>€ 14.919.847</u>
	€ 39.457.741

met dien verstande :

- dat het bedrag UGent / iMinds (voorheen IBBT, thans v.z.w. IMEC) tussen hen onderling bij helften werd verdeeld ;
- dat het bedrag van het deel gekapitaliseerde canon in de erfpacht verleend door de stad Gent € 4.868.163,18 bedraagt.

De Partijen bevestigen bijkomend overeengekomen te zijn :

- (a) dat de stad Gent een inbreng in natura verricht, in uitvoering van haar gemeenteraadsbesluit van 23 en 24 september 2013 ten belope van haar schuldvordering in rekening courant, zijnde € 4.868.163,18 en waarvoor ze 48.682 A-aandelen in het variabel kapitaal in de Vennootschap ontvangt ;
- (b) dat de verdere aanbrengsten van de Partijen, boven de volstorting van het vast kapitaal van de Vennootschap ad € 2.500.000, als volgt geschieden :
- bij wege van kapitaalsverhoging in speciën in het variabel kapitaal, à pari :

stad Gent / sogent	€ 984	10 A-aandelen
provincie Oost-Vlaanderen	€ 3.349.128	33.491 B-aandelen
UGent	€ 2.498.801	24.988 C-aandelen
iMinds (thans IMEC)	<u>€ 2.498.273</u>	24.983 D-aandelen

€ 8.347.186

- bij wege van renteloze lening :

stad Gent / sogent	€	8.747.647
provincie Oost-Vlaanderen	€	6.017.272
UGent	€	4.489.211
iMinds	€	<u>4.488.262</u>
	€	23.742.392

verstaan zijnde dat de onder (a) en (b) bedoelde kapitaalsverhogingen gelijktijdig geschieden op 31 maart 2015 en dat de gelden ingevolge volstorting en renteloze lening ter beschikking komen van de Vennootschap naar noodzaak en overeenkomstig de besluiten daartoe van de raad van bestuur van de Vennootschap.

Met betrekking tot artikel 3 van de Overeenkomst van 3 september 2009 :
TWEEDE KAPITAALSVERHOOGING (met als uiterste uitvoeringsdatum
31 juli 2018)

De Partijen bevestigen de hierna volgende kapitaalsverhogingen (in speciën en/of in natura, in het geval van inbreng bij schuldvordering) te zijn overeen gekomen, zo nodig met afstand van voorkeurrechten :

1. wat betreft de v.z.w. IMEC

het bedrag ‘aanbrengsten’, bij wijze van kapitaalsverhoging, in het variabel kapitaal, à pari, tot nog toe bepaald geworden op € 2.498.273 wordt opgehoogd met € 261.136 en wordt derhalve € 2.759.409 ; de verhoging wordt vergoed met 2.611 D-aandelen ;

2. wat betreft de Universiteit Gent

het bedrag ‘aanbrengsten’, bij wijze van kapitaalsverhoging, in het variabel kapitaal, à pari, tot nog toe bepaald geworden op € 2.498.801 wordt opgehoogd met € 383.403 en wordt derhalve € 2.882.204 ; de verhoging wordt vergoed met 3.834 C-aandelen ;

De totale bijkomende kapitaalsverhoging in het variabel kapitaal belooft derhalve :

- v.z.w. IMEC	€	261.136
- Universiteit Gent	€	383.403
Totaal		<hr/>
	€	644.539

waarvoor in het variabel kapitaal 6.445 C- en D-aandelen zullen worden uitgegeven.

Voor zoveel als nodig verklaren de Partijen UGent en de v.z.w. IMEC geen bezwaar te hebben tegen een cessie van schuldvordering op de Vennootschap (voortvloeiend uit de renteloze lening ad € 6.017.272) door de Provincie Oost-Vlaanderen aan de stad Gent.

Deze Partijen verklaren tevens geen bezwaar te hebben tegen een eventuele eigendomsoverdracht door de provincie Oost-Vlaanderen van al haar B-aandelen aan de stad Gent.

STATUTENWIJZIGING samengaande met de tweede kapitaalsverhoging

De statuten van de Vennootschap worden zo gewijzigd dat tijdens de periode van twintig (20) jaar ingaande op de datum van de voorlopige oplevering van het Gebouw, d.i. (2 september 2016) het veranderlijk kapitaal slechts verhoogd of verminderd kan worden, dan wel dat door een Partij als aandeelhouder slechts kan worden uitgetreden of nog dat terugnemingen of terugbetalingen slechts kunnen geschieden mits unanieme instemming van alle andere aandeelhouders, verleend op een algemene vergadering van de Vennootschap. Voorzeggde wijziging werkt door ten aanzien van de automatische uittreding of dito gedeeltelijke terugbetaling in geval van weigering van goedkeuring van een voorgenomen overdracht van aandelen waarvan sprake in artikel 10 van de statuten.

Het artikel 22bis van de statuten wordt zo aangevuld dat voor de hierna volgende besluiten van de raad van bestuur, en voor dezelfde periode als boven, de instemming vereist is van een twee derden meerderheid van de uitgebrachte stemmen, gebeurlijke onthoudingen niet meegerekend :

- structurele en/of vervangingsinvesteringen aan het Gebouw, waarvan sprake in bijlage 2 aan huidig Algemeen Addendum ;
- het bepalen van de procedure terzake de al dan niet deelneming van de Partijen aan voormelde investeringen ;
- de actualisaties van het correct proportioneel aandeel per Partij ingevolge de uitvoering van deze investeringen en de al dan niet deelname eraan door deze of gene Partij.

-

DEEL II – ANDERE WIJZIGINGEN AAN DE OVEREENKOMST VAN 3 SEPTEMBER 2009, MET SPECIALE BIJLAGE

Met betrekking tot artikel 4 van de Overeenkomst

Gedurende de periode waarvan sprake in artikel 5 (zoals hierna aangepast), zo komen de Partijen in het belang van de Vennootschap overeen, kunnen de aandeelhouders niet uitreden, noch kan worden overgegaan tot terugnemingen of terugbetalingen en kan de Vennootschap niet (ook niet partieel) worden gesplitst, noch op enige andere wijze worden geherstructureerd, dan mits unanimitéit van alle Partijen.

Met betrekking tot artikel 5 van de Overeenkomst

De uitvoering van artikel 5 wordt geschorst voor een periode van twintig (20) jaar, ingaande op de datum van voorlopige oplevering van het Gebouw, de toepassing van artikel 7, §2 (zoals hierna aangepast) onverkort gelaten.

Vanaf de ingebruikname van het Gebouw wordt het Gebouw, zoals artikel 3 van de statuten van de Vennootschap het toelaát, door de Vennootschap zelf uitgebaát ten behoeve van haar aandeelhouders en ten behoeve van niet-aandeelhouders (volgens de besluiten van de raad van bestuur), gedurende een vaste en onveranderlijke periode van twintig (20) jaar.

Voormelde periode van twintig (20) jaar kan slechts verlengd worden, voor de dan te bepalen duur, mits unanimitéit van de Partijen, aandeelhouders.

Na het verstrijken van de voormelde periode van twintig (20) jaar is iedere Partij, middels kennisgeving aan de andere Partijen en aan de Vennootschap, op ieder ogenblik gerechtigd om haar bedoeld correct proportioneel aandeel in het Gebouw (zie bijlage 2 aan huidig Algemeen Addendum) te verwerven, in eigendom dan wel in het toepasselijk zakelijk recht (zo in privatieve als in gemene delen van het Gebouw, onverminderd het creëren van de noodzakelijke erfdiensbaarheden) via een (al dan niet partiële) splitsing van de Vennootschap of via een andere juridisch aanvaardbare techniek, dit alles zonder opleg. De overige Partijen en de Vennootschap zullen daartoe alle medewerking verlenen op eerste verzoek.

De exploitatie van het Gebouw geschiedt, wat de door de Vennootschap aan te rekenen vergoedingen betreft, aan marktconforme prijzen en voorwaarden (de eventuele afzonderlijke akkoorden tussen bepaalde Partijen zelf onverlet gelaten).

De raad van bestuur van bestuur van de Vennootschap zal de zones in het Gebouw bepalen waar de aandeelhouders en de niet-aandeelhouders hun beroepswerkzaamheid op niet exclusieve basis zullen kunnen uitoefenen.

Binnen het zo door de raad van bestuur te bepalen kader zal de Vennootschap desaangaande (gebruiks)overeenkomsten sui generis afsluiten.

Het artikel 22bis van de statuten en zijn in het huidige Addendum voorziene aanvulling onverlet gelaten, wordt aangaande dit kader, of de wijzigingen daaraan, door de raad van bestuur slechts geldig beslist mits, telkens per categorie van bestuurders, minstens de helft ervan ermede instemt, verstaan zijnde dat, voor de toepassing van dit beding, zowel de C-bestuurders als de D-bestuurders geacht worden een afzonderlijke categorie te vormen.

Met betrekking tot artikel 7 van de Overeenkomst

- §1 van artikel 7 vervalt ;
- §2 van artikel 7 zal ten laatste bij de definitieve oplevering van het Gebouw in de feitelijke orde worden uitgevoerd (terwijl als effectieve aanbrengrsten van of door toedoen van de Partijen in de kosten van het Gebouw alleen de grond, de bouwkost en de interieurkost, deze laatste alleen voor zover resulterend in goederen die onroerend zijn door incorporatie, in aanmerking worden genomen, de toepassing van de Specifieke Bijlage bij de overeenkomst van 3 september 2009 onverlet gelaten), zodat tussen de Partijen het correct proportioneel aandeel van elk van hen in het Gebouw, herkenbaar, wordt vastgelegd, dit overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 aan huidig Algemeen Addendum met dien verstande dat rechtens (op het vlak van het instellen van eigendom- of andere zakelijke rechten) de uitwerking hiervan wordt geschorst gedurende de periode waarvan sprake in artikel 5 (zoals aangepast).

Het volgende wordt aan dat artikel 7 toegevoegd :

§3. De huidige stand van de zo bedoelde effectieve aanbrengrsten en hun onderlinge procentuele verdeling, die het correct proportioneel aandeel van elk Partij in het Gebouw oplevert en die qua gevolgde methodologie bindend is voor de Partijen, is opgenomen in bijlage 2 bij het huidige Algemeen Addendum, om er integraal deel van uit te maken.

Deze bijlage (die is opgemaakt in de hypothese dat de Provincie Oost-Vlaanderen haar renteloze lening aan de Vennootschap ad € 6.017.272 cedeert aan de stad Gent, overdracht waarvan deze Partijen de Vennootschap en de andere Partijen zullen inlichten van zodra deze is geschied) zal door de Partijen met respect voor de toegepaste methode in twee (2) stappen, zoals daarin nader beschreven, te goeder trouw worden

aangepast van zodra alle daartoe nuttige eindcijfers bekend zijn en aldus de status questionis vormen ten tijde van de definitieve oplevering.

§4. Wat betreft de toekomstige structurele en/of vervangingsinvesteringen na de definitieve oplevering van het Gebouw zal de voorzegde bijlage 2 door de Partijen telkens, wat de tweede stap betreft, in de daar bedoelde gevallen geactualiseerd worden in de periode tussen de voorlopige en de definitieve oplevering van de daarmee in verband staande werken, bij toepassing van de regels opgenomen in dezelfde bijlage 2. Eens, na definitieve oplevering van deze investeringen, de eindcijfers ervan vaststaan geschiedt een tweede actualisatie.

In voorkomend geval vraagt de Vennootschap aan de Partijen deel te nemen, via een aanbrenst, in de niet intern gedekte kosten verbonden aan deze investeringen, in verhouding tot hun aanbrensten op dat ogenblik.

Het staat de Partijen vrij al dan niet deel te nemen, dan wel, mits unaniem akkoord tussen de deelnemende Partijen, deel te nemen in de tussen hen overeen gekomen verhouding (zie de cijfermatige voorbeelden in dezelfde bijlage 2).

In het geval de Provincie Oost-Vlaanderen zou beslissen tot niet deelneming of tot gedeeltelijke deelneming wat haar aandeel betreft, is de stad Gent gerechtigd, wat de verhouding tussen de andere deelnemende Partijen aangaat, bijkomend deel te nemen ten belope van het aandeel van de Provincie of het niet onderschreven deel ervan.

De raad van bestuur van de Vennootschap bepaalt de modaliteiten wat betreft de in acht te nemen procedure voor de toepassing van deze paragraaf.

TUSSENKOMST

Is tussengekomen :

de burgerlijke vennootschap **CVBA met sociaal oogmerk WAALSE KROOK**, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, hier vertegenwoordigd door Annelies Storms, voorzitter van de raad van bestuur, Jozef Dauwe, B-bestuurder en Els Van Damme, C/D-bestuurder, die namens de Vennootschap verklaren kennis te hebben genomen van de Overeenkomst van 3 september 2009 met zijn Specifieke Bijlage en van dir Algemeen Addendum, met bijlagen en er zich bij aan te sluiten.

Aldus overeengekomen, met twee (2) bijlagen, te Gent, op (_____) 2018, in zoveel exemplaren als er Partijen zijn, elke Partij verklarende een origineel te hebben behouden,

Voor de stad GENT,

Daniël Termont, burgemeester

Mieke Hullebroeck, stadssecretaris

Voor AG sogent,

Sven Taeldeman, voorzitter

Frank Van Goethem, lid van de directiecomité

Voor de provincie OOST-VLAANDEREN,

Jozef Dauwe, gedeputeerde

A. De Smet, provinciegriffier

Voor de UNIVERSITEIT GENT,

prof. ir. Rik Van de Walle, rector

Voor IMEC v.z.w. (voorheen iMinds),

Luc Van den hove, CEO en gevolmachtigde

Voor de CVBA met sociaal oogmerk WAALSE KROOK,

Annelies Storms, voorzitter van de raad van bestuur

Jozef Dauwe, B-bestuurder
bestuurder

Els Van Damme, C/D-