

[DATUM]

ADDENDUM NR. 1

met betrekking tot de Samenwerkingsovereenkomst betreffende de
herontwikkeling van het Thermae Palace Complex en de exploitatie van het
Thermae Palace Hotel en Wellness

INHOUDSTAFEL:

1	Link met de Samenwerkingsovereenkomst.....	5
2	Doelstelling en Samenwerking	5
3	Wijzigingen bouwprogramma	5
4	Wijzigingen aan de principes en uitgangspunten bij de realisatie van de Samenwerking	6
5	Wijzigingen aan de Fasering	16
6	Wijzigingen aan de projectorganisatie.....	22
7	Wijziging taakverdeling van de Partijen.....	23
8	Wijziging aan de Projectkosten	23
9	Inwerkingtreding	24

TUSSEN:

1. **Restotel NV**, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te 8400 Oostende, Koningin Astridlaan 7, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Gent, afdeling Oostende) onder het nummer 0421.467.671, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door William Vanmoerkerke en Olivia Vanmoerkerke, hierna "**Restotel**" genoemd;
2. **Stad Oostende**, met zetel te 8400 Oostende, Vindictivelaan 1, hier vertegenwoordigd door de voorzitter van de gemeenteraad, Manu Beuselinck en de algemeen directeur, Siegelinde Lacoere, handelend in uitvoering van het besluit van de gemeenteraad d.d. [•], hierna de "**Stad Oostende**" genoemd;
3. **ParticipatieMaatschappij Vlaanderen NV**, naamloze vennootschap naar Belgisch recht, met zetel te 1000 Brussel, Oude Graanmarkt 63, ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) onder het nummer 0455.777.660, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door Michel Casselman, Algemeen Manager, en Werner Decrem, Groepsmanager Infrastructuur & Vastgoed, hierna "**PMV**" genoemd.

Restotel, Stad Oostende en PMV worden hierna samen de "**Partijen**" en elk een "**Partij**" genoemd.

OVERWEGENDE DAT:

- (A) De Stad Oostende en het Vlaamse Gewest gezamenlijk eigenaar zijn van het Thermae Palace Complex, gelegen te 8400 Oostende, Koningin Astridlaan 7. In het bijzonder is het begrip tussen Partijen dat het Vlaamse Gewest tot op heden eigenaar van de grond is en de Stad Oostende eigenaar van de opstallen is, wat door de Stad Oostende en het Vlaamse Gewest nogmaals bevestigd zal worden ingevolge een opstalrecht toe te kennen bij authentieke akte.
- (B) Het Thermae Palace Complex in slechte staat verkeert en een grondige restauratie zich dringend opdringt.
- (C) Partijen op 22 december 2023 een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten, met name de samenwerkingsovereenkomst betreffende de herontwikkeling van het Thermae Palace Complex en de exploitatie van het Thermae Palace Hotel en Wellness (de "**Samenwerkingsovereenkomst**").
- (D) Partijen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst het doel hadden om het Thermae Palace Complex te restaureren en te herontwikkelen op grond van een aantal uitgangspunten, waaronder:
 - o het uitgangspunt dat de herontwikkeling voorzag in een financieel haalbaar geacht bouwprogramma inclusief residenties op basis van een aan de Samenwerkingsovereenkomst toegevoegd business plan (omvattende de business case en het Financieel Plan) (hierna het "**Business Plan**");

- de toezegging van het Vlaamse Gewest van 10 miljoen euro en 2.100.697,22 euro (uitsluitend voor restauratie oostelijke gaanderijen) subsidies;
 - de overdracht van de opstallen en de grond van het Thermae Palace Complex in de huidige staat aan de Projectvennootschap, geschat op 1 euro elk;
 - het voorzien van een “Thermae Palace Plus” dat een museale (of andere) invulling zou krijgen, waarbij Partijen voor ogen hadden om Mu.ZEE hierin onder te brengen.
- (E) Sinds het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst er zich een aantal evoluties hebben voorgedaan, waarmee Partijen rekening moeten en wensen te houden:
- het publiek verzet tegen de ontwikkeling van residenties op de site;
 - de toezegging door de Vlaamse Regering van bijkomende subsidies ten belope van 30 miljoen euro voor de herontwikkeling van het Thermae Palace Complex en de toezegging van 12,5 miljoen euro door het Agentschap Toerisme Vlaanderen, op basis van de bijkomende aantrekkelijkheid van de vooropgestelde invulling van het Thermae Palace Complex voor zakelijk toerisme in erfgoedlocaties;
 - de wens en de noodzaak om de restauratiewerken aan de Koninklijke Gaanderijen met uitzondering van het gedeelte dat zich bevindt ter hoogte van het Thermae Palace Hotel (de “**Oostelijke en Westelijke Gaanderijen**”) reeds eerder aan te vatten en af te splitsen van het Project;
 - het niet verhuizen van Mu.ZEE naar het Thermae Palace Complex en de vaststelling dat er voor de invulling van een plusfunctie op de site tot op heden geen andere rendabele oplossing voorhanden is.
- (F) Partijen steeds de deur opengehouden hebben voor wijzigingen aan de Samenwerkingsovereenkomst, waaronder een herevaluatie van de noodzaak voor het residentieel programma wanneer de financiële haalbaarheid van het Project geoptimaliseerd kon worden (cf. artikel 3, §2, Fase 1. Voortraject *Luik 1 en 2: Ruimtelijk architecturaal project en financiële haalbaarheid Project*) of wanneer zij bijkomende publieke financiering konden aantrekken en de renovatie-investering kunnen optimaliseren.
- (G) Partijen in het voortraject uitvoering willen geven aan die geëvolueerde omstandigheden en de Samenwerkingsovereenkomst willen wijzigen op de manier zoals in hoofdlijnen beschreven in het document ‘Principes op Hoofdlijnen’ d.d. 8 september 2025 (Bijlage 1), en zoals verder uitgewerkt in dit addendum nr. 1 (het “**Addendum nr. 1**”). Bij tegenstrijdigheid tussen dit Addendum nr. 1 en de Principes of Hoofdlijnen, zal voorrang worden gegeven aan dit Addendum nr. 1.

WERD OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

1 LINK MET DE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

- 1.1 Dit Addendum nr. 1 dient gelezen en geïnterpreteerd te worden in samenhang met de bepalingen van de Samenwerkingsovereenkomst.
- 1.2 De principes en afspraken van de Samenwerkingsovereenkomst blijven, voor zover daarvan niet wordt afgeweken met dit Addendum nr. 1 en voor zover zij verenigbaar zijn met de bepalingen van dit Addendum nr. 1, onveranderd. In het geval van een eventuele tegenstrijdigheid prevaleert de tekst van dit Addendum nr. 1.
- 1.3 De Partijen erkennen en aanvaarden dat dit Addendum nr. 1 een aanvullende overeenkomst vormt die op zichzelf staat. Indien één of meer bepalingen van dit Addendum nr. 1 om welke reden dan ook ongeldig zouden blijken, laat dit de geldigheid van de andere bepalingen van dit Addendum nr. 1 en van de oorspronkelijke Samenwerkingsovereenkomst onverlet.
- 1.4 Termen in dit Addendum nr. 1 die met een hoofdletter zijn aangeduid, hebben de betekenis zoals in de Samenwerkingsovereenkomst gedefinieerd, tenzij daarvan in dit Addendum nr. 1 wordt afgeweken.

2 DOELSTELLING EN SAMENWERKING

- 2.1 De doelstelling van dit Addendum nr. 1 is om de modaliteiten van de samenwerking tussen de Partijen met het oog op de restauratie en herontwikkeling van het Thermae Palace Complex en de exploitatie ervan te wijzigen en/of te preciseren in functie van een aantal geëvolueerde omstandigheden die zich sinds het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst hebben voorgedaan.

3 WIJZIGINGEN BOUWPROGRAMMA

- 3.1 Partijen zullen in het licht van de hierboven vermelde geëvolueerde omstandigheden niet langer het onderdeel "Thermae Palace Residenties", bestaande uit *serviced* appartementen, en niet langer het onderdeel "Thermae Palace Plus" ontwikkelen zodat deze onderdelen geschrapt worden uit het bouwprogramma.
- 3.2 Het Thermae Palace Complex wordt anders gedefinieerd en zal, volgens de huidige inzichten maar onderhevig aan de verdere uitwerking van het programma, na restauratie en herontwikkeling, uit de volgende twee delen bestaan:
 - **Thermae Palace Hotel** thans (op basis van huidige studies en analyses) bestaande uit:
 - Minimaal 203 kamers;
 - Congres faciliteiten met een goede mix tussen grote plenaire, middelgrote en kleine zalen;
 - Minimaal 113 parkeerplaatsen.

- **Thermae Palace Wellness**, een daarvoor voorziene ruimte van thans (op basis van huidige studies en analyses) circa 850 m² die casco (rekening houdend met de functie, en dus (enkel) met binnenkomst nutsleidingen) wordt opgeleverd door de Projectvennootschap; de verdere inrichting is ten laste van de exploitant van het Thermae Palace Hotel (de “**Hotel Exploitant**” of “**Erfpachtnemer**”).

3.3 Ingevolge de geëvolueerde omstandigheden en de wens om de werken aan de Koninklijke Gaanderijen vervroegd aan te vatten, hebben de Partijen de renovatie en restauratie van de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen (zie Bijlage 2) losgekoppeld van het Project. De Oostelijke en Westelijke Gaanderijen behoren aldus niet langer tot het Thermae Palace Complex. Partijen bevestigen dat de restauratie en renovatie hiervan bijgevolg niet langer binnen de scope van de Samenwerkingsovereenkomst valt.

3.4 Partijen erkennen en aanvaarden dat de Stad Oostende de restauratiewerken aan de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen in september 2025 heeft aangevat op grond van de overheidsopdracht die in volle transparantie en met medeweten van Restotel en PMV werd uitgeschreven en gegund door de Stad Oostende. De Stad Oostende verbindt zich ertoe over de uitvoering van deze opdracht steeds tijdig en transparant te communiceren met PMV en Restotel. Voor de samenwerking tussen de architecten voor de renovatie van de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen en de ontwikkeling van de rest van het Thermae Palace Complex, wordt verwezen naar artikel 5 omtrent de fasering.

3.5 De werken aan de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen zullen geheel of gedeeltelijk worden bekostigd met de voor dat doeleinde door het Vlaamse Gewest voorziene subsidies, alsook de cofinanciering door de Stad Oostende. Het eventueel overschot aan middelen zal worden aangewend overeenkomstig hetgeen hieronder bepaald in artikel 4.2.1, zesde bullet.

4 WIJZIGINGEN AAN DE PRINCIPES EN UITGANGSPUNTEN BIJ DE REALISATIE VAN DE SAMENWERKING

4.1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN SAMENWERKING

4.1.1 Bij het uitvoeren van de Samenwerking worden volgende bijgestelde algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Het residentieel programma (Thermae Palace Residenties) en de museale invulling (Thermae Palace Plus) komen te vervallen.
- De eerder beoogde substantieel ondergrondse Thermae Palace Parking buiten de footprint van het bestaande gebouw komt te vervallen, onverminderd de aanleg van de in 3.2 bedoelde 113 parkeerplaatsen.
- De werken aan de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen behoren niet langer tot de Samenwerking en werden reeds in een eerdere fase en op initiatief van de Stad Oostende aangevat.

- De Partijen hebben de voorbije maanden gewerkt aan een haalbaar Business Plan (operationeel, erfgoedmatig, technisch, financieel, marktanalyse,...) voor het beoogde programma van het te renoveren Thermae Palace Complex, onder meer rekening houdend met de voorschriften van het Agentschap Onroerend Erfgoed voor de selectieve ontpitting van verschillende zones van het gebouw, mits in achtnaam van de erfgoedwaarde van de volledige buitenschil alsook een lijst van waardevolle erfgoedelementen.

4.2 PRINCIPES SAMENWERKING EN INBRENG VAN HET THERMAE PALACE COMPLEX

4.2.1 Partijen komen overeen om de volgende aangepaste principes te hanteren bij de verdere uitwerking van het Project, dit wil zeggen onder meer bij de uitwerking van de nodige overeenkomsten, de renovatie van het Thermae Palace Complex, etc.:

- De volgende onroerende goederen, grond en gebouw, die het Thermae Palace Complex uitmaken, zullen respectievelijk door PMV en de Stad Oostende worden ingebracht in de Projectvennootschap (zoals aangeduid op bijgevoegd plan in Bijlage 2, waarbij het erop aangeduide Lot 2 buiten de Projectvennootschap blijft):
 - huidig kadastraal perceel: 35386D0009/00L002;
 - het publiek toegankelijke gedeelte van de Koninklijke Gaanderijen direct voor/onder het Thermae Palace Hotel (gedeelte van perceel 35386D0009/00M002, het lot 3, met toegekend perceel ID 35386 D 0009/00 W002 P0000);
 - het gedeelte voor het hotel aan de straatkant waarvan de bestemming en de kadastrale gegevens niet bekend waren, maar die eigendom zijn van de Stad Oostende (de zgn. "Spie"), het lot 1 met toegekend perceel ID 36836 D 0009/00 T002 P0000.
- De Oostelijke en Westelijke Gaanderijen zullen niet worden ingebracht in de Projectvennootschap, en blijven behoren tot de eigendom van de Stad Oostende, wat het gebouw betreft, en zullen eigendom worden van de Stad Oostende, wat de grond betreft;
- Onverminderd de wettelijke erfdienstbaarheden om de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen (daarin inbegrepen de achtergevel van de westelijke gaanderijen) te kunnen onderhouden, verbinden PMV en de Stad Oostende er zich toe om de onroerende goederen die worden ingebracht in de Projectvennootschap niet te bezwaren met erfdienstbaarheden of gelijkaardige zakelijke rechten;
- De onroerende goederen die worden ingebracht in de Projectvennootschap zullen niet worden gebruikt voor technische boringen, leidingen en dergelijke ten gunste van de westelijke gaanderijen, tenzij dit vereist is wegens algemeen nut of er geen andere mogelijkheid bestaat om de werken aan de westelijke gaanderijen te kunnen uitvoeren. Als dergelijke werken nodig zouden zijn, engageren Partijen zich ertoe een oplossing uit te werken die zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt;

- De tegels van de Koninklijke Gaanderijen voor het gedeelte vóór het Thermae Palace Hotel alsook de tegels voor de zijgaanderijen die behoren tot het Thermae Palace Complex, worden door Stad Oostende in het kader van de overheidsopdracht met betrekking tot de werken aan de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen besteld en betaald, en zullen kosteloos worden overgedragen aan de Projectvennootschap;
- Indien zou blijken dat de restauratie van de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen ten laste van de Stad Oostende niet het volledige bedrag van 13,4m EUR (exclusief erelonen) zou kosten (subsidies en cofinanciering), verbindt de Stad Oostende zich ertoe om, in uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst en voor zover dit is toegelaten, het restant van deze middelen, toegekend voor zowel de Koninklijke Gaanderijen als het Thermae Palace Complex, over te dragen aan de Projectvennootschap om te benutten aan de restauratie van het Thermae Palace Complex;
- De beschikbare subsidies zullen worden toegekend in overeenstemming met de staatssteunregels.

4.3 KAPITAALSTRUCTUUR VAN DE PROJECTVENNOOTSCHAP BIJ OPRICHTING

4.3.1 Partijen hebben kennisgenomen van het waarderingsverslag van landmeter LiMit van 15 juni 2026, dat deels een actualisatie inhoudt van het waarderingsverslag van diezelfde landmeter van 29 november 2023 dat (mede)onderliggend was aan de Samenwerkingsovereenkomst en deze actualisatie is gehecht als Bijlage 3 tot dit Addendum nr. 1. In dat geactualiseerde waarderingsverslag is rekening gehouden met de in te brengen Spie. In functie daarvan zullen de inbrengen van de Stad Oostende en PMV, te realiseren in overeenstemming met het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en, wat de Stad Oostende betreft, het Decreet Lokaal Bestuur, geschieden op basis van de principes zoals die reeds waren opgenomen in artikel 2 § 3 van de Samenwerkingsovereenkomst en dus op basis van 1 euro voor de opstallen en de Spie en 1 euro voor de grond.

4.3.2 De initiële kapitaalstructuur op het ogenblik van de oprichting van de Projectvennootschap zal nominaal zijn en bij oprichting als volgt gestructureerd worden:

	Inbreng in cash	Inbreng in natura	aandeelhouderschap bij oprichting
Restotel of een met haar verbonden onderneming	€ 33.825		55%
PMV	€ 25.367,75	€ 1,00	41,25%
Stad Oostende	€ 2.305,25	€ 1,00	3,75%
Totaal	61.498	2	100%

- 4.3.3** De Projectvennootschap wordt opgericht zo spoedig mogelijk na de indiening van de vergunningsaanvraag, en dus in beginsel nog dit jaar, doch zonder te wachten op het bekomen van de vergunning.

4.4 AFSPRAKEN GAANDERIJEN EN PARC ROYAL SITE

- 4.4.1** De Partijen komen overeen om de volgende principes te hanteren met betrekking tot het **Thermae Palace Complex en de Koninklijke Gaanderijen in hun geheel**:

- Partijen verbinden zich ertoe om in onderling overleg afspraken vast te leggen omtrent de veiligheid, netheid en het beheer van het Thermae Palace Complex, de Koninklijke Gaanderijen en de Parc Royal Site, met het oog op een ordentelijke, veilige en kwalitatieve uitstraling van het geheel.
- Partijen komen overeen dat het is toegelaten een hekwerk te plaatsen rond het Thermae Palace Complex, met uitzondering van de Koninklijke Gaanderijen voor het Thermae Palace Hotel dewelke niet permanent afgesloten kunnen worden. Dit hekwerk dient zowel visueel als materieel aan te sluiten bij het historisch karakter van de site en zal naar analogie met Parc Royal vormgegeven worden door een begroeiing waarin een hekwerk zal worden verwerkt.
- De Stad Oostende zal, voor zover als mogelijk en zonder afbreuk te doen aan het karakter van openbare overheid van de Stad Oostende, haar medewerking verlenen aan een permanente terrasinrichting ter hoogte van het Thermae Palace Hotel, onder voorwaarde van naleving van:
 - de geldende brandweervoorschriften inzake doorgang en veiligheid;
 - de vereiste van de doorwaadbaarheid van de Koninklijke Gaanderijen en de voorschriften vanuit de Stad Oostende als vergunningverlenende overheid en
 - de geldende regelgeving met betrekking tot de bescherming van onroerend erfgoed.

- 4.4.2** De Partijen komen overeen om de volgende principes te hanteren met betrekking tot de **Parc Royal Site**:

- De Stad Oostende gaat de middelenverbintenis aan om bij de opmaak van het nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Parc Royal Site op redelijke en zorgvuldige wijze rekening te houden met de volgende uitgangspunten in de belangenafweging die artikel 1.1.4 VCRO tijdens het planproces oplegt:
 - de Stad Oostende schenkt voldoende aandacht aan het beschermen van de Parc Royal Site;
 - nieuwbouw is op de Parc Royal Site niet gewenst. De Stad Oostende onderzoekt dan ook zorgvuldig de mogelijkheid dat het nieuwe RUP stedenbouwkundige voorschriften bevat die dergelijke nieuwbouw verbieden;

- daarnaast schenkt de Stad Oostende ook de nodige aandacht aan een kwalitatieve park invulling die geen overlast biedt aan de exploitatie van het Thermae Palace Hotel;
- de Hotel Exploitant en de Projectvennootschap kunnen tijdens de opmaak van het nieuwe RUP hun opmerkingen en visie over de uitwerking van de Parc Royal Site meedelen. De Stad Oostende zal deze opmerkingen en visie zorgvuldig bestuderen en het gepaste gewicht geven in haar belangenafweging overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO.

Deze middelenverbintenis van de Stad Oostende, in het kader van de opmaak van het nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan, doet geen enkele afbreuk aan (i) haar discretionaire beleidsvrijheid, (ii) haar verplichting om die beleidsvrijheid objectief en onpartijdig uit te oefenen, (iii) haar verplichting om tijdens het planproces een gelijktijdige belangenafweging van alle betrokken belangen te maken, overeenkomstig artikel 1.1.4 VCRO en (iv) het beginsel van veranderlijkheid van de openbare dienst, waardoor de behoeften van algemeen belang steeds kunnen wijzigen. Bij voorlopige en definitieve vaststelling van het nieuwe RUP kan de Stad Oostende dus eenzijdig afwijken van de hierboven genoemde uitgangspunten. Bijgevolg garandeert de Stad Oostende niet dat zij een RUP gebaseerd op deze uitgangspunten voorlopig of definitief zal vaststellen.

4.4.3 De Partijen komen overeen om de volgende principes te hanteren met betrekking tot de westelijke gaanderijen:

- Het gesloten gedeelte van de westelijke gaanderijen zal geen permanente invulling krijgen, noch zullen sanitaire voorzieningen worden aangebracht zonder voorafgaande goedkeuring van de Projectvennootschap.
- Elke tijdelijke invulling van het gesloten gedeelte van de westelijke gaanderijen zal vooraf door de Stad Oostende worden gecommuniceerd aan de Projectvennootschap, die op haar beurt de Hotel Exploitant/Erfpachtnemer hiervan op de hoogte brengt met het oog op het bekomen van diens goedkeuring. De Projectvennootschap zal in de erfpachtovereenkomst moeten voorzien dat de Hotel Exploitant deze goedkeuring enkel kan weigeren indien de tijdelijke invulling een concurrentiële activiteit uitmaakt met de functies van het Thermae Palace Hotel.
- Bij gebrek aan antwoord vanwege de Hotel Exploitant/Erfpachtnemer binnen de 10 kalenderdagen na de mededeling van de tijdelijke invulling van de westelijke gaanderijen door de Stad Oostende, wordt deze tijdelijke invulling geacht te zijn goedgekeurd door de Hotel Exploitant/Erfpachtnemer.
- Er zal geen fysieke doorgang worden gecreëerd tussen het gesloten gedeelte van de westelijke gaanderijen en de parking van het Thermae Palace Complex.

4.4.4 De Partijen komen overeen om de volgende principes te hanteren met betrekking tot de koppen van de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen:

- In beide koppen kunnen sanitaire en technische voorzieningen worden ingericht, discretionair te beslissen door de Stad Oostende.
- Onverminderd het bepaalde in artikel 4.4.3, kunnen de beide koppen van de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen door de Stad Oostende permanent of tijdelijk ter beschikking worden gesteld aan derden. Elke permanente of tijdelijke invulling van deze koppen zal vooraf door de Stad Oostende worden gecommuniceerd aan de Hotel Exploitant en de Projectvennootschap, die hiervoor hun goedkeuring dienen te geven. De Hotel Exploitant en de Projectvennootschap mogen deze goedkeuring enkel weigeren indien de permanente invulling een concurrentiële activiteit uitmaakt met de functies van het Thermae Palace Hotel.
- Bij gebrek aan antwoord vanwege de Hotel Exploitant of de Projectvennootschap binnen de 10 kalenderdagen na de mededeling van de invulling van de koppen van de Koninklijke Gaanderijen door de Stad Oostende, wordt deze invulling geacht te zijn goedgekeurd door de Hotel Exploitant of de Projectvennootschap.
- Verantwoordelijkheid Stad Oostende voor enerzijds lange termijn onderhoudslast alsook het korte termijn onderhoud van het openbaar domein met en blijvende aandacht voor de netheid van zowel de sanitaire voorzieningen in de koppen, als de volledige Oostelijke en Westelijke Gaanderijen.

4.5 AFSPRAKEN TERM SHEET OPRICHTINGSAKTE EN AANDEELHOUDERSOVEREENKOMST

4.5.1 Partijen zullen bij het sluiten van de oprichtingsakte en de aandeelhoudersovereenkomst de bepalingen ervan in lijn brengen met de gewijzigde uitgangspunten van het Project, de gewijzigde timing wat de respectieve inbrengen betreft en onderstaande modaliteiten.

4.5.2 De Partijen komen overeen om de volgende principes te hanteren met betrekking tot de samenstelling van de Raad van Bestuur van de Projectvennootschap:

- Samenstelling van de Raad van Bestuur (waarbij de bestuurder van de Stad Oostende ook zal meegenomen worden voor de bepaling van het quorum):
 - 4 bestuurders worden benoemd op voordracht van Restotel (de **A-Bestuurders**);
 - 1 bestuurder wordt benoemd op voordracht van de Stad Oostende (de **B-Bestuurder**);
 - 2 bestuurders worden benoemd op voordracht van PMV (de **C-Bestuurders**)
- Er zal niet meer worden voorzien in een waarnemer voor de Stad Oostende.
- De Sleutelbeslissingen kunnen zolang de Stad Oostende een bestuurder heeft genomen worden met een gekwalificeerde meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders min 1, dus bij voltalligheid van de raad van bestuur 6 bestuurders, en van zodra de Stad Oostende geen bestuurder meer zou hebben, bij unanimité van de

aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, waarbij enkel de volgende Sleutelbeslissingen slechts geldig kunnen worden genomen bij unanimité van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders, en dus ook met goedkeuring door de (bestuurder benoemd op voordracht van de) Stad Oostende (indien die aanwezig of vertegenwoordigd is en zolang de Stad Oostende een bestuurder heeft) :

- aan- en verkopen van onroerende goederen (voor de duidelijkheid met inbegrip van, en zonder beperking, (enig onderdeel van) het Thermae Palace Complex en de grond waarop het gevestigd is);
- het aangaan van contractuele relaties met een al dan niet derde partij, andere dan Restotel of een met haar verbonden vennootschap, als exploitatiepartner van andere mogelijke functies binnen het Thermae Palace Complex;
- de goedkeuring van een overeenkomst van de Vennootschap met een bestuurder, manager, aandeelhouder of een verbonden vennootschap of persoon (in de zin van artikel 1:20 WvV) verbonden met één van de voorgaande, of de wijziging van een bestaande overeenkomst tussen de Vennootschap en één van voormelde personen;
- het besluit tot oprichting van een dochtervennootschap (waarin de Stad Oostende dan wel geen bestuurder dient te krijgen);
- ontslag alsook de vergoeding van (extern) projectmanagement.

Het quorum voor de tweede vergadering geldt evenmin voor de Sleutelbeslissingen die zonder Stad Oostende kunnen worden genomen (met unanimité -1).

4.5.3 De call optie zal maar uitoefenbaar zijn vanaf de vierde verjaardag in plaats van de derde verjaardag van de datum van de Voorlopige Oplevering. De uitoefenbaarheid van de put optie blijft vanaf de zevende verjaardag van de Voorlopige Oplevering.

4.5.4 De Partijen komen overeen dat de volgende principes ten aanzien van het Thermae Palace Complex zullen gelden, ook wanneer de Stad Oostende niet langer aandeelhouder is van de Projectvennootschap (al dan niet na de uitoefening van de put/call optie), door een duurzame en afdwingbare verankering van die voorwaarden in het geheel van afspraken en overeenkomsten tussen Partijen, met de Projectvennootschap en met de Hotel Exploitant (en diens eventuele rechtsgeldige rechtsopvolgers):

- Het Thermae Palace Complex kan geen andere bestemming hebben dan horeca;
- Het Thermae Palace Complex is één en onsplitsbaar. Dit houdt onder meer in dat hotelkamers niet individueel kunnen worden verkocht;
- Zolang het Thermae Palace Complex bescherming geniet als onroerend erfgoed, zal de voorafgaande goedkeuring van de Stad Oostende steeds vereist zijn voor beslissingen van de Projectvennootschap (of diens rechtsopvolger als eigenaar van het Thermae

Palace Complex) over werken boven de 3,5 miljoen euro (jaarlijks te indexeren), behalve voor inrichtingswerken of verfraaiingswerken eigen aan de hotelinrichting;

- De Projectvennootschap (of diens rechtsopvolger als eigenaar van het Thermae Palace Complex) zal de Stad Oostende voorafgaandelijk aan de vestiging van zakelijke rechten op het Thermae Palace Complex of aan de ontbinding van de Projectvennootschap minstens 20 werkdagen op voorhand, uitdrukkelijk en per aangetekend schrijven op de hoogte brengen;
 - Het Thermae Palace Complex moet in goede staat worden onderhouden, zowel binnen als buiten, en alle verplichtingen die voortvloeien uit de bescherming als onroerend erfgoed dienen stipt te worden nageleefd;
 - Naleven van de voorwaarden zoals meegedeeld door Toerisme Vlaanderen en Onroerend Erfgoed en zoals gehecht als Bijlage 6 hierbij.
- 4.5.5** Zolang het Thermae Palace Complex bescherming geniet als onroerend erfgoed, zullen in geval van een overdracht van het Thermae Palace Complex, of van de aandelen en/ of effecten van de Projectvennootschap (of diens eventuele rechtsgeldige rechtsopvolgers), én die tot een controlewijziging aanleiding geven (en die geen vrije overdracht uitmaken conform de Samenwerkingsovereenkomst), de volgende principes gelden, ook wanneer de Stad Oostende en/of PMV niet langer aandeelhouder is/zijn van de Projectvennootschap:
- Het Thermae Palace Complex en/of de aandelen en / of effecten van de Projectvennootschap (of diens eventuele rechtsgeldige rechtsopvolgers) mogen niet zonder de voorafgaande uitdrukkelijke goedkeuring van de Stad Oostende en PMV rechtstreeks of onrechtstreeks worden overgedragen aan overnemers die op een Europees gevalideerde sanctielijst staan;
 - De overdrager staat ervoor in via een overeenkomst dat de overnemer gehouden is de afspraken vermeld in artikel 4.5.4 na te leven;

De Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest beschikken samen over een voorkoop- en voorkeurrecht bij overdracht van de onroerende goederen die het Thermae Palace Complex uitmaken, als volgt, wat zij in onderling overleg dienen uit te oefenen wat betreft de eventuele verdeling tussen hen van de te verwerven aandelen (alsof ze één partij zouden zijn begunstigde van het voorkoop- en voorkeurrecht):

- Wanneer een overdracht van het Thermae Palace Complex wordt voorgenomen, zal dit eerst per aangetekend schrijven aan de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest worden aangeboden aan de instelprijs en eventuele andere voorwaarden.
- De Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest beschikken over een termijn van zes (6) maanden, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het volledige aanbod (instelprijs en eventuele andere voorwaarden), om het aanbod te aanvaarden. Indien de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest het aanbod niet aanvaarden binnen voormelde termijn, worden de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest geacht het voorkoop-/

voorkeurrecht niet te hebben uitgeoefend en is de overdrager gerechtigd het Thermae Palace Complex aan te bieden op de markt.

- Indien de overdrager een bindend bod van een derde ontvangt, aan een bedrag lager dan de eerder bepaalde instelprijs en/of materieel andere voorwaarden, dient hij de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest hiervan onverwijld schriftelijk per aangetekend schrijven in kennis te stellen, met vermelding van de prijs, de identiteit van de kandidaat-overnemer en alle voorwaarden. De Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest beschikken dan over een termijn van drie (3) maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving, om het (gedeelte van het) Thermae Palace Complex alsnog over te nemen aan dezelfde voorwaarden als het bindend bod.
- Elke overdracht in strijd met deze bepaling is nietig, tenzij de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest voorafgaand en schriftelijk afstand heeft gedaan van haar/hun voorkoop- en voorkeurrecht.

De Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest beschikken over een voorkoop- en voorkeurrecht bij overdracht van de aandelen en / of effecten van de Projectvennootschap of van de (uiteindelijke) moedervenootschap van de Projectvennootschap, die aanleiding geeft tot een controlewijziging binnen de Projectvennootschap, respectievelijk haar moedervenootschap, als volgt, wat zij in onderling overleg dienen uit te oefenen wat betreft de eventuele verdeling tussen hen van de te verwerven aandelen (alsof ze één partij zouden zijn begunstigde van het voorkoop- en voorkeurrecht):

- Wanneer een overdracht van deze aandelen of effecten wordt voorgenomen, zal dit eerst per aangetekend schrijven aan de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest worden aangeboden aan de instelprijs en eventuele andere voorwaarden.
- De Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest beschikken over een termijn van drie (3) maanden, te rekenen vanaf de datum van ontvangst van het volledige aanbod (instelprijs en eventuele andere voorwaarden), om het aanbod te aanvaarden. Indien de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest het aanbod niet aanvaarden binnen voormelde termijn, worden de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest geacht het voorkoop-/ voorkeurrecht niet te hebben uitgeoefend en is de overdrager gerechtigd deze aandelen of effecten aan te bieden op de markt.
- Indien de overdrager een bindend bod van een derde ontvangt, aan een bedrag lager dan de eerder bepaalde instelprijs en/of materieel andere voorwaarden, dat hij wenst te aanvaarden, dient hij de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest hiervan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen, met vermelding van de prijs, de identiteit van de kandidaat-overnemer en alle voorwaarden. De Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest beschikken dan over een termijn van drie (3) maanden, te rekenen vanaf de kennisgeving, om de aandelen of effecten alsnog over te nemen aan dezelfde voorwaarden als het bindend bod.

- Elke overdracht in strijd met deze bepaling is nietig, tenzij de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest voorafgaand en schriftelijk afstand heeft gedaan van haar voorkoop- en voorkeurrecht.

Voorgaande overdrachtsbeperkingen en het voorkoop- en voorkeurrecht van de Stad Oostende en PMV/het Vlaamse Gewest gelden *mutatis mutandis* ook in geval van uitgifte van aandelen/effekten in de Projectvennootschap aan derden die tot een controlewijziging aanleiding geven.

Het voorgaande is aanvullend op hetgeen reeds voorzien is in artikel 2 § 3 van de Samenwerkingsovereenkomst.

- 4.5.6** Indien de private partner (of een verbonden vennootschap) binnen een niet-verlengbare periode van twaalf (12) maanden na de uitoefening van de put- of calloptie, zoals bepaald in de Samenwerkingsovereenkomst, overgaat tot de gehele vervreemding van het Thermae Palace Complex en / of van de aandelen en / of effecten in de Projectvennootschap, en hierbij een drempelrendement van 10% overschreden wordt (IRR berekend op de eigen middelen die Restotel gedurende de looptijd van het project in de Projectvennootschap heeft geïnvesteerd), zal het positieve verschil, zijnde het bedrag boven het drempelrendement, gedeeld worden met de Stad Oostende en PMV in verhouding tot de door hen ingebrachte middelen (inclusief subsidies).

Restotel (of een verbonden vennootschap) stelt de Stad Oostende en het Vlaamse Gewest binnen dertig (30) dagen na het sluiten van de transactie schriftelijk in kennis en legt binnen zestig (60) dagen een gedetailleerde berekening voor.

Na het verstrijken van die periode van twaalf (12) maanden is Restotel op geen enkele manier enige afdracht of terugbetaling ter zake verschuldigd.

4.6 AFSPRAKEN HUUROVEREENKOMST D.D. 05.01.1998

- 4.6.1** De Huurovereenkomst d.d. 05.01.1998 werd reeds aangepast naar aanleiding van de in dit Addendum nr. 1 afgesproken wijzigingen met betrekking tot de afsplitsing van de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen van de Samenwerkingsovereenkomst (Addendum Huurovereenkomst D.D. 05.01.1998 ondertekend op 09.10.2025 als Bijlage 4)

- 4.6.2** In de periode tussen de oplevering van de werken aan de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen en de oplevering van de werken aan het Thermae Palace Hotel, zal één van de koppen van de Koninklijke Gaanderijen door de Stad Oostende, zonder enige vergoeding behoudens vergoeding van het privaat gebruik van nutsvoorzieningen, ter beschikking worden gesteld aan Restotel. Deze terbeschikkingstelling heeft als doel de continuïteit en de gedeeltelijke tewerkstelling van medewerkers van de Brasserie Albert te waarborgen. De precieze modaliteiten van gebruik (duur, inrichting, toegankelijkheid) worden tijdig in onderling overleg bepaald.

Restotel erkent dat zij geen aanspraak kan maken op enige andere vergoeding wegens de tijdelijke onbeschikbaarheid van het Thermae Palace Hotel ingevolge het Project, andere dan

deze overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst en dit Addendum nr. 1. De positieve impact van de terbeschikkingstelling van één van de koppen op het sociaal passief in verband met de stopzetting van de exploitatie van het Thermae Palace Hotel wordt door Restotel becijferd zodat Partijen hiermee rekening kunnen houden bij de actualisatie van de aan Restotel door de Projectvennootschap te betalen vergoeding zoals voorzien in artikel 5 "Projectkosten" van de Samenwerkingsovereenkomst.

4.7 AFSPRAKEN TERM SHEET ERFPACHT

- 4.7.1** Het voorwerp van de erfpacht zal het bepaalde in artikel 3 omvatten en de in artikel 4.2.1. vernoemde percelen, dit in afwijking van wat werd overeengekomen in de Samenwerkingsovereenkomst.
- 4.7.2** De in de Samenwerkingsovereenkomst afgesproken canon per hotelkamer van 7.323 euro zal worden opgetrokken tot 8.000 euro voor een minimaal aantal van 203 kamers en de canon per parkeerplaats zal worden opgetrokken met 9,42% voor een minimaal aantal van 113 parkeerplaatsen, en alle overige modaliteiten betreffende de canon blijven onveranderd, inclusief het indexactiemechanisme.
- 4.7.3** Voor het behalen van het beoogde kwaliteitsniveau werd in de Samenwerkingsovereenkomst een FF&E (Furniture, Fixtures & Equipment) bedrag overeengekomen ten belope van 40.000 euro per hotelkamer. Dit bedrag wordt door de Partijen naar beneden aangepast tot 30.000 euro per kamer, waarbij alle overige modaliteiten die betrekking hebben op de FF&E bijdrage ongewijzigd blijven. Een overzicht van de demarcatie tussen FF&E en constructie is bijgevoegd onder Bijlage 8 en zal verder gedetailleerd worden in de Erfpachtovereenkomst.

5 WIJZIGINGEN AAN DE FASERING

- 5.1** Partijen actualiseren de fasering en vervangen artikel 3, §2 Samenwerkingsovereenkomst als volgt:

FASE 1. VOORTRAJECT

Renovatie en restauratie van de Koninklijke Gaanderijen

De Partijen erkennen dat overeenstemming over de manier van werken en de verplichte overlegementen tussen Felix & Partners en Callebaut Architecten (of wie hen vervangt tijdens de loop van het proces) noodzakelijk zijn teneinde een homogeen geheel te bekomen na restauratie van zowel de Koninklijke Gaanderijen, als het Thermae Palace Complex.

Partijen spannen zich voor zover als nodig in opdat tussen beide architectenbureaus de nodige demarcatie en gelijkstemming kan worden gevonden over de werkzaamheden aan de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen enerzijds en, later, de werken aan het Thermae Palace Complex anderzijds.

Ruimtelijk architecturaal project en financiële haalbaarheid Project

Partijen pasten het ruimtelijk-architecturaal project en het bijhorende economische Business Plan aan, gelet op de in overweging (E) beschreven geëvolueerde omstandigheden en de in artikel 3 van dit Addendum nr. 1 beschreven wijzigingen van het bouwprogramma.

Het aangepaste Business Plan wordt gevoegd als Bijlage 5 bij dit Addendum nr. 1. Dit zal van tijd tot tijd te goeder trouw worden bijgewerkt / geactualiseerd in functie van de finale plannen voor de (her)ontwikkeling.

FASE 2. OMGEVINGSVERGUNNING

Deze fase omvat:

- de voorbereiding van de omgevingsvergunningsaanvraag;
- de effectieve indiening van de omgevingsvergunningsaanvraag;
- de opvolging van de omgevingsvergunningsaanvraag.

Deze fase eindigt met het definitief en uitvoerbaar worden van de bekomen omgevingsvergunning voor het Project. De omgevingsvergunning zal als definitief en uitvoerbaar worden beschouwd wanneer de vergunning, hetzij overeenkomstig artikel 35 of artikel 49 van het Omgevingsvergunningsdecreet, hetzij na uitputting van het administratief beroep kan worden uitgevoerd, en die ook niet langer bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door middel van een schorsingsberoep aanvechtbaar is. Wanneer er een schorsingsberoep werd ingediend is de omgevingsvergunning definitief en uitvoerbaar wanneer er uitspraak is gedaan over de gebeurlijke schorsingsverzoeken die bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen werden ingediend. Zolang er nog een annulatieverzoek hangende is en dat annulatieverzoek ernstige middelen lijkt te bevatten, kan men niet spreken van een omgevingsvergunning die definitief en uitvoerbaar is.

Er wordt gestreefd om de omgevingsvergunning in te dienen binnen de 3^{de} maand na het ondertekenen van dit Addendum nr. 1.

FASE 3. VOORBEREIDING EN OPRICHTING PROJECTVENNOOTSCHAP

Luik 1: Uitwerken documentatie en overeenkomsten

Partijen hebben voorafgaand aan het sluiten van dit Addendum nr. 1 het Business Plan geactualiseerd.

In functie van de daarop toegepaste rentabiliteitstoets, zijn Partijen akkoord gegaan een garantie te verstrekken uitsluitend ten voordele van PMV indien de naakte bouwkost hoger zou zijn dan het begrote bedrag van 65.100.000 EUR vermeerderd met de post "onvoorzien" ten belope van 3,75%. Zodra de effectieve bouwkost dit budget overschrijdt, ontstaat een cost overrun (de "**Cost Overrun**").

Alsdan zal door de Stad Oostende in eerste rang ten belope van 950.000 EUR tussengekomen worden in het dragen van die Cost Overrun en door Restotel in tweede rang en ten belope van 1.000.000 EUR in het dragen van die Cost Overrun, door, indien

tot kapitaalverhoging zou worden overgegaan met het oog op het dekken van de Cost Overrun, de garantie cashwise te honoreren naar PMV toe, teneinde haar ten belope van het bedrag van de vereiste kapitaalverhoging toe te laten te volgen en waarbij zij zich ertoe verbindt vervolgens pro rata in de kapitaalverhoging door aanwending van de ontvangen gelden en Mezzaninefinanciering te volgen zodat zij niet gedilueerd wordt, en in de mate voornoemde bedragen op die wijze nog niet zouden zijn uitgeput, tot belope van maximaal (het saldo van) die bedragen bij exit PMV een preferentie te geven op de opbrengst en indien de opbrengst bij exit daartoe niet volstaat door PMV voor het ontbrekende bedrag rechtstreeks te vergoeden, maar zonder op enig ogenblik de betrokken maximale bedragen te overschrijden (de "**Garanties Cost Overrun**"), zulks met het oog op het maximaal vrijwaren van het voor PMV op basis van het aangepaste Business Plan verwachte rendement.

Indien en voor zover enige Cost Overrun in eerste instantie geheel of gedeeltelijk wordt gefinancierd met vreemd vermogen (bancair of anderszins), vindt bij de voorlopige oplevering van de bouwwerken een eerste tussentijdse vaststelling en afrekening van het pro rata-aandeel van PMV in de Cost Overrun plaats. De finale vaststelling en afrekening van dat pro rata-aandeel geschiedt bij de definitieve oplevering. In beide gevallen worden de Garanties Cost Overrun aangesproken volgens de in huidige bepaling vastgelegde volgorde en vorm.

Partijen verbinden zich ertoe samen te werken om op basis van het Business Plan te komen tot de volgende documenten en overeenkomsten, op basis van de basisprincipes opgenomen in de bij de Samenwerkingsovereenkomst vastgelegde termsheets en verder aan te passen aan de in dit Addendum nr. 1 beschreven wijzigingen:

- Oprichtingsakte (incl. de statuten) en aandeelhoudersovereenkomst voor de Projectvennootschap;
- Erfpachtovereenkomst, inclusief de afspraken inzake herontwikkeling;
- Addendum Huurovereenkomst.

Deze overeenkomsten zullen onlosmakelijk met mekaar verbonden zijn, wat onder meer blijkt uit de aanwezigheid van opschortende voorwaarden, gekruiste beëindigingsgronden, etc, onverminderd het feit dat de oprichting van de Projectvennootschap niet zal worden opgeschort tot de inwerkingtreding van de andere overeenkomsten nu die desgevallend maar in werking zullen treden in fase 4 op het ogenblik van de opstart van de werken.

Luik 2: Oprichting van de Projectvennootschap

Na de ondertekening door elke Partij van:

- de aandeelhoudersovereenkomst m.b.t. de Projectvennootschap, waaraan ook een definitief ontwerp van de oprichtingsakte (incl. statuten) als bijlage wordt gehecht;
- de Erfpachtovereenkomst (inclusief de bijlage inzake herontwikkeling);
- het Addendum Huurovereenkomst,

en wanneer de volgende voorwaarden zijn vervuld:

- het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voor het Project zoals beschreven in Fase 2 hierboven;
 - de ondertekening van een overeenkomst met het Vlaamse Gewest op grond waarvan het Vlaamse Gewest haar grondrechten kosteloos zal overdragen aan PMV zodat deze door PMV via een inbreng in het Project kunnen worden geïntegreerd;
 - de ondertekening van een opstalovereenkomst tussen het Vlaamse Gewest en de Stad Oostende op grond waarvan de Stad Oostende haar opstalrechten bevestigd ziet zodat deze deels (t.t.z. niet voor de Oostelijke en Westelijke Gaanderijen) door de Stad Oostende via een inbreng in het Project kunnen worden geïntegreerd;
 - bekomen van een juridisch advies dat voldoende comfort geeft dat de toegekende subsidies ten belope van 42,5 mio EUR geen verboden staatssteun uitmaken, bv. doordat beroep kan gedaan worden op de algemene groepsvrijstellingverordening;
 - het bekomen van een advies van het INR waarbij bevestigd wordt dat de participatie van PMV in de Projectvennootschap geen negatieve impact heeft op de Vlaamse begroting;
 - akkoord termsheet Mezzaninefinanciering (op te stellen op basis van de in dit Addendum nr. 1 opgenomen principes);
- er is geen beroep bij een gerechtelijke, jurisdictionele of administratieve toezichthoudende instantie uitgaande van derden hangende voor zover dat ernstige middelen lijkt te bevatten tegen enige beslissing die constitutief blijkt voor de uitvoering van de Samenwerkingsovereenkomst;

gaan Partijen onverwijld over tot de effectieve oprichting van de Projectvennootschap (waarbij tevens zal overgegaan worden tot de inbreng van de in 4.2.1 bedoelde gronden inclusief de Spie en opstallen in de Projectvennootschap door PMV en Stad Oostende) en, desgevallend, het afsluiten van de overeengekomen aandeelhoudersleningen indien nodig voor de kapitalisatie van de Projectvennootschap tijdens deze fase.

De Term Sheet Oprichtingsakte en Aandeelhoudersovereenkomst wordt wat de timing betreft, geacht op overeenkomstige wijze te zijn aangepast.

Partijen verbinden zich ertoe om, elk wat haar betreft, alle inspanningen te leveren opdat de opschortende voorwaarden zo spoedig mogelijk worden vervuld, weze dat deze verbintenis ondergeschikt is aan het karakter van openbare overheid van de Stad Oostende en dus geldt onverminderd de naleving van de toepasselijke regelgeving. In het geval één of meerdere opschortende voorwaarde niet vervuld geraken, komen Partijen overeen om overleg te plegen teneinde samen en te goeder trouw te zoeken naar een passende en redelijke oplossing of alternatief.

Wat de verdere financiering door de aandeelhouders op de kapitaalbehoefte na premies en eventuele bankfinanciering betreft, zijn Partijen reeds als volgt overeengekomen waarbij deze principes nader zullen moeten beschreven worden in

de aandeelhoudersovereenkomst te sluiten op het ogenblik van de oprichting van de Projectvennootschap:

- Partijen zullen het recht hebben doch niet de plicht pro rata het aandeelhouderschap deel te nemen aan eventuele kapitaalverhogingen en/of aandeelhoudersleningen andere dan deze voorzien in het aangepaste Business Plan zoals gehecht aan dit Addendum nr. 1;
- De verdere inbreng door PMV zal daarbij gestructureerd worden als volgt: ten belope van 30,3% via deelname in de kapitaalverhoging en ten belope van 18,7% via Mezzaninefinanciering, zonder dat het aandeel in kapitaal (en eigen vermogensinbreng onder de vorm van Mezzanine) van de Stad Oostende en PMV samen op enig ogenblik meer dan 49% mag bedragen en Restotel nooit onder de 51% zakt en zonder dat het aandeel van PMV in het kapitaal onder de 37,24% van de totale gebudgetteerde vereiste eigen vermogensinbreng door de aandeelhouders mag zakken;
- de Mezzaninefinanciering te verstrekken door PMV moet onder normale omstandigheden toelaten dat de Projectvennootschap zich bancaire financiert;
 - o Looptijd tot max. 15 jaar na oprichting vennootschap;
 - o Vergoeding 5%, te kapitaliseren tijdens bouwperiode + 1e jaar uitbating, uit te betalen per kwartaal nadien;
 - o Gebruikelijke covenants voor een achtergestelde lening (ratio's, negative pledge, change of control, ...);
 - o Vervroegd terugbetaalbaar op verzoek Projectvennootschap nadat PMV als aandeelhouder is uitgestapt.

FASE 4. HERONTWIKKELING EN BOUW VAN HET THERMAE PALACE COMPLEX

De Projectvennootschap zal optreden als bouwheer voor de restauratie en de herontwikkeling van het Thermae Palace Complex en in het bijzonder het Thermae Palace Hotel en Wellness, cfr. de ontwikkelingsprincipes gevoegd als Bijlage 1 bij de Term Sheet Erfpacht, om vervolgens het Thermae Palace Hotel en Wellness in erfpacht te geven aan Restotel (of een andere verbonden onderneming) die zal optreden als Hotel Exploitant.

Deze fase vangt aan na het definitief en uitvoerbaar worden van de omgevingsvergunning en behelst onder meer de volgende verplichtingen voor de Partijen en de Projectvennootschap:

- het bekomen van een positieve ruling van de BTW administratie betreffende, enerzijds, de toepassing van de BTW en, anderzijds, de aftrekbaarheid van de BTW in het kader van de erfpacht tussen de Projectvennootschap en Restotel (of een andere verbonden onderneming);
- het opmaken van een voldoende gedetailleerd restauratiedossier voor het interieur dat de steun en goedkeuring heeft van het Vlaams agentschap Onroerend Erfgoed;
- het naleven van de voorwaarden zoals meegedeeld door Agentschap Onroerend Erfgoed en Toerisme Vlaanderen en zoals gehecht als Bijlage 6 hierbij;

- Partijen zullen in gezamenlijk overleg de datum van de stopzetting van de exploitatie van het huidige Thermae Palace Hotel en de opschorting van de Huurovereenkomst bepalen, rekening houdend met de redelijke vragen van Restotel inzake de exploitatie tijdens het zomerseizoen;
- het aantrekken van partijen voor ontwerp en bouw met in beginsel minimaal drie offertes, met aandacht voor de aanpak van het projectmanagement;
- het sluiten van de diverse overeenkomsten betreffende ontwerp (voor zover nog relevant op dat ogenblik) en bouw;
- het verkennen en aantrekken van bancaire financiering;
- het structureren van de bekomen subsidies, opdat deze middelen finaal zullen toekomen aan de partij die de werken financiert (met name de Projectvennootschap);
- de eigenlijke renovatie en restauratie van het Thermae Palace Complex.
- het vestigen van de erfpacht aan Restotel (of een andere verbonden onderneming).

Deze fase eindigt met de voorlopige oplevering van de geplande werken.

Er wordt gestreefd om Fase 4 te beëindigen binnen de 48 maanden na aanvang van deze fase.

Indien op enig ogenblik tijdens deze Fase 4 en minstens op het ogenblik van aanbesteding, na ontvangst van de aanbestedingsprijzen van de aannemers, op basis van een actualisatie van het Business Plan en de toepassing van een rentabiliteitsstoets waartoe Partijen op dat ogenblik zullen overgaan in het kader van deze Fase 4, zou blijken dat er een materiële afwijking is van het eerder Business Plan, waaronder begrepen dat de naakte bouwkost na uitputting van de post "onvoorzien" ten belope van 3,75%, nog een verdere afwijking vertoont met een financiële impact van 5% (min/meer) vergeleken met deze opgenomen in het Business Plan zoals vastgesteld op het ogenblik van dit Addendum nr. 1, zullen Partijen overleg plegen met het oog op een evaluatie van het Project en de wijze waarop het vooralsnog gezamenlijk kan worden gerealiseerd. Bij gebreke aan akkoord tussen de Partijen over een gezamenlijke verderzetting van de realisatie, zal iedere Partij die het Project niet wenst verder te zetten, het recht hebben niet verder deel te nemen in de bijkomende kapitaalverhoging die daartoe nodig zou zijn en die dan zal kunnen doorgevoerd worden door de overige Partij(en) die het Project wel wensen verder te zetten. Indien PMV daartoe besluit, zal zij (onder voorbehoud van de werking van de Garanties Cost Overrun) aanvaarden te dilueren.

Indien geen van de Partijen op dat ogenblik bereid is/zijn het Project verder te zetten, zal worden overgegaan tot ontbinding van de Projectvennootschap en zullen Stad Oostende en PMV naar analogie met de hypothese van faillissement hun terugkooprecht mogen uitoefenen, waarna na aanzuivering van alle gemaakt kosten, tot verdeling van een eventueel batig liquidatiesaldo zal worden overgegaan.

FASE 5 : EXPLOITATIE THERMAE PALACE HOTEL EN WELLNESS

De exploitatie zal geschieden cfr. de voorwaarden zoals overeengekomen in de erfpachtovereenkomst (zie Fase 1).

6 WIJZIGINGEN AAN DE PROJECTORGANISATIE

6.1 Partijen behouden de in de Samenwerkingsovereenkomst voorziene projectorganisatie zoals beschreven in artikel 3, §3 Samenwerkingsovereenkomst, maar wensen het volgende aan te passen:

- De samenstelling van de Stuurgroep wordt gewijzigd voor de Stad Oostende: de burgemeester en de Algemeen directeur.
- Wat het projectmanagement betreft, zal partij Kaizer vervangen worden door Restotel aan te duiden niet met Restotel verbonden personen, die in onderaanneming voor Restotel zullen werken. Restotel zal het projectmanagement kosteloos waarnemen, zonder doorrekening van de kosten van die door Restotel aan te trekken externe dienstverleners.

De afspraken met die externe dienstverleners worden back to back overgenomen in de projectmanagement overeenkomst te sluiten tussen Restotel en de Projectvennootschap, zodat deze initiatief kan nemen bij non performantie van die door Restotel aangetrokken personen. Tevens zal in rapportering worden voorzien.

- Op verzoek van PMV en/of de Stad Oostende zal, na voorafgaand overleg binnen de Stuurgroep, door hen en op hun kosten, een gezamenlijk goedgekeurde en volledig onafhankelijke Quantity Surveyor (of een gelijkaardige deskundige) worden aangesteld. De Quantity Surveyor oefent, aanvullend op de taken van de projectmanager, een onafhankelijke controle- en verificatiefunctie uit met betrekking tot de budgettaire, kostentechnische en uitvoeringsgerelateerde aspecten van het Project. De Quantity Surveyor heeft als kerntaak de effectieve projectkosten objectief vast te stellen, alsook enige overschrijding van het goedgekeurde projectbudget te identificeren en te begroten. De Quantity Surveyor toetst daartoe op onafhankelijke wijze de door de projectmanager en de overige bij het Project betrokken partijen aangeleverde informatie, ramingen, vorderingsstaten, verrekeningen, claims en rapporteringen.

Partijen komen in dit kader alvast overeen dat de Quantity Surveyor toegang krijgt tot alle informatie die nodig is om, niet-limitatief:

- doorlopend te toetsen of ontwerp- en uitvoeringskeuzes binnen het overeengekomen budget blijven;
- aanbestedingsresultaten, vorderingsstaten, verrekeningen en claims te controleren;
- bij afwijkingen concrete besparings- of herstelmaatregelen voor te stellen.

De Quantity Surveyor brengt minstens op kwartaalbasis, en in ieder geval gelijktijdig met de periodieke rapportage van de projectmanager, verslag uit aan alle Partijen en wijst expliciet op elke (dreigende) budgetoverschrijding of niet-marktconforme uitgave. Bijkomend wordt verslag uitgebracht bij voorstel tot aanbesteding van de bouwwerken, aanstelling van de aannemer(s) en bij voorlopige oplevering(en). In geval van een negatieve bevinding van de Quantity Surveyor overleggen de Partijen te goeder trouw, samen met de projectmanager, binnen tien werkdagen met de Quantity Surveyor over het door deze laatste voorgestelde herstel. Partijen verbinden zich ertoe de aanbevolen maatregelen loyaal uit te voeren, tenzij Partijen gezamenlijk een gelijkwaardige, alternatieve oplossing goedkeuren.

7 WIJZIGING TAAKVERDELING VAN DE PARTIJEN

- 7.1** Aan de taken van de Stad Oostende beschreven in artikel 4 Samenwerkingsovereenkomst wordt toegevoegd dat zij ook instaat voor de ondersteuning bij het desgevallend actualiseren van het Business Plan.

8 WIJZIGING AAN DE PROJECTKOSTEN

- 8.1** De Partijen komen overeen geen Historische Externe Kosten in te brengen.

Restotel aanvaardt dan ook in het kader van de oprichting van de Projectvennootschap af te zien van het inbrengen in natura van door haar gedragen Historische Externe Kosten ten belope van een bedrag van 2.700.000 EUR, waarvan een aanzienlijk deel betrekking had op de Thermae Palace Residenties en het Thermae Palace Plus en dus niet meer vatbaar zijn voor inbreng in natura in de Projectvennootschap, onverminderd de toepassing van artikel 5§2 van de Samenwerkingsovereenkomst inzake de verhaalbaarheid van die kosten ten belope van 50% op de stad Oostende indien, en op het ogenblik dat, niet tot herontwikkeling en bouw van het Thermae Palace Complex zou worden overgegaan.

De niet inbreng van voormelde Historische Externe Kosten laat onverlet dat de Projectvennootschap kosteloos gebruik zal kunnen maken van de vruchten van die Historische Externe Kosten, voor zover nuttig voor de restauratie en herontwikkeling van het Thermae Palace Complex zoals bedoeld in artikel 3.

Partijen ramen in het licht van het voorgaande de nog te maken bijkomende externe kosten tot aan de oprichting van de Projectvennootschap op 200.000 euro, exclusief BTW. Deze zullen volgens de bepalingen uit de Samenwerkingsovereenkomst vergoed worden door de Projectvennootschap.

De overige bepalingen van artikel 5, §1 van de Samenwerkingsovereenkomst worden behouden, behalve volgende actualisatie:

Naar aanleiding van de inbreng van de grond en de opstallen zullen de kosten in verband met de stopzetting van de exploitatie van het Thermae Palace hotel met oog op de verwezenlijking van het Project, zijnde 1) kosten verbonden aan het sociaal passief geraamd op 724.539,69 euro (dit betreft een indicatieve berekening voor stopzetting per eind mei 2027 rekening

houdend met de tijdelijke verderzetting van Brasserie Albert in één van de koppen van de Gaanderijen; de afrekening zal objectief door het sociaal secretariaat worden opgemaakt op het moment van effectieve stopzetting) en 2) kosten naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van duurovereenkomsten voor de exploitatie van het hotel die door Restotel werden gedragen, finaal worden begroot en door de Projectvennootschap worden vergoed aan Restotel. Restotel verbindt zich ertoe om alle redelijke inspanningen te leveren om de kosten vermeld sub 1) en 2) zo laag mogelijk te houden.

9 INWERKINGTREDING

- 9.1** Dit Addendum nr. 1 treedt in werking op de datum van ondertekening door alle Partijen en blijft van kracht zolang de Samenwerkingsovereenkomst van kracht is, tenzij anders schriftelijk overeengekomen door de Partijen.

[vervolg van deze pagina is bewust leeg gelaten]

Deze overeenkomst werd opgemaakt en ondertekend op de datum die wordt vermeld bovenaan deze overeenkomst in 3 originelen, waarvan elke Partij verklaart er één te hebben ontvangen.

Namens Restotel,

Naam: [•]
Titel: [•]

Naam: [•]
Titel: [•]

Namens de Stad Oostende,

Naam: [•]
Titel: [•]

Naam: [•]
Titel: [•]

Namens PMV,

Naam: [•]
Titel: [•]

Naam: [•]
Titel: [•]

BIJLAGEN

1. Principes op hoofdlijnen d.d. 8 september 2025
2. Plan inbreng
3. Waarderingsverslag LiMit d.d. 15 juni 2026 (*vertrouwelijk*)
4. Addendum huurovereenkomst d.d. 9 oktober 2025
5. Business plan (*vertrouwelijk*)
6. Subsidievoorwaarden Toerisme Vlaanderen en Agentschap Onroerend Erfgoed
7. Ontwerp projectmanagementovereenkomst
8. Overzicht demarcatie FF&E en constructie

THERMAE PALACE

SCENARIO

Scenario selectie Scenario 4 (Exit na 4)

GEBOUWOPPERVLAKTE (niet-oppervlakte)

Oppervlakte parking	-	m²	0%
Oppervlakte hotel	17.381	m²	66%
Oppervlakte wellness	-	m²	0%
Oppervlakte circulatie & lichtkokers	-	m²	0%
Oppervlakte daken	9.058	m²	34%
Totale oppervlakte	26.439	m²	100%

AANTALLEN

Assumptie parkeerplaatsen
Aantal parkeerplaatsen
kamers
kamer 30-35m2
kamer 40-45m2
suites
Totaal aantal hotelkamers

115 #
115 #
203 #
- #
- #
- #
203 #

INVESTeringen

Inbreng grond Thermae Palace incl. RR & notaris-kost	niet geïndexeerd	geïndexeerd
Totaal inbrengwaarde incl. RR & notaris-kost	0 €	0 €
Afbraakwerken	1.995.574 €	1.995.574 €
Beschoeiingen	- €	- €
Totale bouw-kost ONDERGRONDSE BOUWLAAG	738.182 €	738.182 €
Totale bouw-kost GELIJKVLOERS	25.442.073 €	25.442.073 €
Totale bouw-kost BOVENGRONDSE BOUWLAGEN	9.443.818 €	9.443.818 €
Totale bouw-kost DAKEN	1.838.575 €	1.838.575 €
Totale bouw-kost RESTAURATIE	19.854.490 €	19.854.490 €
GEVELS	3.318.747 €	3.318.747 €
Totale kostprijs omgevingsaanleg	2.483.500 €	2.483.500 €
Totaal directe bouw-kosten en omgevingsaanleg incl. inbreng	65.114.959 €	65.114.959 €
WERFINRICHTING & COORDINATIE	5.209.197 €	5.209.197 €
Onvoorziene bouw-kosten	2.441.811 €	2.441.811 €
FF&E totaal	6.090.000 €	6.090.000 €
Historische kosten incl. interest	1 €	1 €
Totaal erelonen	4.078.300 €	4.078.300 €
Besparingen op bouw-kost	(2.000.000) €	(2.000.000) €
Totale investeringen incl. inbreng	80.934.267 €	80.934.267 €
Subsidie 1 Vlaamse Overheid - Onroerend Erfgoed	(30.000.000) €	(30.000.000) €
Subsidie 2 Vlaamse Overheid - Toerisme	(12.500.000) €	(12.500.000) €
Totale investeringen na aftrek subsidies	38.434.267 €	38.434.267 €

TIMING

Investeringsperiode start
Investeringsperiode duurtijd
Operationele periode start
Operationele periode duurtijd

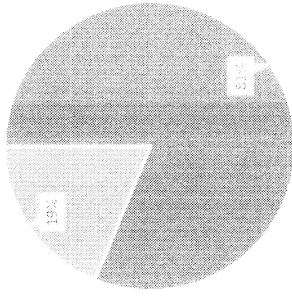
01 jan 2026
5
01 jan 2031
27

OPBRENGSTEN

Huur hotel	niet geïndexeerd	1.624.074	€	jaar
Exit waarde hotel	-	€		
Huur parking	82.917	€	jaar	
Exit waarde parking	-	€		
Huur long stay	-	€	jaar	
Exit waarde long stay	-	€		
Huur wellness	12.903	€	jaar	
Exit waarde wellness	-	€		
Totale operationele opbrengsten POS	1.719.894	€		

KAPITAALBEHOEFTE

Kapitaalinvulling



Kapitaal maximaal	81%	31.234.802
Restotel	63%	19.601.477
PMV	37%	11.631.019
Stad Oostende	0%	2.306
Mezzanine PMV maximaal	19%	7.201.773
Constructiefinanciering EIND	0%	-
Totaal bedrag eigen & vreemd vermogen	100%	38.434.267

