

Goedgekeurd door
het directiecomité
in zitting van

20.12.2006

De afgevaardigd bestuurder Didier NACHTERGAELE
Afgevaardigd bestuurder

025361 Artevelde-stadion Trajectnota (versie 27 september 2006)

ARTEVELDE-STADION c.v.b.a.

TRAJECTNOTA 2006-2008¹

PREMISSEN

1. De onderstaande trajectnota gaat er van uit dat voor wat betreft de erfpachtgronden, ex GHM en ex BC, waarop deze nota exclusief betrekking heeft, een globale uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen uiterlijk tegen medio juni 2007, zodat de bouwwerken aan het stadion, in zijn geheel gezien, de parkings op de erfpachtgronden inbegrepen, effectief kunnen worden aangevat op 1 juli 2007.

Inmiddels worden de erfpachtgronden bouwrijp gemaakt (uitvoerbare slopingsvergunning).

2. De nota gaat er tevens van uit (a) dat ARTEVELDE-STADION c.v.b.a. wordt klaar gezet voor gebruik, zoals hierna aangegeven, voorafgaand aan de dag waarop de definitieve overeenkomsten met de hoofdaannemer en andere actoren met betrekking tot de bouw van het stadion, in zijn geheel en parkings op de erfpachtgronden inbegrepen, worden afgesloten en (b) dat ARTEVELDE-STADION c.v.b.a. wordt gesplitst (bij wijze van één of meerdere partiële splitsingen) onmiddellijk volgend op de voorlopige oplevering van het deel voetbal van het stadion (datum die zich dan situeert rond 1 augustus 2008), derwijze dat, tot aan deze voorlopige oplevering, het deze vennootschap is die als enige bouwheer optreedt.

3. Voorts vormt tevens een uitgangspunt dat de totale kost voor het stadion, parkings op de erfpachtgronden en grondwaarde inbegrepen, € 76.594.840² excl. BTW belooft, dat aan het deel voetbal van het stadion een

¹ Deze nota is tot stand gekomen na en op basis van de gezegdes op de overlegvergadering tussen alle betrokkenen van 4 september 2006 en is bedoeld de aanloop te vormen naar een raamovereenkomst tussen alle betrokkenen, met als streefdatum 31 oktober 2006.

² Cijfer afkomstig van de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS, op basis van de bouw van de helft van de parkeerplaatsen aan te leggen in de 'gemengde zone' op de erfpachtgronden (1.812/2), te activeren intercalaire intresten niet inbegrepen.

grondwaarde wordt toegewezen van € 951.074 en dat de bruto bouwkost voor het deel voetbal van het stadion -ten titel van vast en onveranderlijke bedrag, onvoorwaardelijk afgedekt door de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS- € 26.950.000, excl. BTW beloopt³, zijnde € 24.700.000 excl. BTW als aannemerskost en (ten titel van aandeel in het totaal voor het volledige stadion) € 2.250.000 excl. BTW als overheadkost (architect, studiebureau, studie technieken, milieuconsulting, ontwikkelingsfee e.d.).

NOOT

De financiering van de gewenste verdere afwerking van het stadion, deel voetbal, valt uitsluitend ten laste van de medecontractant(en) (exploitatie) van de 'SPV Voetbal' waarvan sprake hierna en wordt derhalve in deze trajectnota niet behandeld.

4. Tenslotte gaat deze nota ervan uit dat de medecontractant(en) (exploitatie) van de 'SPV Voetbal' een zulkdanige bijdrage levert dat de externe lening waarvan sprake onder randnummer 13 (premissen : 30 jaar, intrestvoet 5%) kan worden gedelgd en dat deze verplichting wordt gezekeerd door een adequate bankwaarborg.

VOORBEHOUD (punten uit te klaren tegen 15 oktober 2006)

5. De inhoud van deze trajectnota is nog verder te toetsen aan de B.T.W.-problematiek en is bij te sturen in functie van het eventueel afsluiten van een overeenkomst van onroerende leasing en de daarmee samenhangende rechtshandelingen (minstens afstand van het recht van natrekking). Het verdient, in deze hypothese, aanbeveling deze toetsing te laten gebeuren in overleg met één of meerdere in België erkende leasingmaatschappijen, bij voorkeur verbonden met een grootbank.

³ Het betreft een stadion deel voetbal zoals bedoeld in de eenzijdige intentieverklaring, met zijn bijlagen, van 28 november 2005 vanwege ARTEVELDE-STADION c.v.b.a. gericht aan de n.v. MANAGEMENT KONINKLIJKE ATLETIEK ASSOCIATIE GENT en de v.z.w. KONINKLIJKE ATLETIEK ASSOCIATIE GENT, door deze laatste nog te aanvaarden en gezamenlijk verder uit te werken in een eigenlijke overeenkomst, verstaan zijnde dat de uiterste datum daartoe van 31 maart 2006 te wijzigen is in 31 december 2006.

Goedgekeurd door
het directiecomité
in zitting van

20. 12. 2006

De afgevaardigd bestuurder

Dieder NACHTERGAELE
Afgvaardigd bestuurder

02/5361 Artevelde-stadion aandeelhoudersstructuur

ARTEVELDE-STADION c.v.b.a.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

HUIDIGE

Optima Financial Planners n.v.	87.998
H+RAM n.v.	1.998
AG SOB Gent	1.998
K.A.A. Gent v.z.w.	6

TOTAAL

92.000

NA KAPITAALSVERHOOGING EN TRANSFERTEN (en voor splitsing)

Optima Financial Planners	137.998
p.m.	1.998
filiaal AG SOB Gent	101.998
K.A.A. Gent v.z.w.	6

TOTAAL

242.000

+++++

6. Van de kant van de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS is deze trajectnota te toetsen aan haar eigen fiscale optimalisatie, inzonderheid wat betreft de door haar opgezette PROWINKO-constructie.

STAPPENPLAN

Fase I, voorafgaand aan 1 juli 2007 (aanvang bouw)

7. Uiterlijk tegen 31 december 2006 wordt door de raad van bestuur van het AG SOB Gent beslist dat wordt overgegaan tot de **oprichting** van een **filiaal** tussen dat AG SOB Gent en de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS (het AG SOB Gent kiest middels onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking, vrij haar medevennoot bij toepassing van artikel 17, §2, 1°, e) van de overheidsopdrachtenwet van 24 december 1993) onder de vorm van een c.v.b.a. en worden de statuten van dit filiaal vastgesteld (in principe kunnen ook andere gegadigden toetreden).

Het kapitaal van dit filiaal belooft € 1.125.000 en wordt onderschreven en volledig volgestort ten belope van € 1.025.000 door het AG SOB Gent (die hiertoe gefinancierd wordt door de stad Gent, vanuit haar gemeentebedrijf 'Markten en Foren') en door de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS ten belope van € 100.000.

De raad van bestuur van dit filiaal is, proportioneel aan de kapitaalinvloeden, samengesteld uit tien (10) leden, verstaan zijnde dat het voorzitterschap wordt waargenomen door een bestuurder behorende tot de AG SOB bestuurders.

De effectieve oprichting van dit filiaal vindt plaats (gelet de toezichttermijnen van artikel 27quinquies van het decreet van 28 april 1993, zoals gewijzigd) uiterlijk op 28 februari 2007.

Aan deze vennootschap wordt, onmiddellijk volgend op haar oprichting, door het AG SOB Gent een achtergestelde, waarde vaste (gekoppeld aan de gezondheidsindex) lening, type straight loan, toegestaan, behoudens kapitalisatie in fase III, terugbetaalbaar op 1 januari 2037 ten belope van € 1.375.000 (zelfde financieringsbron als voor de kapitaalsinbreng).

Onmiddellijk na de oprichting van het filiaal AG SOB Gent verwerft dit filiaal vanwege het AG SOB Gent, tegen betaling van een prijs gelijk aan de nominale waarde en mits toestemming van de raad van bestuur van de

c.v.b.a. ARTEVELDE-STADION, alle aandelen A en B welke het AG SOB Gent thans aanhoudt in de c.v.b.a. ARTEVELDE-STADION, te weten 960 A-aandelen en 1.038 B-aandelen, of samen 1.998 aandelen, voor de totale prijs van € 19.980.

8. Uiterlijk per 31 maart 2007 geschiedt op het niveau van de c.v.b.a. ARTEVELDE-STADION het volgende :

(a) volledig volgestorte **kapitaalsverhoging** ten belope van € 1.500.000, zijnde door het filiaal AG SOB Gent ten belope van € 1.000.000 en door de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS ten belope van € 500.000, met uitgifte van B-aandelen aan nominale waarde⁴, om het kapitaal te brengen van € 920.000 (thans) op € 2.420.000, dan verdeeld over 242.000 aandelen, zijnde 960 A-aandelen en 241.040 B-aandelen ;

de aandeelhouderstructuur van de c.v.b.a. ARTEVELDE-STADION ziet er dan uit zoals beschreven in bijlage 1 mij deze nota ;

(b) **statutenwijziging** (en afschaffing van het huidige onderscheid tussen de A- en de B-aandelen) derwijze dat :

- de raad van bestuur, bestaande uit 5 tot 7 leden, proportioneel het aandeelhoudersschap wordt samengesteld, te weten de 2 of 3 leden op voordracht van het filiaal AG SOB Gent en 2 of 3 leden op voordracht van de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS, het onpare lid, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van de raad van bestuur, op gezamenlijke voordracht van de (meerderheid van de) reeds aangestelde bestuurders ;

- de aandelen aangehouden door de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS, voor wat het dividendrecht aangaat, ondergebracht worden in een afzonderlijke categorie, waardoor deze aandelen preferentieel op alle andere aandelen zullen zijn voor wat betreft eventuele winstuitkeringen tot de eerste 5% gerekend op de nominale waarde van deze aandelen ;

- de ingevolge deze kapitaalsverhoging en statutenwijziging zo bekomen aandeelhouders- en bestuursstructuur onveranderd behouden blijft tot de voorlopige oplevering van het stadion, deel voetbal en derhalve tot de splitsing(en), waarvan sprake hierna.

⁴ Hierdoor worden de aanloopverliezen binnen de c.v.b.a. Artevelde-stadion over de aandeelhouders geneutraliseerd.

9. Voorafgaand aan 1 juli 2007 worden door de c.v.b.a. ARTEVELDE-STADION met derden alle welkdanige **overeenkomsten** (aannemingsovereenkomsten en andere op de bouw betrekking hebbende overeenkomsten, financieringen, dan wel onroerende leasingovereenkomsten, alsmede exploitatieovereenkomsten, minstens wat betreft het deel voetbal inbegrepen) met betrekking tot het stadion in zijn geheel gezien, parkings op de erfpachtgronden inbegrepen, definitief afgesloten.

Daarmede samengaan wordt intern en ten verzoeken van ARTEVELDE-STADION c.v.b.a. de notariële **basisakte** met betrekking tot het stadion in zijn geheel verleden, parkings op de erfpachtgronden inbegrepen, en met inbegrip van het vastleggen van de gemeenschappelijke delen tussen het deel voetbal en de andere functies.

FASE II, periode 1 juli 2007 - 31 juli 2008 (bouwperiode, tot aan de voorlopige oplevering, beperkt tot het aspect financiering)

10. Verdere deelname in de financiering van het Arteveldeproject vanwege het filiaal AG SOB Gent geschiedt als volgt :

- het filiaal AG SOB Gent ontvangt van het AG SOB Gent, schijfgewijs (d.i. telkens binnen de maand volgend op de betaling door ARTEVELDE-STADION c.v.b.a. van het desbetreffende deel van de gekapitaliseerde canon voor de ex GHM-erfpachtgronden, vgl. de notariële akte van 28 november 2005, zoals te wijzigen), een achtergestelde, waarde vaste (gekoppeld aan de gezondheidsindex) lening, type straight loan, behoudens kapitalisatie in fase III, terugbetaalbaar op 1 juli 2038 ten belope van in totaal € 12.300.000 ;

- het filiaal AG SOB Gent onderschrijft bij ARTEVELDE-STADION c.v.b.a. schijfgewijs (aan nominale waarde omzetbare) converteerbare obligatielening ten belope van in totaal € 13.775.000, waarvan de eerste schijf, ten belope van € 1.475.000, onmiddellijk wordt uitgevoerd en de overige schijven al naargelang het voorzegde en binnen dezelfde maand.

11. Verdere deelname in de financiering van het Arteveldeproject vanwege de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS geschiedt als volgt :

n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS staat zelf in voor de betaling (en de renteloze voorfinanciering) van de overheadkost die in verband staat de bouw van het stadion, deel voetbal, geraamd op € 2.250.000 ;

de zo gaandeweg ontstane vordering op ARTEVELDE-STADION c.v.b.a. wordt door de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS omgezet in kapitaal (aan nominale waarde, met dividend preferentiële aandelen, zoals hoger), na splitsing waarvan sprake hierna, in de 'SPV Voetbal' ;

12. Verdere deelname in de financiering vanwege het filiaal AG SOB Gent en vanwege de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS, samen optredende, geschiedt als volgt :

- beide aandeelhouders staan gezamenlijk in voor een renteloze en voorlopige geldschieting ten behoeve van ARTEVELDE-STADION c.v.b.a. ten belope van € 1.750.000, welke uiteindelijk verdeeld en ten laste wordt genomen in functie van het bekomen resultaat aan gemiddelde huurwaarde/jaar stadion, beperkt tot het deel retail, als volgt : in de mate deze gemiddelde waarde zich situeert tussen de € 100/m² en de € 125/m² (25 eenheden) neemt de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS de voorzegde geldschieting proportioneel de bereikte eenheden definitief ten hare laste en in de mate dit niet het geval is wordt de geldschieting ten laste gelegd van het filiaal SOB Gent (eerste evaluatie : 2^{de} semester 2007, definitieve evaluatie bij voorlopige oplevering) ;

- deze geldschieting wordt, voor zover ze uiteindelijk ten laste valt van de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS omgezet in kapitaal (aan nominale waarde, met dividend preferentiële aandelen, zoals hoger), na splitsing waarvan sprake hierna, in de 'SPV Voetbal'⁶ ;

- deze geldschieting wordt, voor zover ze uiteindelijk ten laste valt van het filiaal AG SOB Gent als schuld ten laste genomen, na splitsing waarvan sprake hierna, door de 'SPV Voetbal'.

13. De verdere financiering van het stadion in zijn geheel gezien, parkings op de erfpachtgronden inbegrepen, geschiedt door de ARTEVELDE-STADION c.v.b.a. zelf en is extern, verstaan zijnde dat een apart bedrag van minimaal € 7.675.000 en maximaal € 9.425.000⁷, middels

~~Deze omzetting in kapitaal komt samen samen met de conversie in aandelen van de door het filiaal AG SOB Gent onderschreven obligatielening.~~

⁶ Zelfde opmerking.

⁷ Afhankelijk van de toepassing van randnr. 12, eerste gedachtestreepje.

een lening terugbetaalbaar over 30 jaar en à 5%, kan worden opgenomen met de faciliteit van een filiaal AG SOB Gent waarborg (lening toewijsbaar, na splitsing, aan 'SPV Voetbal').

**FASE III, periode vanaf 1 augustus 2008
(vooropgestelde splitsingsdatum)**

14. De kencijfers van de balans voorafgaand splitsing van de ARTEVELDE-STADION c.v.b.a. in twee of meerdere entiteiten waaronder de SPV Voetbal, voorafgaand aan de kapitaalsverhogingen en de conversie waarvan sprake hier voren (randnummers 10-13), zijn de volgende :

BALANS voorafgaand aan SPLITSING

ACTIEF omvat o.m. :

- erfpacht BC	€ 700.000
- erfpacht GHM	€ 12.405.798
- gebouwen en parkings op de erfpachtgronden	€ 76.594.840

PASSIEF omvat o.m. :

- kapitaal (waaronder filiaal AG SOB Gent voor € 1.000.000 en € 19.980)	€ 2.420.000
- converteerbare obligatielening filiaal AG SOB Gent	€ 13.775.000
- vordering n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS	€ 2.250.000
- voorlopige geldschieting (toe te wijzen, randnr. 12)	€ 1.750.000
- lening kant SPV Voetbal (filiaal AG SOB Gent)	zie randnummer 13
- lening kant andere SPV's	p.m. (saldo)

15. Na de voorzegde kapitaalsverhogingen (in de positieve hypothese : randnummer 12 is zo toe te passen dat er een volledige ten laste name is door de n.v. OPTIMA FINANCIAL PLANNERS) en de volledige conversie, zouden de kencijfers van de beginbalans van SPV Voetbal er dan als volgt uitzien⁸ :

ACTIEF

⁸ Verstaan zijnde dat geen rekening gehouden is met onderling tussen de aandeelhouders van ARTEVELDE-STADION c.v.b.a., ter gelegenheid van de uitvoering van de splitsing en de ruiling van de daaruit voortkomende aandelen in de SPV's, al dan niet te verrichten opleg. Voorgesteld wordt zulke opleg te compenseren met de billijke verdeling van de aanloopverliezen tijdens de bouwperiode.

- deel erfpacht	€ 951.074
- deel gebouwen (voetbal)	€ 24.700.000

PASSIEF

- kapitaal (€ 13.775.000, € 2.250.000, € 1.750.000, meer de kapitaalsverdeling uit splitsing)	€ 17.946.329
- lening lange termijn	€ 7.675.000

16. De balansmatige en splitsingsprojecties van de inhoud van deze trajectnota vormen, in twee (2) hypothesen (al naargelang het resultaat van de toepassing van randnummers 12, zodat een positief en een negatief scenario ontstaat) de bijlagen 2 en 3 dezer.

17. Prognoses van de resultaatrekening van de SPV Voetbal met ingang van 1 augustus 2008 (wederom in het positief en in het negatief scenario) zijn als bijlagen 4 en 5 toegevoegd.

+++++