

**beperkte verspreiding**

CVBA ARTEVELDE-STADION

**Afbouw tussenkomst FARYS|TMVW**

***principiële beslissingsnota***

---

**1. UITGANGSPOSITIE**

**1.1 Afnames TMVW**

- De afnames van TMVW via de divisie Secundaire Diensten (S) ondersteunden de tijdige (voorlopige) oplevering van het Artevelde-project en lieten tegelijk en vooral toe de **controle op het stadion** op korte en lange termijn, **publiek en in het belang van KAA Gent** te verankeren.

**1.2 Deelname**

- De **rechtstreekse betrokkenheid van TMVW** (buiten de divisie S) in de CVBA Artevelde-stadion (€ 1 miljoen **kapitaal** en € 5,5 miljoen **kredietverlening**) liet de CVBA Artevelde-stadion toe aan KAA Gent / Horeca Foot een financiering van dezelfde grootteorde toe te staan.

De kredietopening van TMVW aan CVBA Artevelde-stadion bestaat uit 2 schijven: € 3 250 000 op 10 jaar aan 1,40 % en € 2 250 000 op 20 jaar aan 4,33 %.

- Tegenover deze betrokkenheid stond echter ook een duidelijke **meerwaarde** voor TMVW: deelname aan het bestuur (2 bestuurders, waaronder de gedelegeerd bestuurder), intrest, preferent dividend, extra 400 m<sup>2</sup> kantoorruimte en betalende serviceverlening vanuit FARYS (met referentievoordeel).

**2. PROBLEEMSTELLING**

- De (recente) **publieke vraagstelling m.b.t. de deelname** in de CVBA Artevelde-stadion bleef uiteindelijk marginaal. Zij vond voornamelijk haar oorsprong in de foute berichtgeving in de pers dat de financiering van € 5,5 miljoen van TMVW aan de CVBA Artevelde-stadion eveneens omgezet was in kapitaal.
- Niettemin werd nagegaan of aan de tussenkomst van TMVW in de CVBA Artevelde-stadion een einde kan worden gesteld. De wijze waarop aan het positieve antwoord op deze vraag invulling kan gegeven worden, volgt hierna.

## ARTEVELDE-STADION

### Concept tussenkomst TMVW / Secundaire Diensten (S)

#### 1. Algemeen kader

1.1. Diverse partijen, waaronder Buffalo nv zijn betrokken bij de realisatie van een *multifunctioneel project* aan de Ottergemsesteenweg te Gent. Dit project omvat onder andere de bouw van een voetbalstadion voor de Koninklijke Atletiek Associatie vzw (K.A.A. Gent). Via Buffalo nv zijn de stad Gent en het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent (SOB), beide vennoten in de Divisie Secundaire Diensten (S) van TMVW, betrokken.

1.2. Gezien het direct en indirect sport gerelateerde karakter ervan, wenst de stad Gent haar eigen *afnames* in het project te realiseren via de Divisie Secundaire Diensten. De realisatie ervan wordt in voorliggende nota conceptueel vastgelegd.

1.3. Deze afnames betreffen volgende *onderdelen* van het multifunctioneel project:

Onderdeel	Bedrag excl. BTW
Een polyvalente zaal met mezzanine	3 000 000
Een bovengrondse en een ondergrondse schietstand (inclusief 2 ondergrondse parkingplaatsen)	2 379 833
Een vierde verdieping inclusief uitbreiding (500 m <sup>2</sup> ) en terrassen, met bijhorende bovengrondse parking (40 plaatsen)	6 700 000

De afnames komen tot stand middels verkoop / aankoop.

#### 2. Realisatie binnen de S-divisie van TMVW

- Beheer van sportinfrastructuur binnen de context van de S-divisie veronderstelt een toetreding als S-vennoot tot de TMVW, met als onderliggende voorwaarde de minimale inschrijving op één S<sup>k</sup>-aandeel. De stad Gent (en trouwens ook het SOB) is reeds S-vennoot, zodat aan deze voorwaarde voldaan werd.
- De concrete realisatie van een nieuw infrastructuurproject is gerelateerd aan het beschikken door TMVW over minstens een gebruiksrecht op de projectgrond of een quotiteit ervan. Deze voorwaarde dient zich bij de uitvoering te realiseren.
- TMVW kan binnen de Divisie Secundaire Diensten naast de bouw van nieuwe infrastructuur ook dergelijke infrastructuur aankopen.
- De beoogde projectonderdelen worden verworven aan een marktconforme prijs, na omstandige onderhandeling.
- De juridische uitwerkingsmodaliteiten alsmede de fiscale raakvlakken rechtvaardigen een externe 'second opinion', welke systematisch gesolliciteerd wordt.

#### 3. Financiële simulatie

##### 3.1. Basispremissen

- Er wordt vanuit gegaan dat geen BTW gerecupereerd wordt.
- Er wordt een stelpost voorzien, gericht op toekomstige uitbreiding van de parkingfaciliteiten. Het hiervoor ingerekende budget bedraagt € 2 500 000 excl. BTW.

### 3. ANALYSE

#### 3.1 Wat zijn de eventuele gevolgen van het terugdringen van de rol van TMVW in de CVBA Artevelde-stadion?

- Indien **TMVW zich terugtrekt uit het kapitaal van de CVBA Artevelde-stadion**, dan vervalt de basis voor de bestaande meerwaarde.

- In dat geval dient logischerwijze tevens de kredietverlening afgestoten te worden.

De vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst ter zake dient rekening te houden met de modaliteiten van een vervroegde terugbetaling van de bestaande financiering, waardoor een duidelijke koppeling ontstaat met de alternatieve financiering.

- Dit betekent ook dat de 2 mandaten in de Raad van Bestuur van de CVBA Artevelde-stadion vrijkomen.

- De afnames via de divisie S worden in wat volgt niet in vraag gesteld, maar bevestigd, tenzij expliciet anders vermeld.

Het is opportuun deze afnames geïntegreerd met en volgens een identiek model als de overige sportinfrastructuur, door de stad Gent in de divisie S ingebracht, te beheren. TMVW is ter zake in het belang van haar S-vennoot uitdrukkelijk vragende partij. Deze vraag wordt gehonoreerd.

#### 3.2 Er wordt voor geopteerd de deelname door TMVW in het kapitaal van de CVBA Artevelde-stadion te laten overnemen door KAA Gent. Deze optie dient echter ruimer gekaderd te worden. De financiële zekerheid van het totale project van de Ghelamco Arena wordt immers best gediend met een club die stabiel op hoog niveau meedraait. Dat is immers de beste financiële garantie voor de CVBA Artevelde-stadion. Dit impliceert onder andere dat men (blijvend) oog heeft voor de noodzaak van sportieve investeringen. Men kan zich evenmin blind staren op eenmalige 'grote' inkomsten, temeer het bedrijfsresultaat nog steeds behept is met een relatief risico van toepassing van de vennootschapsbelasting, waardoor meerdere miljoenen aan beschikbare middelen verloren dreigen te gaan (Een prefilingsruling ter zake ten einde onder de rechtspersonenbelasting te blijven vallen, is hangende).

### 4. VOORSTEL

#### 4.1 Binnen de geschetste context kan op basis van voorliggende analyse volgend voorstel geformuleerd worden.

- De erfpacht in hoofde van TMVW m.b.t. lot E', 4<sup>de</sup> verdiep (voetbal gerelateerd), deel **office boxes, jumbo loge, centrale gang en keukeninfrastructuur**, wordt overgedragen aan KAA Gent. Hetzelfde geldt voor het gedeelte van de **logistieke ruimte op niveau 0, achter het kinderdagverblijf**.

Tegelijk verwerft KAA Gent een **optie op overdracht van erfpachtrechten** op een deel van de overige afnames van de stad Gent via de divisie S van TMVW: de rest van de genoemde loten E' en B', met de bijhorende parkeerfaciliteiten.

- De optie kan gelicht worden per lot of deel van lot.
- De optie kan uitgeoefend worden aan marktwaarde (basis: schatting), tenzij de resterende boekwaarde op dat moment lager zou zijn. In dat geval wordt het recht uitgeoefend aan boekwaarde.

- Als eerste tegenprestatie neemt KAA Gent de TMVW-aandelen in de CVBA Artevelde-stadion over aan nominale waarde (€ 1 000 000). Zij wordt bij formalisering van de transactie betaald.

Daarnaast wordt de jaarlijkse vergoeding van de overgedragen erfpacht bepaald op € 127 500, geïndexeerd (basis 2016).

- De overeenstemmende onroerende voorheffing en het deel van de VME-kosten gaan samen met de erfpacht over.
- De lopende huurovereenkomsten m.b.t. de office boxes en de jumbo loge worden parallel beëindigd.
- De bestaande regeling tussen TMVW en KAA Gent m.b.t. de 22 parkeerplaatsen ten voordele van de office boxes (via ruil) wordt bevestigd.
- Tevens wordt het gebruik van de keukeninfrastructuur en de jumbo loge als vergaderfaciliteit voor de huurders van TMVW bevestigd. Ter zake worden de passende (aanvullende) afspraken gemaakt en vastgelegd.

4.2 Als gevolg van de kapitaaloverdracht wordt aan KAA Gent één extra bestuursmandaat toegekend. Het tweede mandaat, concreet dat van gedelegeerd bestuurder, gaat over naar de stad.

4.3 De overdracht van de kredietverlening (€ 5,5 miljoen) fungeert hierbij als een noodzakelijk parallel lopende voorwaarde.

- De overname van het krediet van TMVW aan de CVBA Artevelde-stadion werd, gezien de koppeling met de huidige financiering, met BELFIUS BANK onderhandeld. Dit leidde tot volgende offerte:

Basisvoorwaarden:

- Looptijd: 20 jaar
  - Vaste intrest: 1,99%
  - Terugbetalingsschema van vaste kapitaalsaflossingen: € 275 000 per jaar
  - Stadswaarborg als zekerheid.
- De lening wordt door de CVBA Artevelde-stadion, behoudens een vergoeding van 25 basispunten, aan principieel identieke voorwaarden doorgegeven aan KAA Gent / Horeca Foot. Het betreft bijgevolg een zogenaamde 'spiegellening' met CVBA Artevelde-stadion als uitlener.
  - Dit laat KAA Gent / Horeca Foot toe een niet-onbelangrijk intrestvoordeel te realiseren. Bovendien kan de terugbetaling optimaler gespreid worden

- Voor het overblijvende € 1 miljoen (de CVBA Artevelde-stadion heeft € 6,5 miljoen geleend aan KAA Gent / Horeca Foot) kunnen een 'bullet' 20 jaar en een intrest van 2,75% bevestigd worden.

#### 4.4 De positie van TMVW in de CVBA Artevelde-stadion wordt afgebouwd.

- De verdere tussenkomst van FARYS inzake **serviceverlening** blijft gegarandeerd.
- De ca. 400 m<sup>2</sup> kantoorruimte wordt definitief toegewezen aan de divisie S.
- TMVW blijft via de divisie S (cf. erfgoeddepot) wel betrokken bij de operationele werking op de site. Het behoudt dan ook één mandaat in de in te stellen (zie basisakte) Raad van Bestuur van de VME<sup>1</sup>.

### 5. VERVOLGSTAPPEN

- 5.1 Aan alle betrokken actoren wordt gevraagd de **voorliggende principiële beslissingsnota goed te keuren** en het secretariaat van de CVBA Artevelde-stadion ter zake per kerende te informeren. Het betreft concreet stad Gent, NV Buffalo, KAA Gent, Horeca Foot en FARYS|TMVW.
- 5.2 Deze principiële beslissingsnota vormt de basis voor de redactie en formele goedkeuring (door dezelfde partijen) van een **intentieverklaring**, die de basis vormt voor uitvoering.
- 5.3 Er wordt aan Mtr. Patrick Devers gevraagd de **technische afhandeling** juridisch te begeleiden.

---

<sup>1</sup> Noot: De Ghelamco-vennootschappen hebben het instellen van dergelijke Raad van Bestuur op de recentste Buitengewone Algemene Vergadering van de VME geblokkeerd.

- 2.1.1 de opschortende voorwaarde zoals vermeld in artikel 7.2, tweede gedachtestreepje van het Addendum nr. I zonder voorwerp is geworden en komt te vervallen;
- 2.1.2 het Deelproject Optima niet door middel van een koop/verkoopovereenkomst met Artevelde Stadion wordt afgenomen zoals bepaald in artikel 3.1. van Addendum nr. I, doch wordt afgenomen door middel van het uitsplitsen van de Aannemingsovereenkomst overeenkomstig artikel 11 van de Aannemingsovereenkomst en zoals voorzien in artikel 9.2.2. van dit Addendum nr. II (de "Uitgesplitste Aannemingsovereenkomst"); en
- 2.1.3 IRC instaat voor de betaling van het integrale Deel van de Aannemingsom Deelproject Optima zoals gedefinieerd in de Aannemingsovereenkomst en het deel van de Canon verschuldigd door IRC of een door haar aan te duiden dochtervennootschap zoals gedefinieerd in de in Bijlage 5 opgenomen overeenkomst tot overdracht van erfpachtrecht op de Site Groothandelsmarkt.

### 3. HUUR EN/OF AANKOOP DOOR BUFFALO EN/OF GEMACHTIGDEN

- 3.1 Buffalo verbindt zich tot aankoop dan wel huur met aankoopoptie van de hierna volgende ruimten van de dochtervennootschappen van IRC, waarvoor IRC zich sterk maakt:

	<i>Indicatieve oppervlakte (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Beschrijving</i>	<i>Initiële aankoopprijs (€)</i>	<i>Initiële jaarlijkse huurprijs (€)</i>
<b>Polyvalente zaal (inclusief mezzanine)</b>	<b>2.164 + 900</b>		<b>3 000 000</b>	<b>180 000</b>
Optie 1: parking		54 bovengrondse parkeerplaatsen	405 000	24 300
<b>Schietstand</b>	<b>1.274</b>	<b>gelijkvloers (629 + 645 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1 804 833</b>	<b>108 290</b>
: ondergrondse schietstand	700		525 000	31 500
: parking		2 ondergrondse parkeerplaatsen	50 000	2 500