

Muntcentrum

Transparante marktbevraging

Gecoördineerde desinvestering van de ruimten van bpost en de Stad Brussel in het Muntgebouw.

Stap 1: selectie van de Kandidaten – indiening van Kandidatuurdoossiers

Uiterste datum voor het indienen van de Kandidatuurdoossiers: 7 mei 2018 17:00 uur (CET)

Bijkomende informatie kan geraadpleegd worden op de website: <https://www2.deloitte.com/be/real-estate/theMunt.html>

Documentdatum: 13 maart 2018

Disclaimer

Dit document werd opgesteld door Deloitte Real Estate* en Laga** (hierna de "**Adviseurs**") en is bestemd om kandidaten (hierna "**Kandidaten**") te helpen bij het indienen van hun kandidatuur dossier (hierna "**Kandidatuur dossier**") naar aanleiding van de bekendmaking van de desinvestering van de ruimten die eigendom zijn van bpost NV (naamloze vennootschap van publiek recht, hierna "**bpost**") en de stad Brussel (hierna "**de Stad**") waarnaar gezamenlijk wordt verwezen als de "**Verkopers**", in het Muntcentrum (hierna de "**Munt**" of de "**Eigendom**") op de website <https://www2.deloitte.com/be/real-estate/theMunt.html>.

De informatie in dit document is louter van algemene aard, in volkomen transparantie en met betrekking tot de principes van deugdelijk beheer en is geenszins bedoeld om specifieke belangen van een bepaalde persoon of entiteit te dienen. De Verkopers en de Adviseurs kunnen op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor onvolledige informatie in een Kandidatuur dossier en deze onvolledigheid kan leiden tot uitsluiting van de respectievelijke kandidaat (hierna de "**Kandidaat**").

De Verkopers en Adviseurs zijn niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor vergissingen, weglatingen of onnauwkeurigheden met betrekking tot de volledigheid, relevantie en interpretatie van de verstrekte informatie in de kandidatuurgids (hierna de "**Kandidatuurgids**") of elk ander document in een latere fase van de transparante marktbevraging.

Informatie, vragen of opmerkingen van welke aard ook, vervat in dit document, zijn enkel bedoeld als leidraad en kunnen niet worden beschouwd als een verbintenis in hoofde van de Adviseurs of Verkopers om enige contractuele overeenkomst aan te gaan. Er wordt geen bindende overeenkomst aangegaan tot de transparante marktbevraging is voltooid en de relevante contractuele overeenkomst werd ondertekend.

Door het indienen van een Kandidatuur dossier, stemt de Kandidaat in met de specifieke voorwaarden en aansprakelijkheidsbeperkingen neergeschreven in dit document.

In het geval van tegenstrijdigheid tussen de Franse, Nederlandstalige en Engelse versies van deze Kandidatuurgids, dient de bepaling in kwestie te worden geïnterpreteerd op basis van de algemene opzet en doelstelling van de regeling waarvan zij een onderdeel vormt.

*Een departement van Deloitte Consulting & Advisory CVBA
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem
VAT BE 0474.429.572 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 38 4377 5059 9172 - BIC KREDBEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited
© 2018.

** Laga is een burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.
Maatschappelijke zetel: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, 1930 Zaventem
0471.858.874 - RPR Brussel - ING 310-1381442-54

De lijst van vennoten van Laga is verkrijgbaar op eenvoudig verzoek of kan worden geraadpleegd op de website.
Laga BV CVBA maakt deel uit van een bevoorrechte multidisciplinaire kostendelende groepering met Deloitte Belastingconsulenten BV CVBA.

Inhoud

Inleiding	4
1. Biedproces	5
1.1. Vooropgesteld tijdschema van de betreffende transactie	5
1.2. Contact	5
2. Identificatie van Kandidaten	6
2.1. Beschrijving van de Kandidaat	6
2.2. Samenwerking met andere bedrijven	6
3. Geschiktheidscriteria van de Kandidaat	7
3.1. Algemene geschiktheidscriteria	7
3.2. Financiële geschiktheidscriteria	7
3.3. Technische & professionele geschiktheidscriteria	7
4. Het Kandidatuur dossier	9
4.1. Indienen van het Kandidatuur dossier	9
4.2. Taal	9
4.3. Vertrouwelijke Informatie	9
4.4. Informatie en documenten die deel moeten uitmaken van het Kandidatuur dossier	9
5. Bijlagen	10
5.1. Standaardreferentiemodel	10
5.2. Getuigschrift van goede uitvoering	10
5.3. Verklaring op eer	10

Inleiding

bpost SA/NV en de Stad Brussel hebben beslist om samen te werken voor de desinvestering van de respectievelijke ruimten (hierna de "**Verkoop**") in de Munt¹.

Deze samenwerking werd contractueel vastgelegd en goedgekeurd door het Stadsbestuur op 5 februari 2018.

In totaal bezitten de Verkopers:

- (i) ongeveer 75.500 m² bruto waarvan ongeveer 55.000 m² GLA kantoorruimte (vanaf de benedenverdieping tot verdieping 14)²;
- (ii) ongeveer 200 parkeerplaatsen;
- (iii) een aantal archiefruimten in de kelder;
- (iv) afzonderlijke ingangen op de benedenverdieping.

De voorgenomen transactie, hierna de "**Transactie**" zal bestaan uit:

- (i) de Verkoop van de respectievelijke ruimten van de Verkopers;
- (ii) een gedeeltelijke lease-back of swap operatie voor bpost;
- (iii) een tijdelijke gebruiksovereenkomst tot de verhuis van de Stad naar Brucity.

Meer informatie over de Transactie is beschikbaar op de website <https://www2.deloitte.com/be/real-estate/theMunt.html>.

Het proces van de Transactie neemt de vorm aan van een transparante marktbevraging.

bpost handelt als de leidende autoriteit voor deze Verkoop en verzekert permanent transparante informatie aan de Stad. Deloitte en Laga werden aangeduid als exclusieve Adviseurs voor de Transactie.

Deze Kandidatuurgids bestaat uit vier delen:

- (i) de beschrijving van het biedproces en het tijdschema;
- (ii) de identificatie van de Kandidaat en/of het consortium (hierna "**Consortium**");
- (iii) de geschiktheidscriteria van de Kandidaat en/of het Consortium (financiële en technische capaciteiten);
- (iv) de instructies voor het indienen van het Kandidatuur dossier.

De bedoeling van deze Kandidatuurgids is om een eerste selectie van Kandidaten te maken.

¹ De verkoop werd aangekondigd in het magazine "Expertise" op 7 maart 2018.

² Deze ruimten werden niet gemeten volgens de BACS meetcode en moeten als een schatting worden beschouwd.

1. Biedproces

Het biedproces neemt de vorm aan van een transparante marktbevraging. Dit betekent dat de Verkoop op een transparante manier plaatsvindt en met inachtneming van de beginselen van behoorlijk bestuur, hetgeen voorziet voor de participatie van elke geïnteresseerde Kandidaat.

1.1. Vooropgesteld tijdschema van de betreffende transactie³

Het vooropgestelde tijdschema voor de Transactie is als volgt vastgesteld:

- (i) **7 mei 2018 17:00uur (CET):** indiening van het Kandidatuurdossier;
- (ii) **31 mei 2018:**
 - a. bekendmaking van de resultaten van het selectieproces van de Kandidaten per brief die individueel en gelijktijdig aan alle Kandidaten wordt gericht. Deze selectie is niet beperkt tot een bepaald aantal Kandidaten en/of Consortia;
 - b. geselecteerde Kandidaten ontvangen de informatiebrochure van de Eigendom en krijgen toegang tot een eerste informatiepakket in een dataroom.
- (iii) **Juni 2018:** plaatsbezoeken;
- (iv) **14 september 2018 17:00uur (CET):** aanvraag indicatieve biedingen;
- (v) **Oktober 2018⁴:** bekendmaking van geselecteerde Kandidaten (waarnaar vanaf dan wordt verwezen als de "Bieders") (maximaal 5);
- (vi) **Oktober 2018 – november 2018:**
 - a. binnen de context van het zorgvuldigheidsonderzoek, zullen de Bieders toegang krijgen tot een uitgebreide versie van de dataroom;
 - b. gedetailleerde plaatsbezoeken.
- (vii) **December 2018⁴:**
 - a. bindende biedingen worden opgevraagd;
 - b. bekendmaking van exclusiviteit.
- (viii) **Begin 2019⁴:**
 - a. finale onderhandeling van de verscheidende overeenkomsten/documenten;
 - b. ondertekening van de finale overeenkomsten/notariële aktes.

1.2. Contact

Vanaf de start van het selectieproces van Kandidaten tot de ondertekening van de finale overeenkomsten/notariële aktes, zijn de Adviseurs het enige aanspreekpunt voor de Kandidaten. De contactgegevens zijn:

Valentin Toubeau
Director
vtoubeau@deloitte.com
+32 2 600 68 78
+32 470 20 78 81

Isabelle Vanderkelen
Senior Director
ivanderkelen@deloitte.com
+32 2 749 56 83
+32 479 13 92 37

Het is niet toegestaan contact op te nemen met personeel van bpost of de Stad met de bedoeling enig aspect van de Transactie te bespreken of om informatie over de Eigendom te verkrijgen.

³ De Verkopers en de Adviseurs behouden zich te allen tijde het recht voor om de structuur en timing van de Transactie te wijzigen.

⁴ Exacte datum nog niet vastgelegd.

2. Identificatie van Kandidaten

2.1. Beschrijving van de Kandidaat

De beschrijving van de Kandidaat omvat:

- (i) naam van het bedrijf;
- (ii) rechtsvorm van het bedrijf;
- (iii) nationaliteit;
- (iv) adres van de hoofdzetel van het bedrijf;
- (v) ondernemingsnummer en/of btw-nummer;
- (vi) naam, titel, adres, e-mail en telefoonnummer van de persoon die het bedrijf vertegenwoordigt;
- (vii) algemene beschrijving van het bedrijf en zijn activiteiten.

In het geval van een Consortium (zie 2.2.), dient deze beschrijving voor alle leden gegeven worden.

2.2. Samenwerking met andere bedrijven

Kandidaten kunnen eventueel samenwerken om hun Kandidatuur dossier in te dienen en om hun bieding te doen na hun selectie. In dat geval zal één Kandidaat worden voorgesteld als de unieke contactpersoon ("Single Point of Contact" hierna genoemd "**SPOC**") binnen het consortium tijdens de verscheidene fasen van het biedproces.

Alle verplichtingen van de SPOC blijven tevens van toepassing voor alle leden van het Consortium.

Ingeval het Consortium tijdens het biedproces verandert, behouden de Verkopers en Adviseurs zich het recht voor om de nieuwe samenstelling van het Consortium, alsook het voldoen aan de criteria inzake financiële, technische en professionele geschiktheid, te verifiëren en goed te keuren.

3. Geschiktheidscriteria van de Kandidaat

3.1. Algemene geschiktheidscriteria

Elke Kandidaat en/of alle leden van een Consortium dienen de volgende documenten in te dienen:

- (i) attest betreffende betalingen aan de belasting-/btw-autoriteiten in België en/of land van herkomst (indien van toepassing);
- (ii) attest betreffende betalingen aan de sociale zekerheid in België en/of land van herkomst van het voorlaatste afgelopen kalenderkwartaal (indien van toepassing);
- (iii) verklaring op eer dat de Kandidaat zich niet in een proces van faillissement, vereffening, stopzetting van activiteiten of gerechtelijke reorganisatie bevindt;
- (iv) verklaring op eer dat de Kandidaat niet veroordeeld werd voor fraude, corruptie, betrokkenheid bij een criminele organisatie of een andere illegale activiteit.

3.2. Financiële geschiktheidscriteria

Kandidaten dienen te voldoen aan de onderstaande criteria betreffende hun financiële geschiktheid en dienen de nodige bewijsstukken te leveren om te worden geselecteerd voor de volgende biedingsfase.

De financiële geschiktheid van de respectievelijke Kandidaat moet worden aangetoond vanaf het begin van het jaar tot nu met de volgende elementen:

- (i) eigenvermogensratiobij afsluiting laatste boekjaar (eigen vermogen/totale activa);
- (ii) liquiditeitsratio bij afsluiting laatste boekjaar (vlottende activa/vlottende passiva);
- (iii) kredietrating bij afsluiting laatste boekjaar (indien beschikbaar);
- (iv) minimum cash of cashequivalentbalans van 25 MEUR bij afsluiting laatste boekjaar;
- (v) financieringsmogelijkheden op het moment van indiening Kandidaatdossier .

In het geval van een Consortium dienen (i) tot (iii) te worden aangeleverd voor alle leden van het Consortium en dient (iv) te worden verstaan als de som van de cashposities van de leden van het Consortium.

Wat de financieringsmogelijkheden (v) van de Kandidaat en/of alle leden van het Consortium betreft, kan een verklaring van een bank/financiële instelling worden toegevoegd aan het Kandidatuurdossier.

3.3. Technische & professionele geschiktheidscriteria

Kandidaten dienen te voldoen aan de onderstaande criteria met betrekking tot de technische en professionele capaciteiten om te worden geselecteerd voor de volgende biedingsfase.

De technische en professionele capaciteiten van de respectievelijke Kandidaat moet ten minste als volgt worden aangetoond:

- (i) 3 (her)ontwikkelingsprojecten met een volume van ten minste 10.000m² in een stedelijke omgeving in Europa uitgevoerd tijdens de laatste 5 jaar. Twee van deze (her)ontwikkelingsprojecten dienen zich te minste in een staat van voorlopige oplevering te bevinden;
- (ii) 1 van deze (her)ontwikkelingsprojecten moet een kantoorontwikkeling betreffen;
- (iii) 1 van deze (her)ontwikkelingsprojecten moet een renovatie van een gebouw betreffen.

Dezelfde referentie(s) kunnen worden gebruikt om (ii) en (iii) aan te tonen.

In geval van een Consortium, dient (i) te worden verstaan als de som van geschikte referenties van de leden van het Consortium.

De Kandidaten dienen documenten over te maken ter ondersteuning van de gebruikte referenties om hun technische en professionele capaciteiten aan te tonen (zie Bijlage 5.2. Getuigschrift van goede uitvoering of Bijlage 5.3 Verklaring op eer). Deze documenten dienen ondertekend te worden door de bevoegde autoriteit/private klant en dienen de omvang (beschrijving, waarde, m²) van de bouw-/renovatiewerken, de plaats en de specifieke duur van de bouwwerken te vermelden.

5. Bijlagen

5.1. Standaardreferentiemodel

5.2. Getuigschrift van goede uitvoering

5.3. Verklaring op eer

5.1. Referentiemodel

1. Identificatie van de referentie

- 1.1. Naam van het referentieproject
- 1.2. Adres
- 1.3. Type project
- 1.4. Volume van het project (in m²)
- 1.5. Waarde van de bouwwerken (in EUR, excl. btw)
- 1.6. Aanvangsdatum van de bouwwerken
- 1.7. Opleveringsdatum van het project

2. Beschrijving van het (her)ontwikkelingsproject

De beschrijving dient de namen van de ontwikkelaar/architecten/aannemers/investeerders te bevatten die deelnamen aan het project, met een beschrijving van hun specifieke betrokkenheid. De bouwheer van het project dient eveneens te worden vermeld (indien van toepassing).

5.2. Getuigschrift van goede uitvoering

Dit document levert het bewijs van de goede uitvoering van het hieronder beschreven ontwikkelingsproject.

Naam van de bouwpromotor	
Rechtsvorm	
Adres	
Ondernemingsnummer	
Vertegenwoordigd door (naam, functie)	

bevestigt dat

Naam	
Rechtsvorm	
Adres	

het volgende ontwikkelingsproject heeft uitgevoerd (het project dient zich ten minste in een fase van voorlopige oplevering te bevinden)

Land, gemeente, adres van het ontwikkelingsproject	
Beschrijving van het project	
Bedrag van de bouwwerken (excl. btw)	
Aanvangsdatum van de bouwwerken	
Opleveringsdatum van het project	

Hierbij bevestig ik dat de bouwwerken werden uitgevoerd in overeenstemming met alle geldende regels voor dit type ontwikkelingsproject.

Plaats :		Datum:	
----------	--	--------	--

De "bouwpromoter / Klant"

Naam van de bouwpromotor	
Naam van de ondertekenaar	
Functie van de ondertekenaar	
Handtekening	

5.3. Verklaring op eer

Ik, ondertekende verklaar hierbij

Naam van de ondertekenaar	
Functie van de ondertekenaar	

bevestig dat ons bedrijf

Naam	
Rechtsvorm	
Adres	

het volgende ontwikkelingsproject heeft uitgevoerd (het project dient zich ten minste in een staat van voorlopige oplevering bevinden):

Land, gemeente, adres van het ontwikkelingsproject	
Beschrijving van het project	
Bedrag van de bouwwerken (excl. btw)	
Aanvangsdatum van de bouwwerken	
Opleveringsdatum van het project	

Hierbij bevestig ik dat de bouwwerken werden uitgevoerd in overeenstemming met alle geldende regels voor dit type ontwikkelingsproject.

Plaats:		Datum:	
---------	--	--------	--

Naam van het bedrijf	
Naam van de ondertekenaar	
Functie van de ondertekenaar	
Handtekening	

Deloitte.

Deloitte verwijst naar een of meer firma's van Deloitte Touche Tohmatsu Limited, een Britse private company limited by guarantee ("DTTL"), zijn netwerk van memberfirms en hun verbonden entiteiten. DTTL en elk van zijn memberfirms zijn juridisch onafhankelijke entiteiten. DTTL (waarnaar ook wordt verwezen als "Deloitte Global") levert geen diensten aan klanten. Raadpleeg www.deloitte.com/about voor een meer gedetailleerde beschrijving van DTTL en zijn memberfirms.

Deloitte levert audits, fiscale en juridische, consulting en financiële adviesdiensten aan publieke en private klanten in zeer diverse sectoren. Met een wereldwijd vertakt netwerk van memberfirms in meer dan 150 landen biedt Deloitte zijn klanten toegang tot hoogwaardige capaciteiten en hoogwaardige diensten en levert het de inzichten die zij nodig hebben om hun meest complexe zakelijke uitdagingen aan te gaan. Deloitte beschikt over 225.000 professionals met één gedeelde ambitie: uitgroeien tot dé referentie in uitmuntendheid.

Deze publicatie bevat enkel algemene informatie en geen van de bedrijven van Deloitte Touche Tohmatsu Limited, zijn memberfirms of hun verbonden entiteiten (gezamenlijk het "Deloitte Netwerk" genoemd) verleent via deze publicatie professioneel advies of diensten. Alvorens een beslissing te nemen of actie te ondernemen die gevolgen kan hebben voor uw financiële of bedrijfssituatie, dient u te rade te gaan bij een gekwalificeerd professioneel adviseur. Geen enkele entiteit in het Deloitte Netwerk kan aansprakelijk worden gesteld voor enigerlei nadeel in hoofde van een persoon die op deze publicatie vertrouwt.

© 2018 Deloitte Belgium.

Laga

Over Laga

Laga is een toonaangevende rechtspraktijk in België en een full service advocatenkantoor dat wordt aanbevolen door de meest gezaghebbende juridische gidsen. Laga beschikt over om en bij de 140 gekwalificeerde advocaten, gevestigd in Brussel, Antwerpen, Gent en Kortrijk. Laga biedt hoogwaardig advies in de domeinen bank en financiën, handel, corporate/M&A, arbeidsrecht, IT/IP, publiek/bestuurlijk, insolventie en reorganisaties, vastgoed, belastingwetgeving, fiscale en juridische diensten voor vermogende families en personen (Greenille by Laga) en geschillenbeslechting. Wanneer aangewezen om een naadloze en allesomvattende kwaliteitsservice te verstrekken, werken de advocaten van Laga nauw samen met specialisten in financiën, verzekeringen en adviesactiviteiten, fiscaliteit en consulting, evenals met selecte rechtspraktijken in de EU en de VS.

Laga levert grondige en praktische oplossingen die perfect aansluiten bij de noden van klanten, gaande van multinationale bedrijven, nationale grote en middelgrote bedrijven en financiële instellingen, tot overheidsinstanties.

Meer informatie: www.laga.be