



FAQs

Q: Who pays for this project?

A: The project will pay for itself through revenue generated on site.

The debt will be paid by revenue generated by the community members and visitors who use the arena, hotel, water park, and those who shop, dine, or live within the district boundaries. These sources of revenue include ticket sales, lodging and sales taxes, Public Improvement Fees (PIFs), and other revenues tied directly to project activity, ensuring those who use the amenities are the ones contributing to the cost.

Q: How is the project construction being funded?

A: The project is funded through four main funding mechanisms: Certificates of Participation (COPs), Nonprofit 501(c)(3) Conduit Financing, a General Improvement District (GID), and Enterprise Funds.

- **Certificate of Participation** is a financing instrument to fund capital projects. Investors purchase shares in a lease agreement, so this is a form of lease-backed financing. The COP's will be used to fund the pre-development phase and will be repaid to the City once the 501(c)(3) issues the construction bonds.
- **Nonprofit 501(c)(3) Conduit Financing** allows tax-exempt bonds to be issued by a nonprofit—not the City—to finance the construction. The nonprofit will lease the land from the City, issue the debt, manage the project, and operate the facility. Once the bonds are repaid, the nonprofit will transfer ownership of the project back to the City. The City is not the borrower; instead, it provides a moral obligation pledge to give the market confidence and help secure favorable financing terms.
 - **Moral obligation** on debt is a commitment on behalf of the City to replenish debt reserves only if project revenues fall short, even if it means appropriating funds from the general fund.
 - **Annual economic development payment** adds additional security to the bonds by providing a revenue stream that is not dependent on project performance. The 501(c)(3) is required to repay the City for any economic development payments in any year where revenues exceed expenses. Repayment occurs on a rolling basis—any surplus revenue is used to reduce the outstanding balance owed to the City until it is fully repaid.
- **General Improvement District (GID)** is a local taxing entity created to fund specific public improvements within a specific area. The tax applies only to properties located inside the district boundaries.
- **Enterprise Fund** is an entity used in government for activities that provide goods or services to the public for a fee; in this case, it pertains to water and wastewater infrastructure.

Q: Will this raise my taxes?

A: The current plan avoids new taxes. This project is ultimately self-funding through the financial structure.

In 2025, the City will use Certificates of Participation (COPs) to cover about \$115 million in early project costs. These are a way for the City to secure funding without raising taxes. Once the 501(c)(3) issues bonds, these funds are paid back to the City.

In 2026, bonds totaling about \$832 million will be issued by a non-profit entity to fund the phased development. Once the bonds are in place, the City will be reimbursed for the initial funding that was done through the COPs.



If the development performs as projected, it could generate revenue from sales taxes, tourism, and business activity, which will be used to pay off the bonds. Eventually, the City would own major parts of the development, including the arena, hotel, and water park, without adding new tax burdens on residents.

Q: What are the projected fiscal impacts to the City?

A: The project is anticipated to stimulate economic activity in Greeley, though actual impacts will depend on future market performance and development timelines. It's projected that by 2065, after covering the cost of city services like police, fire, and maintenance, the combined entertainment and Cascadia districts are projected to generate \$13.5 million in net revenue for the City each year, adding up to more than \$360 million over time. These revenues can support future community investments and help strengthen Greeley's long-term financial health.

Q: Will this hinder the city from investment projects downtown and on the east side?

A: Financial safeguards have been put in place for this project with a goal of minimizing risk through a phased approach. The financial model for this project includes provisions for the city to make initial economic development payments in the early years until the project stabilizes. This approach ensures that the project is sustainably managed and positioned for long-term success. While acknowledging the possibility of needing additional support in a down year, the financial safeguards in place will help minimize impacts on other priorities, including downtown and east side investments. The City is committed to managing these investments prudently to ensure citywide growth and development.

Q: How will the project affect funding for downtown?

A: The West Greeley and downtown projects use two different funding models. West Greeley is funded primarily through revenues generated by the project itself, like sales taxes, lodging taxes, and Public Improvement Fees (PIFs). Alternatively, the downtown project is largely supported by tax-funded investments in infrastructure and public facilities, such as a new civic campus that will include the future City Hall. As West Greeley is designed to pay for itself, it does not take away from funding allocated for downtown. In fact, over time, revenues raised through growth in West Greeley could help grow the City's overall financial capacity, potentially benefiting future downtown efforts.

Q: Can you provide a clear breakdown of how the debt will be repaid and over what timeline?

A: The repayment period spans several decades, but according to current projections, by 2038 the City anticipates revenue from sales taxes and other project-related activities to exceed debt service and reserve funding requirements.

Although large economic projects take time to deliver full benefits, this development aims to spark early activity through hotels, housing, retail, and events. These features are expected to create revenue that can help offset some of the City's initial costs and support long-term financial stability.



Q: Is there a contingency plan in place for this project?

A: The financial strategy includes exploring ways to bring in more revenue, such as adding more retail, restaurants, and commercial activity, as well as using Public Improvement Fees (PIFs), long-term leases, sponsorships, and possible state-level revenue-sharing. The goal is to diversify revenue sources so if one area underperforms in a given year, others can help make up the difference. This helps ensure there's enough revenue to cover debt payments, so the City doesn't need to step in, and it maintains flexibility in the City's overall budget.

Q: Will I pay for this project through my water or sewer bills?

A: Utility system upgrades that benefit all users across the City—such as increased system capacity or reliability—may be funded through the City's Utility Enterprise, consistent with our long-standing approach to citywide infrastructure. These investments can help attract development that ultimately spreads future costs across more users, helping to moderate long-term rate increases. However, utility improvements that exclusively serve private development will be repaid by those who benefit from the project, such as new businesses or residents in the area. These costs are not intended to be passed on to existing customers.

Q: How will this development impact property values?

A: As currently modeled, the City will leverage a newly created General Improvement District (GID) to finance infrastructure, operating costs, and maintenance that benefits the project and surrounding area. This infrastructure will not only stimulate immediate economic activity but also create long-term financial stability. The connectedness and accessibility of the project is likely to attract more visitors and residents, leading to increased property values for owners, and higher tax revenues for the City. Market value is projected to grow 6% every two years for residential and 4% for commercial properties within the project area assuming sustained economic activity and full buildout. These projections are subject to change based on market conditions.

Q: Given school district boundaries, does this development benefit Windsor schools?

A: There are four school districts that currently provide services to students in the City of Greeley (Greeley School District 6, Windsor School District RE-4, Johnston-Milliken School District RE-5J, and the Eaton School District RE-2). The area that will be developed in this project is located in the Windsor school district. However, the **majority of new revenue goes directly to Greeley** through:

- Local sales tax
- Hotel lodging tax
- Ticket surcharges
- Public Improvement Fees (PIFs) from retail and restaurants

These revenues fund Greeley's roads, parks, police, and more—benefiting the entire city.

Q: How is the developer being paid

A: The project uses a fee developer model, meaning the developer is paid a set fee to manage the design and construction. They do not own the project and are compensated based on completed work and key milestones,



similar to how a contractor is paid for services. This approach allows the City to retain full control of the project while benefiting from the developer's experience in delivering large, complex projects.

Q: What steps will the city take to ensure financial stability and adapt to market changes in the entertainment and improvement districts?

A: The City will implement a proactive approach to financial stability by conducting financial stress tests to anticipate potential revenue fluctuations and prepare for various economic scenarios, such as lower attendance and development delays. Staff will also work closely with financial advisors to monitor market trends continuously. Additionally, the City will carry out detailed evaluations of fees and tax rates within these districts. This proactive strategy will allow the city to effectively adapt and adjust to changing economic conditions.

Preguntas Frecuentes

P: ¿Quién paga este proyecto?

R: El proyecto se financiará con los ingresos generados en el propio recinto.

La deuda se pagará con los ingresos generados por los miembros de la comunidad y los visitantes que utilicen el estadio, el hotel, el parque acuático y aquellos que compren, coman o vivan dentro de los límites del distrito. Estas fuentes de ingresos incluyen la venta de entradas, los impuestos sobre el alojamiento y las ventas, las tasas de mejora pública (PIF por sus siglas en inglés) y otros ingresos directamente relacionados con la actividad del proyecto, lo que garantiza que quienes utilizan las instalaciones son quienes contribuyen a sufragar los costos.

P: ¿Cómo se financia la construcción del proyecto?

R: El proyecto se financia a través de cuatro mecanismos principales: certificados de participación (COP por sus siglas en inglés), financiación a través de una organización sin fines de lucro 501(c)(3), un distrito de mejora general (GID por sus siglas en inglés) y fondos empresariales.

- El **certificado de participación** es un instrumento financiero para financiar proyectos de capital. Los inversores compran acciones en un contrato de arrendamiento, por lo que se trata de una forma de financiación respaldada por un arrendamiento. Los COP se utilizarán para financiar la fase previa al desarrollo y se reembolsarán a la ciudad una vez que la 501(c)(3) emita los bonos de construcción.
- La **financiación a través de una organización sin fines de lucro 501(c)(3)** permite que una organización sin fines de lucro, y no la ciudad, emita bonos exentos de impuestos para financiar la construcción. La organización sin fines de lucro arrendará el terreno a la ciudad, emitirá la deuda, gestionará el proyecto y explotará las instalaciones. Una vez reembolsados los bonos, la organización sin fines de lucro transferirá la propiedad del proyecto a la ciudad. La ciudad no es el prestatario, sino que ofrece una garantía moral para dar confianza al mercado y ayudar a conseguir condiciones de financiación favorables



- La **obligación moral** sobre la deuda es un compromiso por parte de la ciudad de reponer las reservas de deuda solo si los ingresos del proyecto son insuficientes, incluso si ello supone asignar fondos del fondo general.
- El **pago anual para el desarrollo económico** añade seguridad adicional a los bonos al proporcionar una fuente de ingresos que no depende del rendimiento del proyecto. La 501(c)(3) está obligada a reembolsar a la ciudad cualquier pago de desarrollo económico en cualquier año en que los ingresos superen los gastos. El reembolso se realiza de forma continua: cualquier excedente de ingresos se utiliza para reducir el saldo pendiente adeudado a la ciudad hasta su total reembolso.

• El **Distrito de Mejoras Generales (GID)** es una entidad fiscal local creada para financiar mejoras públicas específicas dentro de un área determinada. El impuesto se aplica únicamente a las propiedades situadas dentro de los límites del distrito.

• El **Fondo Empresarial** es una entidad utilizada por el gobierno para actividades que proporcionan bienes o servicios al público a cambio de una tarifa; en este caso, se refiere a la infraestructura de agua y alcantarillado.

P: ¿Aumentarán mis impuestos?

R: No. Este proyecto se autofinancia en última instancia a través de la estructura financiera.

En 2025, la ciudad utilizará certificados de participación (COP) para cubrir unos \$115 millones de dólares en costos iniciales del proyecto. Se trata de una forma de garantizar la financiación sin aumentar los impuestos. Una vez que la entidad 501(c)(3) emita los bonos, estos fondos se devolverán a la ciudad.

En 2026, una entidad sin fines de lucro emitirá bonos por un total de unos \$832 millones de dólares para financiar el desarrollo por fases. Una vez que los bonos estén en vigor, se reembolsará a la ciudad la financiación inicial que se realizó a través de los COP.

Si el desarrollo se desarrolla según lo previsto, podría generar ingresos procedentes de los impuestos sobre las ventas, el turismo y la actividad empresarial, que se utilizarán para pagar los bonos. Con el tiempo, la ciudad sería propietaria de la mayor parte del desarrollo, incluyendo el estadio, el hotel y el parque acuático, sin añadir nuevas cargas fiscales a los residentes.

P: ¿Cuáles son las repercusiones fiscales previstas para la ciudad?

R: Se prevé que el proyecto estimule la actividad económica en Greeley, aunque las repercusiones reales dependerán de la evolución del mercado y de los plazos de desarrollo. Se prevé que, para 2065, después de cubrir el costo de los servicios municipales, como la policía, los bomberos y el mantenimiento, los distritos de entretenimiento y Cascadia generarán conjuntamente \$13.5 millones de dólares en ingresos netos para la ciudad cada año, lo que supondrá más de \$360 millones de dólares a lo largo del tiempo. Estos ingresos pueden apoyar futuras inversiones en la comunidad y ayudar a fortalecer la salud financiera a largo plazo de Greeley.

P: ¿Esto impedirá que la ciudad realice proyectos de inversión en el centro y en la zona este?

R: Se han establecido garantías financieras para este proyecto con el objetivo de minimizar el riesgo mediante un enfoque por fases. El modelo financiero de este proyecto incluye disposiciones para que la ciudad realice pagos iniciales para el desarrollo económico durante los primeros años, hasta que el proyecto se estabilice. Este enfoque garantiza que el proyecto se gestione de forma sostenible y se posicione para el éxito a largo



plazo. Si bien se reconoce la posibilidad de que se necesite apoyo adicional en un año de recesión, las garantías financieras establecidas ayudarán a minimizar el impacto en otras prioridades, incluidas las inversiones en el centro y el este de la ciudad. La ciudad se compromete a gestionar estas inversiones con prudencia para garantizar el crecimiento y el desarrollo de toda la ciudad.

P: ¿Cómo afectará el proyecto a la financiación del centro de la ciudad?

R: Los proyectos de West Greeley y del centro de la ciudad utilizan dos modelos de financiación diferentes. West Greeley se financia principalmente con los ingresos generados por el propio proyecto, como los impuestos sobre las ventas, los impuestos sobre el alojamiento y las tasas de mejora pública (PIF). Por su parte, el proyecto del centro de la ciudad se financia en gran medida con inversiones en infraestructura y equipamientos públicos financiadas con impuestos, como un nuevo campus cívico que incluirá el futuro ayuntamiento. Dado que West Greeley está diseñado para autofinanciarse, no resta fondos a los destinados al centro de la ciudad. De hecho, con el tiempo, los ingresos generados por el crecimiento de West Greeley podrían contribuir a aumentar la capacidad financiera general de la ciudad, lo que podría beneficiar a futuras iniciativas en el centro.

P: ¿Puede proporcionar un desglose claro de cómo se pagará la deuda y en qué plazo?

R: El periodo de amortización se extiende a lo largo de varias décadas, pero según las previsiones actuales, para 2038 la ciudad prevé que los ingresos procedentes de los impuestos sobre las ventas y otras actividades relacionadas con el proyecto superen el servicio de la deuda y las necesidades de financiación de las reservas.

Aunque los grandes proyectos económicos tardan tiempo en dar todos sus frutos, este desarrollo tiene como objetivo impulsar la actividad inicial a través de hoteles, viviendas, comercios y eventos. Se espera que estas características generen ingresos que ayuden a compensar algunos de los costos iniciales de la ciudad y a apoyar la estabilidad financiera a largo plazo.

P: ¿Existe un plan de contingencia para este proyecto?

R: La estrategia financiera incluye explorar formas de obtener más ingresos, como añadir más comercios minoristas, restaurantes y actividad comercial, así como utilizar las tasas de mejora pública (PIF), arrendamientos a largo plazo, patrocinios y una posible distribución de los ingresos a nivel estatal. El objetivo es diversificar las fuentes de ingresos para que, si un área tiene un rendimiento inferior al esperado en un año determinado, otras puedan ayudar a compensar la diferencia. Esto ayuda a garantizar que haya ingresos suficientes para cubrir el pago de la deuda, de modo que la ciudad no tenga que intervenir y se mantenga la flexibilidad en el presupuesto general de la ciudad.

P: ¿Pagaré este proyecto a través de mis facturas de agua o alcantarillado?

R: Las mejoras del sistema de servicios públicos que benefician a todos los usuarios de la ciudad, como el aumento de la capacidad o la fiabilidad del sistema, pueden financiarse a través de la Empresa de Servicios Públicos de la ciudad, en consonancia con nuestro enfoque tradicional en materia de infraestructuras municipales. Estas inversiones pueden ayudar a atraer desarrollos que, en última instancia, repartan los costos futuros entre más usuarios, lo que contribuirá a moderar los aumentos de las tarifas a largo plazo. Sin embargo, las mejoras de los servicios públicos que benefician exclusivamente a desarrollos privados serán sufragadas por quienes se benefician del proyecto, como las nuevas empresas o los residentes de la zona. No se pretende que estos costes se repercutan en los clientes actuales.



P: ¿Cómo afectará este desarrollo al valor de las propiedades?

R: Según el modelo actual, la ciudad aprovechará un distrito de mejora general (GID) de nueva creación para financiar la infraestructura, los costes operativos y el mantenimiento que beneficien al proyecto y a la zona circundante. Esta infraestructura no solo estimulará la actividad económica inmediata, sino que también creará estabilidad financiera a largo plazo. Es probable que la conectividad y la accesibilidad del proyecto atraigan a más visitantes y residentes, lo que se traducirá en un aumento del valor de las propiedades para los propietarios y en mayores ingresos fiscales para la ciudad. Se prevé que el valor de mercado crezca un 6 % cada dos años para las propiedades residenciales y un 4 % para las comerciales dentro de la zona del proyecto, suponiendo que se mantenga la actividad económica y se complete la construcción. Estas previsiones están sujetas a cambios en función de las condiciones del mercado.

P: Teniendo en cuenta los límites del distrito escolar, ¿beneficia este desarrollo a las escuelas de Windsor?

R: Dado que los límites del distrito escolar no siempre coinciden con los límites de la ciudad, algunos ingresos por impuestos sobre la propiedad del desarrollo podrían asignarse a los distritos escolares vecinos, incluido Windsor. Sin embargo, los impuestos sobre las ventas, el alojamiento y otros impuestos municipales generados por el proyecto irán directamente a la ciudad de Greeley. Estos fondos se destinarán a servicios municipales esenciales, mejoras de la infraestructura y desarrollo de la comunidad. Además, se espera que el proyecto impulse el turismo, la actividad empresarial y la creación de empleo, contribuyendo al crecimiento económico general de Greeley.

P: ¿Cómo se paga al promotor?

R: El proyecto utiliza un modelo de promotor a comisión, lo que significa que se le paga una tarifa fija por gestionar el diseño y la construcción. No son propietarios del proyecto y se les remunera en función del trabajo realizado y de los hitos clave, de forma similar a como se paga a un contratista por sus servicios. Este enfoque permite a la ciudad mantener el control total del proyecto y beneficiarse de la experiencia del promotor en la ejecución de proyectos grandes y complejos.

P: ¿Qué medidas tomará la ciudad para garantizar la estabilidad financiera y adaptarse a los cambios del mercado en los distritos de entretenimiento y mejora?

R: La ciudad aplicará un enfoque proactivo para garantizar la estabilidad financiera mediante la realización de pruebas de resistencia financiera con el fin de anticipar posibles fluctuaciones de los ingresos y prepararse para diversos escenarios económicos, como la disminución de la asistencia y los retrasos en el desarrollo. El personal también colaborará estrechamente con asesores financieros para supervisar continuamente las tendencias del mercado. Además, la ciudad llevará a cabo evaluaciones detalladas de las tasas y los tipos impositivos dentro de estos distritos. Esta estrategia proactiva permitirá a la ciudad adaptarse y ajustarse eficazmente a las condiciones económicas cambiantes.