

## HOE ZIT HET NU MET DIE € 25 MILJOEN?

De media stonden en staan er vol van: de 25 miljoen euro per jaar voor de club. Hoe zit het nu precies? We leggen het hieronder gedetailleerd uit.

We hebben kortgeleden de Business Case 2.0. aan de gemeente Rotterdam gestuurd. Dit hebben we gedaan omdat de vorige business case inmiddels ruim twee jaar oud was, omdat we nu veel meer weten over het nieuwe stadion en omdat we luisteren naar adviezen van experts die naar de Business Case hebben gekeken.

Deze 2.0 versie van Business Case van het nieuwe stadion bevat de verwachte omzet en kosten van de stadionexploitatie uit voetbalwedstrijden (Feyenoord, KNVB Bekerfinale, interlands) en niet-wedstrijdactiviteiten (doordeweekse horeca, evenementen, concerten). Het positieve saldo van de omzet en de kosten levert een operationeel financieel resultaat op. Dit bedrag is bestemd voor:

1. de betaling van de rente- en aflossingslasten aan de banken.
2. de betaling van belastingen en de reservering voor vervangingen en onderhoud.
3. de vergoedingen aan de houders van de cumulatief preferente aandelen.
4. het dividend aan de gewone aandeelhouders.
5. de eventuele variabele speel- en prestatievergoeding aan de BVO.

De volgorde waarin we deze posten 1 t/m 5 betalen wordt de “waterval” genoemd.

We hebben in de Business Case 2.0 wijzigingen aangebracht in de waterval om te voldoen aan de wens van Feyenoord. Hoe zat dat in de oorspronkelijk Business Case?

### **Business Case uit haalbaarheidsonderzoek: vaste jaarlijkse vergoeding met resultaatdeling**

De Business Case uit het haalbaarheidsrapport (november 2016/april 2017) ging uit van een speel- en prestatievergoeding aan de BVO in 2 stappen:

- Een minimale en jaarlijks geïndexeerde vergoeding, gelijk aan de huidige inkomsten uit De Kuip, als onderdeel van de exploitatiekosten van het nieuwe stadion. Dit bedrag werd betaald **voor** de hierboven genoemde posten 1 t/m 5, plus
- Een jaarlijkse resultaatafhankelijke vergoeding die betaald wordt uit de waterval, **nadat** aan de verplichtingen aan de financiers van het stadion en de onderhoudsreservering (de hierboven genoemde posten 1 t/m 5) zijn dan voldaan.

### **Business Case 2.0: € 25 miljoen boven de streep met jaarlijkse indexatie**

Als onderdeel van aanpassing van de Business Case en de financiering van het stadion is de vorm van de speel- en prestatievergoeding aan de BVO opnieuw bekeken.

Uitkomst is dat de resultaatafhankelijke vergoeding van circa € 7,5 miljoen nu wordt toegevoegd aan de jaarlijkse speel- en prestatievergoeding en is verwerkt in de exploitatiekosten van het nieuwe stadion. Vanaf de aanvang van de exploitatie van het nieuwe stadion wordt zo jaarlijks € 25 miljoen aan de BVO vergoed als speel- en prestatievergoeding.

In Business Case 2.0 wordt, met instemming van de banken, de speel- en prestatievergoeding jaarlijks aangepast aan de inflatie. De financieringsstructuur voor het nieuwe stadion is aangepast om de nieuw vormgegeven speel- en prestatievergoeding mogelijk te maken. Specifiek gaat het om de aflossingsstructuur van de lening en de verhouding tussen het eigen en vreemd vermogen. Zowel Business Case 2.0 als de

aangepaste financieringsstructuur zijn door Goldman Sachs en haar adviseurs (ISG voor de Business Case) goedgekeurd. Ze vormen nu de basis voor de verdere uitwerking van de financiering en de gesprekken met geïnteresseerde investeerders. Tijdens dit proces kunnen de Business Case en de financiering nog op onderdelen wijzigen. Dit hangt mede af van het ontwerpproces en gesprekken met geïnteresseerde investeerders.

### **Vertrouwen in Business Case 2.0**

Business case 2.0 bevat volledig geactualiseerde prognoses van de opbrengsten en kosten van de stadionexploitatie. Hiervoor is onder meer gebruik gemaakt van het marktonderzoek dat door ISG is uitgevoerd. Ook is er nauwgezet gekeken naar de relatie tussen de exploitatie en het ontwerp van het stadion. Er is veel vertrouwen in de geactualiseerde prognoses. De beoordeling door ISG bevestigt dat. Maar het blijven verwachtingen. Daarom is ook rekening gehouden met scenario's waarin de omzetten afwijken van de prognoses. Resultaten die beter zijn dan de prognoses in Business Case 2.0 leiden tot een hogere vergoeding aan de BVO. Tegelijkertijd moet er ook bij tegenvallende omzet voldoende operationeel resultaat zijn om aan de verplichtingen aan de financiers van het stadion te kunnen voldoen. Als zekerheid hiervoor is in de Business Case en de financiering ingebouwd dat tegenvallers in de netto omzet in mindering worden gebracht op de speel- en prestatievergoeding aan de BVO.

De komende periode wordt dit met de toekomstige aandeelhouders van het nieuwe stadion, binnen de kaders van de Position Paper van de gemeente, verder uitgewerkt.