



Aan : Staf Stadionpark

Kopie aan : Maarten Bijl
Jan-Willem Flohil
Marieke van Wallenburg

Datum : 18 oktober 2017

Betreft : Voortgang financiering Stadion

**Concerncontrol - Deelnemingen
Middelen & Control**

Bezoekadres:

Coolsingel 40, Rotterdam

Postadres: Postbus 70012

3000 KP Rotterdam

Internet: rotterdam.nl

Van: Hidde Wiersma

Telefoon: 06 53 17 58 00

E-mail: hj.wiersma@rotterdam.nl

VERTROUWELIJK

Feyenoord houdt de gemeente, conform afspraken, op de hoogte van de voortgang van de financiering. Deze notitie is bedoeld om inzicht te verschaffen in de voortgang en afwegingen van Feyenoord.

Inrichting financieringsproces

Adviseur First Dutch / Catalyst heeft Feyenoord geadviseerd om het financieringsproces op te splitsen in twee fases:

1. Structurering en Due Dilligence fase

In deze fase zal First Dutch / Catalyst samen met een zogenaamde Structuring Agent de propositie integraal toetsen op kritische succesfactoren vanuit het perspectief van potentiële financiers en investeerders. Hiermee wordt de potentiële financiers en investeerders een hoop werk uit handen genomen, omdat zij kunnen afgaan op het voorwerk van de structuring agent. Dit zal dan wel een gerenommeerde partij moeten zijn.

2. Syndiceringsfase

In deze fase zullen de voorwaarden voor de bankfinanciering definitief worden uitonderhandeld en het bankensyndicaat worden gevormd.

Het doel van deze fasering is om onzekerheden rondom proces, bouwrisico en exploitatierisico zoveel mogelijk weg te nemen dan wel beheersbaar te maken, om zo de financierbaarheid te optimaliseren. De rapportages van de Structuring Agent geven daarmee (grotendeels) invulling aan de onderzoeksbehoefte van individuele financiers en investeerders voordat zij een commitment aangaan.

Dit lijkt een verstandige keuze. Zowel de adviseurs First Dutch / Catalyst als de Nederlandse grootbanken hebben weinig ervaring met de structurering en DD van een dergelijke stadionontwikkeling. Het binnenhalen van een partij die deze rol op zich kan nemen zal de succeskans verhogen. De Nederlandse banken hebben aangegeven deze werkwijze comfortabel te vinden.

Selectie Structuring Agent

Drie partijen hebben concrete interesse getoond voor de rol van Structuring Agent.



First Dutch / Catalyst hebben i.s.m. Feyenoord deze drie partijen beoordeeld op de volgende punten:

- Track Record
- Comfort bij NL banken
- Kosten
- Financiering op eigen boek
- Verwachte doorlooptijd

Feyenoord maakt op korte termijn een onderbouwde keuze voor de structuring agent. De gemeente ontvangt de onderbouwing bij deze keuze. Formeel is de gemeente geen partij in deze keuze, maar heeft wel inzage gevraagd in de afspraken met de structuring agent over de definitieve financiering. Vragen die de gemeente daarbij heeft betreffen de wijze waarop en de mate waarin Feyenoord gebonden is aan deze partij en welke voorwaarden daaraan verbonden zijn. Uiteraard vormen zowel voor Feyenoord als voor de structuring agent het gemeentelijk position paper het kader voor de gemeentelijke inbreng van Eigen Vermogen.

Brugfinanciering

Stadion Feijenoord is op dit moment hard bezig circa €20 mln. aan brugfinanciering aan te trekken voor de periode t/m startbouw. Het doel is om dit uiterlijk eind oktober rond te hebben, tot die datum is er nog budget voor de huidige projectorganisatie. De financiering zal in drie tranches worden verstrekt.

Bedoeling is dat de Nieuw Stadion BV de lening voor de brugfinanciering aangaat. Deze vennootschap zal op korte termijn opgericht worden, en zal als dochter onder de huidige Stadion Feijenoord NV hangen. Planning is dat hier uiterlijk 24 oktober interne besluitvorming over plaatsvindt. De gemeente heeft de statuten voor de nieuwe BV ontvangen en richting Feyenoord aangegeven dat de gemeente op dit moment geen oordeel vormt over de inrichting van de zeggenschap, omdat we over de inrichting van de hele structuur komen te spreken op het moment dat wij participeren. Feyenoord beaamt dit. Verwachting is wel dat de brugfinancier wel goedkeuring moet verlenen voor aanpassing van de governance, echter wordt dit niet als problematisch gezien.

Voor deze brugfinanciering zullen er zekerheden aan de financierer verstrekt moeten worden. Naar verwachting zitten er in de Stadion Feijenoord NV onvoldoende zekerheden waardoor ook de BVO hierop aangesproken zal worden.

Ook voor het verstrekken van de brugfinanciering zijn er drie partijen benaderd.

Wanneer alle aanbiedingen binnen zijn zal Feyenoord, op basis van een advies van First Dutch / Catalyst, een besluit nemen bij welke partij ze brugfinanciering zullen aantrekken. Er bestaat een goede kans dat één partij, zowel de brugfinanciering, de structuring agent en een deel van definitieve vreemd vermogen voor zijn rekening neemt. Hiervoor is het wederom van belang dat de gemeente inzicht krijgt in deze afspraken.

Interactie met Feyenoord

Om goed bij de financiering betrokken te blijven is een overlegstructuur ingericht met de CFO van Feyenoord ondersteund door First Dutch en van gemeentezijde medewerkers van team Treasury en Deelnemingen. Aangezien de gemeente verwacht een grondige second opinion op de



financieringsdocumentatie te moeten doen en de gemeente Feyenoord gaandeweg geregeld van input moet voorzien, zal de gemeente een extern juridisch/economisch adviseur aantrekken.

Conclusie

De keus van Feyenoord om met een Structuring Agent het proces verder in te gaan is verstandig. Ook de NL banken kunnen zich hier in vinden. Ook is de gemeente in beginsel positief over een partij die zich voor een deel risicodragend aan alle drie de facetten van de financiering committeert. Inzage in de afspraken en de mate waarin Feyenoord gaandeweg nog een keuze heeft, is daarbij wel van belang. Deze informatie is nog niet beschikbaar. Deze zal na het maken van de keuze door Feyenoord beschikbaar komen.