

Deloitte	paginanummer:	vraag:
	30	Voorwaarde 4.1. De gemeente geeft aan dat er een andere taxateur is aangesteld om de waarde van de gemeentelijke grond vast te stellen en dat deze in april 2021 met een taxatie komt. Waarom is er voor een andere taxateur gekozen? Wat was hiervoor de aanleiding? Wat was de oude en wat is de nieuwe taxatie?
	32	Voorwaarde 5.2a. Erfpachtovereenkomst wordt later getekend. D66 vermoed dat dit invloed kan hebben op de Business case. Hoe wordt de gemeenteraad daarvan op de hoogte gesteld?
	33	Voorwaarde 6.1. Waarom is de canon niet afhankelijk van de aankoopwaarde van de grond, maar van een separate taxatie? Waarom is die afhankelijk van de BC ipv de aankoopwaarde? Wie loopt het risico voor het verschil van beide waardes?
	44/55	p 44. "Indien SF om welke reden dan ook aanvullende financiering nodig heeft zal geen van de Aandeelhouders verplicht zijn om naast het reeds beschikbaar gestelde kapitaal een aanvullende financiering te verstrekken (ongeacht of het gaat om eigen vermogen of leningen). Indien naast het reeds beschikbaar gestelde kapitaal en leningen door (een van) de Aandeelhouders wordt gefinancierd, heeft iedere Aandeelhouder het recht (maar niet de verplichting) om pro rata deel te nemen aan een dergelijke financiering." p. 55 noemt aanvullend 'Daarnaast is het van belang dat de Gemeente in de finale transactiedocumentatie toeziet op dat zij niet in een positie kan worden gebracht, waarbij zij verplicht is om aanvullend kapitaal te verstrekken,' In hoeverre is dit houdbaar in de praktijk? Immers - als Stadion Feyenoord te weinig operationele inkomsten heeft gegenereerd om operationele of financieringskosten te betalen, zullen er schuldeisers komen. Welke opties zijn er behalve faillissement in zo'n geval? Hoe wordt druk om bij te storten op aandeelhouders zoals de Gemeente voorkomen?
	46	Voorwaarde 9.3. De verhouding EV : VV is

		inderdaad belangrijk, maar minstens net zo belangrijk zijn de voorwaarden waartegen het vreemd vermogen wordt aangetrokken, en dan met name de hoogte van de rente t.o.v. het operationeel resultaat (EBIT). Een analyse van de hoogte van de rentekosten) ontbreekt hier. Waarom? De interest coverage ratio ontbreekt. Is financieringskosten vs. EBIT. <i>Minder dan 3-5 wordt gezien als agressief gefinancierd.</i> Waarom ontbreekt deze ratio? Hoeveel is deze ratio?
	47	“De verstrekker van de junior lening kan niet zelfstandig tot opeising van de lening dan wel gebruikmaking van gestelde zekerheden overgaan”. - Hoe is de aflossingsplicht & renteplicht over de junior lening a 70 miljoen vormgegeven? - Wie moet er akkoord geven op opeising van de lening en hoe is dit te voorkomen? - Er werd al gesproken van een (klim-) lening wat insinueert dat de rente bij geen afbetaling tot grote hoogte kan/zal groeien. Wat is het risico en voordeel van dit type lening tov de vorige financiering situatie?
	49	Netto vreemd vermogen zit aan de max van 60% in het IM in jaar 6 en 7. Wat gebeurt er als die 60% wordt overstegen?
	49	Netto schuld / EBITDA ratio is hoger dan in de haalbaarheidsstudie opgenomen max van 5x (5.8 resp.). Wat heeft dit voor gevolgen?
	51	Voorwaarde 9.3 Wat is het effect op ons risicoprofiel bij de geconstateerde gewijzigde ratio's agv afwijkingen IM tov Haalbaarheidsstudie?
	52	Voorwaarde 9.4. Beperkingen tav de fiscale aftrekbaarheid hebben te maken met het feit dat er meer rente wordt betaald dan fiscaal is toegestaan voor die aftrekbaarheid. Is dat hier ook het geval? Zo ja, hoeveel? Hoe moeten we dat zien in relatie tot de nog onbekende financiers? Onder welke voorwaarden gaan zij financieren?
	52	Voorwaarde 9.4. Wat is het effect op ons rendement en ons risicoprofiel bij de geconstateerde verlening van de termijn van 25 jaar naar 27 jaar?

	53	Voorwaarde 9.6 gaat om een afspraak tussen de Gemeente en Feyenoord mbt dividend die gelijk blijft binnen een bandbreedte van het netto resultaat. Waarom is gekozen voor <i>netto resultaat</i> en niet <i>netto resultaat voor winstbelastingen</i> bij het maken van deze afspraak?
	58	Voorwaarde 10. Er ligt een voorstel voor overbruggingskrediet bij het Stadion. Van wie is dit voorstel? Tegen welke condities?
	58/59	Voorwaarde 10. Toetst kenniscentrum BIBOB op het al dan niet voldaan hebben aan fiscale verplichtingen in het buitenland? Hebben zij zicht op UBO's?
	59	Voorwaarde 10. Is de toets die GS doet in het kader van KYC inzichtelijk voor de gemeenteraad? Waarom doet GS deze toets alleen voor nieuwe relaties en niet voor alle partijen die bij deze financiering betrokken zijn?
	60	Voorwaarde 10. Waar toetst BIBOB op?
	76	Voorwaarde 11. Als de koop van de aandelen na 5 jaar plaatsvindt. Kan de waarde van een aandeel theoretisch nihil zijn? Zou de Gemeente dan verplicht zijn om aan zo'n verkoop mee te werken? Waarom is er dat onderscheid tussen korter en langer dan 5 jaar gemaakt?
	167	Samenvatting analyse BC. Staat dat Deloitte is uitgegaan van die 25 jaar. Wat is de conclusie over het rendement als ze wel die 27 jaar zouden aanhouden?
	168	De financieringslasten stijgen een stuk sterker (+20%) dan de bouwkosten zelf (+3%). De marktrente is tussentijds echter niet gestegen. Wat is hier de verklaring voor? Wat is de invloed van de stijgende staalprijs?
	169	27 jaar ipv 25 jaar. Gemeente er na 26 jaar uit. Missen we dan het meest fortuinlijke jaar?
	169	Wat is het gevolg op de IRR – die volgens pagina 169 van het Deloitte rapport wordt bepaald aan de hand van de contante waarden van alle uitkeringen – wanneer de Gemeente, zoals in structureel scenario B, geen dividenden ontvangt?

	183	Wat is de redenatie achter de grote daling/stijging tov BC1.0 in verwachte dagkaarten bij KNVB, Vriendschappelijke en Europese wedstrijden? (Bij KNVB is er een daling van 50.000, deze daling is niet alleen te verklaren doordat er rekening wordt gehouden met 1 wedstrijd minder)
	186	De horeca wordt in de BC2.1 uitbesteed. Krijgt het stadion dan een vast bedrag daarvoor?
	200	"De financieringsrente van de take-out financiering is in BC 2.1 c.1% hoger dan BC 1.0." Wat is c.1%?
	200	Hoe moeten we de volgende zin lezen: "Debt Service Reserve Fund' van €9.2m als buffer voor rente- en aflossingsverplichtingen indien de operationele kasstroom en overige beschikbare kasmiddelen in een periode onvoldoende blijken te zijn." Betekent dit dat we moeten lenen bij GS om bij GS af te kunnen lossen?
	204	Het rendement (IRR) daalt van 4.7% in BC 1.0 naar 3.4%. Komt dat omdat de totale winst kleiner wordt, of wordt die alleen anders verdeeld (en in het nadeel van de Gemeente)?
	204	Negatief effect van wijziging in fiscale regelgeving. De wijziging (art 15b VPB) is gebaseerd op een EU-richtlijn uit 2016 en was daarom al bekend. Klopt dit? Wordt het niet vooral getriggerd door de hogere rentelasten in BC 2.1?
	overig	Wat gebeurt er met de opbrengsten van oude stadion, hebben die nog een plaats in de BC?
	overig	85% van seizoenskaarten valt binnen het huidige prijsbereik. Wat wordt er bedoeld met 'huidige prijsbereik'? Wat kost een seizoenskaart gemiddeld bij Feyenoord en wat gaat het gemiddeld kosten?
	overig	Wordt de bezettingsgraad 1 op 1 overgenomen van het oude stadion naar het nieuwe stadion of zit er een een ander (reken)model achter om de conversie te maken?
	overig	Wat is de spend-per-head bij Feyenoord nu en wat is de verwachting van de spend-per-head in het nieuwe stadion? Hoe verhoudt dit zich tot de spend-per-head van Ajax en PSV?
	overig	Wat zijn de gevolgen als er geen take-out lening kan worden afgesloten na de senior lening? Is er een boetebeding of recht van zekerheid van

		Goldman Sachs hierover?
	overig	Hoe is de gemeente gevrijwaard van claims van andere partijen of derde partijen als er iets misgaat bij Feyenoord City?