

KREDIETTOETS SPORTSTAD HEERENVEEN BV

Bepaling marktconform tarief

Het dragen van een risico dient normaal gesproken te worden vergoed door een passende premie op het bedrag waarvoor een garantie of tegengarantie wordt verstrekt. Wanneer het voor de garantie betaalde tarief ten minste even hoog is als de overeenkomstige benchmark voor de garantiepremie die op de financiële markten is te vinden, houdt de garantie geen steun in. Indien er op de financiële markten geen overeenkomstige benchmark voor de garantiepremie is te vinden, dient de totale financiële kostprijs van de gegarandeerde lening, met inbegrip van het rentepercentage van de lening en de garantiepremie, te worden vergeleken met de marktprijs van een vergelijkbare, niet-gegarandeerde lening. In het onderhavige geval is gebleken dat er geen benchmark beschikbaar is voor het bepalen van de vergoeding voor de afgegeven garantstelling waardoor een andere kredietgever is benaderd om een voorstel . Aan deze kredietgever is gevraagd een tarief uit te brengen op basis van de in bijlage 1 opgenomen voorwaarden, condities en zekerheden.

Kredietwaardigheid garantontvanger

Voor het bepalen van de kredietwaardigheid van de garantontvanger is gebruik gemaakt van de onafhankelijke kredietbeoordelaar Graydon. Deze beoordelaar heeft Sportstad Heerenveen BV een BBB-rating gegeven. Ten overvloede hebben wij tevens de belangrijkste huurder van Sportstad Heerenveen BV afzonderlijk beoordeeld; SC Heerenveen Vastgoed BV (en gezien de hoofdelijke aansprakelijkheid tevens SC Heerenveen Holding BV). Gezien de A-rating van SC Heerenveen Vastgoed BV en de BB-rating van SC Heerenveen Holding BV vinden wij het aannemelijk in de beoordeling van Sportstad Heerenveen BV vast te houden aan de door Graydon vastgestelde BBB-rating.

Tarief Rabobank

In casu is de Rabobank Heerenveen gevraagd een tarief uit te brengen op basis van datgeen wat in het door de BNG opgestelde conceptfinancieringsovereenkomst was opgenomen. Samengevat zijn de volgende voorwaarden en zekerheden aan de Rabobank voorgelegd:

Kenmerken onderneming:

Soortgelijke onderneming met een BBB-rating

Balanstotaal van meer dan € 50 mio

Omzet van circa € 9 mio

Geprognosticeerde casflow van gemiddeld € 0,5 mio per jaar (prognose tot circa 2032)

Zekerheden:

1^e recht van hypotheek op al het vastgoed (vnml. voetbalstadion en kantoorgebouwen, boekwaarde circa € 48 mio)

pandrecht op debiteuren (huidig saldo circa € 5 mio)

Financieringsaanvraag:

De financieringsaanvraag van in totaal 25 mio ziet er als volgt uit:

- Aflossing huidige leningen naar de stand per 30 juni 2017 met effectieve ingangsdatum 1 juli 2017.

- Opname per 1 juli 2017 van een kredietfaciliteit van totaal EUR 25 miljoen onderverdeeld naar de volgende leningen:

- o EUR 10 miljoen, looptijd 1 juli 2017 t/m 1 juli 2032, lineaire aflossing in 10 jaar vanaf 1 juli 2022 met een vaste rente voor 15 jaar. Rente wordt bepaald op moment van afsluiten van lening.

- o Rekeningcourantkrediet met een limiet van EUR 10 miljoen, looptijd 1 juli 2017 t/m 31 december 2032, rentetarief 1-maands EURIBOR met een spread van 0,5% (50 basispunten).

- o EUR 5 miljoen, looptijd 1 juli 2017 t/m 1 juli 2022, lineaire aflossing in 5 jaar met een vaste rente voor 5 jaar.

De Rabobank heeft naar aanleiding van ons verzoek een indicatief tarief voorgelegd van 170 basispunten. Daarbij moet worden opgemerkt dat voor het RC-gedeelte een bandbreedte van 30 basispunten naar boven toe moet worden afgerond.

Conclusie

Op basis van het afgegeven tarief door de Rabobank zijn wij van mening dat de aanbieding van 110 basispunten door de BNG en daarbij opgeteld de garantiepremie van 80 basispunten in lijn ligt met het door de Rabobank afgegeven tarief van 170 basispunten.