

Investeringsstrategie

van het Stadshavensontwikkelingsfonds voor Innovatie en Economie (SOFIE) 2013 – 2015

Vastgesteld door het Investeringscomité d.d. 28 januari 2015

Gebaseerd op voorbeelden verkregen van EIB d.d. 10 mei 2012, de Aanbestedingsleidraad 1-402-12 OP (in het bijzonder de paragrafen 6, 7.3 t/m 7.5 en Bijlage 10 Onderdeel B), de EU (structuurfonds)regelgeving, de Economische strategie van de gemeente Rotterdam, de Structuurvisie Stadshavens, het Operationeel Programma Kansen voor West, het Uitvoeringsprogramma Kansen voor Rotterdam, het Businessplan van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, de Overeenkomst van vennootschap en de staatssteunnotificatie.



SOFIE investeert in uw toekomst.

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

INTRODUCTIE

Het Stadshavens Ontwikkelings Fonds voor Innovatie & Economie (SOFIE) faciliteert investeringen in stedelijke projecten die vanuit conventionele, commerciële financiering op het moment van aanvraag niet (volledig) kunnen worden ondersteund maar wel een duidelijke commerciële ratio, een intern rendementsniveau en een grote maatschappelijke baat hebben. SOFIE kan deze investeringen met het aanbieden van financieringen, garantiestellingen en participaties ondersteunen.

Het fonds is in het najaar van 2013 opgericht voor investeringen in stedelijke projecten die deel uitmaken van geïntegreerde plannen voor duurzame stedelijke ontwikkeling, zoals de Structuurvisie Stadshavens (2011), het Operationeel Programma Kansen voor Rotterdam en de nota "Economie: Krachtiger, weerbaarder en duurzamer" van de gemeente Rotterdam. Naast het bijdragen aan de gewenste investeringsimpuls in het aangewezen gebied, heeft het fonds ook als doelstelling om in de periode tot en met 2015 (de 'pilot' fase) nader inzicht te verkrijgen over de wijze waarop Europese en Nederlandse publieke middelen efficiënter kunnen worden ingezet dan bij bestaande subsidieregelingen.

Bij financiering van stedelijke projecten en de ontwikkeling c.q. toepassing van financiële instrumenten staat waarde creatie voor investeerders, opdrachtgevers, het economisch verkeer en de maatschappij centraal. Inschatting van de waarde creatie legt bij elk project de basis onder de levensvatbaarheid en haalbaarheid van projecten en daarmee de kredietbeoordeling. Het onderscheid tussen IRR en ERR vormen de maatlat om waarde creatie op de verschillende onderdelen in beeld te brengen. De te bereiken IRR en ERR van het fonds zal de som zijn van de verschillende IRR en ERR van de afzonderlijke projecten binnen het fonds. Het is de taak van elke projectinvesteerder/kredietvrager om de waarde creatie van zijn project in beeld te brengen en af te zetten tegen de financieringsbehoefte, geplaatst in een reëel tijdsperspectief. Het fonds hanteert richtinggevende impactindicatoren op bijvoorbeeld het gebied van werkgelegenheid bij de identificatie van projecten en de inhoudelijke beoordeling van individuele aanvragen.

Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten is manager van het fonds.



INVESTERINGSSTRATEGIE

Het SOFIE fonds is een zogenaamd JESSICA fonds. Dat brengt een aantal 'harde' project- en fondscriteria met zich mee, die de investeringsstrategie grotendeels bepalen. De investeringsstrategie neemt de voorwaarden en bepalingen van het betreffende Besluit op de staatssteunnotificatie in acht.

Een belangrijk aspect is dat het fonds een revolverend karakter heeft. De investeringen in projecten dienen volledig terugbetaald te worden. Omdat de looptijden en aflossingsschema's van de te verstrekken financieringen, participaties en garanties per project worden bepaald (afgestemd op o.a. de economische en/of technische levensduur van de onderhavige investering, de financieringsbehoefte en andere relevante en gebruikelijke criteria), streeft het fonds er naar om haar middelen binnen een termijn van maximaal 25 jaar, gerekend vanaf hun stortingsdatum in het fonds, ten minste één maal (inclusief inflatie) te laten revolveren.

De investeringsstrategie is er op gericht om de bij aanvang van het fonds aanwezige fondsmiddelen eind 2015 volledig in projecten geïnvesteerd (lees: uitbetaald aan de eindbegunstigden) te hebben.

Investeringsperiode t/m 2015 (aanvangsfase)

Het fonds richt zich op projecten met een totale investering tot maximaal 50 miljoen euro.

Zodra het fonds een volume van 25 miljoen euro heeft bereikt, geldt de restrictie dat vanaf dat moment maximaal 20% van het fondskapitaal in één, vanaf dat moment nieuw aangevraagd, project geïnvesteerd mag worden¹.

Projectselectie

De fondsstrategie is er op gericht om eind 2013/begin 2014 de eerste overeenkomsten te sluiten. In 2014 en 2015 wordt het zwaartepunt van de deal flow gelegd. In verband met de doelstelling om de fondsmiddelen op 31 december 2015 volledig te hebben weggezet, concentreert het fonds zich bij de projectidentificatie vooral op relatief grotere financieringen bij relatief grotere partijen.

Instrumenten

Een belangrijk kenmerk van het fonds is de breedte aan financieringsinstrumenten (leningen, garanties en participaties). In de aanvangsfase kan ervaring worden opgedaan en worden inzichten verkregen in de waarde en toepassingsgerichtheid van de beschikbare instrumenten voor de verschillende doelgroepen. Ook de samenhang met bijvoorbeeld de (vermogens)positie van de

¹ *Notificatie (173)* The target maximum of UDF-investments in any one project is up to 20% of the respective UDF in order to mitigate the underlying project risks through increased leverage and project portfolio diversification. However, given the pilot-character of the measure, the budget of UDFs is relatively small. Once the combined UDF's volume has attained EUR 25 million, the aforesaid 20%-limit will apply as the maximum limit (corresponding to EUR 5 million if the budget is EUR 25 million).



SOFIE investeert in uw toekomst.

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

initiatiefnemers, de looptijden van projecten en programma's en de toegang tot andere financieringsbronnen kunnen in de praktijk worden getoetst.

De investeringsstrategie richt zich op het aanbieden van het volledige pallet aan financiële instrumenten dat binnen het JESSICA initiatief mogelijk is om potentiële investeerders optimaal te faciliteren. Maatwerk wordt toegepast, waarbij de financieringsvorm onderdeel is van individuele onderhandelingen per project, met ruimte voor variëteit en pluriformiteit. Niet toegestaan zijn: creatie of ontwikkeling van financiële instrumenten zoals lening- en garantiefondsen of herfinanciering van al afgeronde acquisities of herfinanciering van participaties in stedelijke projecten.

Voorwaarden aan projecten

Het fonds investeert alleen in nog niet-gestarte projecten zoals omschreven in het besluit op de staatssteun².

Een investering zal niet worden toegekend aan:

- a. projecten die actief zijn in of gekoppeld aan activiteiten zoals genoemd in artikel 1, lid 2 van verordening (EG) 800/2008 (activiteiten in verband met uitvoer naar derde landen of lidstaten³), steun rechtstreeks gekoppeld aan de uitgevoerde hoeveelheden, de oprichting en exploitatie van een distributienet of de andere lopende uitgaven in verband met uitvoer alsmede steun die afhangt van het gebruik van binnenlandse plaats van ingevoerde goederen;
- b. ondernemingen in de scheepsbouw, de kolen, de synthetische vezels, de ijzer-en staalindustrie en landbouw- en visserij;
- c. projecten waarvoor een procedure aanhangig is bij de Commissie;
- d. "een onderneming in moeilijkheden" in de zin van hoofdstuk 2 van de communautaire richtsnoeren inzake staatssteun voor reddings- en herstructureringssteun aan ondernemingen in moeilijkheden.

Bovendien komen de volgende investeringen niet in aanmerking: debetrente, ontmanteling van kerncentrales en terugvorderbare BTW. Voor de uitgaven voor huisvesting gelden de voorwaarden en beperkingen van artikel 7 Verordening 1080 en Wijzigingsverordening 397.

² (144) *Investments may only be made in non-started UDPs, i.e. if the beneficiary has submitted his proposal for UDF funding before the start of work on the project. As pointed out in the Guidelines on National Regional Aid for 2007-2013 the notion of 'start of work' will mean either the start of construction work or the first legal commitment in a specific project, excluding preliminary feasibility studies. The Dutch authorities confirm that, in line with the SF Regulations, re-financing acquisitions or existing participations in UDPs, i.e. replacement investment, is excluded.*

³ (150) *No investment will be granted to UDPs which are active in any of the sectors or is linked to any of the activities specified in Article 1(2) of Regulation (EC) 800/2008, i.e. aid to export-related activities towards third countries or Member States, namely aid directly linked to the quantities exported, to the establishment and operation of a distribution network or to the other current expenditure linked to export activity as well as aid contingent upon the use of domestic in preference to imported goods.*



Geografische reikwijdte

De investering dient plaats te vinden in het Stadshavengebied van Rotterdam. Projecten die buiten het Stadshavengebied vallen maar daarop wel een duidelijk effect hebben, vallen ook onder de reikwijdte van het fonds indien deze in lijn zijn met de Structuurvisie Stadshavens.

Passend binnen beleidskaders

Projecten moeten passen binnen de stedelijke beleidskaders van de gemeente Rotterdam, in het bijzonder binnen de reikwijdte van de prioriteit 1 Kennis, innovatie en ondernemerschap van het operationeel EFRO programma Kansen voor West 1. In elk geval in de aanloopfase van het fonds ligt de Investeringsstrategie ook in lijn met de Structuurvisie Stadshavens.

Passend binnen de inhoudelijke projectkaders

Projecten dienen te voldoen aan diverse kaders, waaronder tenminste het beleidskader van Prioriteit 1 Kennis, innovatie en ondernemerschap van het operationeel EFRO programma Kansen voor West 1 en aanvullend binnen een of meer van de onderstaande inhoudelijke projectkaders:

- Stedelijke infrastructuur
- Hergebruik, restauratie en transformatie van grond en gebouwen
- Verbetering van duurzame (nuts)voorzieningen in steden
- Stedelijke vervoers- en verkeerssystemen
- Ontwikkeling van sociaal maatschappelijke instellingen/bedrijven
- Koppeling onderwijs/-onderwijsleerlijnen
- Bijdrage aan een evenwichtige arbeidsmarkt
- Bijdragen aan een goed stedelijk leef- en woonmilieu

Aantoonbaar marktfalen

De in aanmerking komende projecten dienen te beschikken over een duidelijke commerciële ratio maar het risicoprofiel is voor de private sector niet acceptabel door bijvoorbeeld vraag-, technische risico's of een lange terugverdientijd (marktfalen). De aanvrager moet tot tevredenheid van de fondsmanager aantonen dat hij redelijke inspanningen heeft verricht om maximale financiering tegen marktvoorwaarden te verkrijgen. Bij zijn projectplan moet de aanvrager zowel de rentabiliteit, de terugbetalingscapaciteit als het 'marktfalen' aantonen. Uit de aanvraag moet de levensvatbaarheid van het project met en zonder SOFIE investeringen blijken.

Aantoonbare maatschappelijke meerwaarde (ERR)

Het project moet beschikken over een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde (External Rate of Return, ERR), hetgeen bijvoorbeeld kan blijken uit:

- Geprognosticeerde toename werkgelegenheid
- Verwachte CO2 reductie
- Productie van duurzame energie



SOFIE investeert in uw toekomst.

Mede mogelijk gemaakt door het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling van de Europese Unie en bestuurd door SVn.

- Uitbreiding van het openbaar vervoer netwerk
- Toename toerisme
- Betere leefomstandigheden
- Behoud monumenten etc

Aantoonbaar financieel rendement en opbrengstpotentieel (IRR)

Het project moet aantoonbaar opbrengstpotentieel en financieel rendement (Internal Rate of Return, IRR) hebben.

Economische duurzaamheid en impact van projecten

De financiële, organisatorische, sociale, en/of milieu voordelen die het project metertijd voortbrengt zullen onder andere worden gebaseerd op een door de aanvrager te verstrekken kosten/baten analyse, opgaves van de bijdragen aan relevante impactindicatoren en mogelijkheden voor andere economische of sociale synergiën.

Financiële levensvatbaarheid

Het project moet financieel levensvatbaar zijn en beschikken over een economisch en technisch goed business model. De fondsmanager beoordeelt voor elke investeringsaanvraag de financiële levensvatbaarheid van het project, de noodzaak van sub commerciële investeringen vanuit het fonds (soliditeit en financiële duurzaamheid) en de robuustheid van de financieringsstructuur. Het bestaan van een per saldo positieve project cash flow over de looptijd van de investering is een financiële basisvereiste.

Zekerheid

Voor de in aanmerking komende projecten is informatie beschikbaar die inzicht geeft over de geplande ontwikkelingen, bijvoorbeeld over de status van benodigde vergunningen. De aanvrager moet aantonen dat het betreffende project daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Overige randvoorwaarden aan de financieringsinstrumenten van het fonds

- De initiële investering moet worden terugbetaald
- In een project wordt maximaal 20% risicodragend geparticipeerd in de vorm van aandelenkapitaal
- Garanties worden verstrekt tot maximaal 75% van de investering
- In de pilot fase van het fonds is de doelstelling om maximaal 50% van de subsidiabele projectkosten te financieren. Op projectniveau kunnen incidenteel leningen van meer dan 50% doch tot maximaal 90% van de totale (subsidiabele) projectkosten worden verstrekt. De doelstelling van minimaal 50% private cofinanciering door strikt private financiers geldt op fondsniveau



- Indien de doelstelling van minimaal 50% private cofinanciering tijdens de pilot fase niet haalbaar blijkt, wordt de methode toegepast zoals in de staatssteunnotificatie is aangegeven. Dit aspect is onderdeel van de evaluatie eind 2014.

De fondsmanager neemt zijn investeringsbeslissingen op basis van financiële criteria, zoals interne rentabiliteit, netto contante waarde, pay-back periode, cashflow profiel, beschikbaarheid en vorm van onderpand (indien nodig) en andere financiële indicatoren zoals gebruikelijk in credit analyses.

De fondsmanager past wet- en regelgeving toe en hanteert beleid ter voorkoming van (hypotheek)fraude. Indien sprake is van (een poging tot) (hypotheek)fraude, zullen gegevens bij de Stichting Fraudebestrijding Hypotheken worden geregistreerd als een zogenaamde persoonsregistratie, mede ten behoeve van derden.

De fondsmanager legt elk voornemen tot het doen van een investering voor aan de Adviescommissie van het fonds.

