



Provinciale Staten
van Limburg

Cluster	FIN	Behandeld	C.L.E. Janken-Hameleers
Ons kenmerk	2017/9712	Telefoon	+31 43 389 99 18
Uw kenmerk	-	Maastricht	7 februari 2017
Bijlage(n)	1	Verzonden	7 februari 2017

Onderwerp

Gewijzigd Statenvoorstel inzake verstrekken geldening aan European Hotel Management B.V.

Geachte Staten,

Hierbij bieden wij u het gewijzigd Statenvoorstel nr. G-16-055 'Verstrekken geldening aan European Hotel Management B.V.' aan en vragen u uw wensen en bedenkingen met betrekking tot dit voorstel kenbaar te maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 lid 4 van de Financiële Verordening provincie Limburg 2016.

In de commissie Financiën, Economische Zaken en Bestuur van 20 januari 2017 zijn de volgende toezeggingen gedaan. De wijze van afdoening van deze toezeggingen is eveneens aangegeven.

T2699

Onderzocht wordt in hoeverre de aspecten met betrekking tot een eerder faillissement van een werkmaatschappij van EHM B.V. en het terugtreden van een directielid bij Holland Casino invloed heeft op de betrouwbaarheid van de debiteur EHM B.V. en of dientengevolge het treasury advies dient te worden aangepast.

Afdoening

De directie van EHM B.V. heeft op ons verzoek schriftelijk nadere toelichting gegeven op beide aspecten, zie de reactie in de vertrouwelijk ter inzage gelegde brief (bijlage 3) op de eerste en tweede vraag. In haar reactie geeft de directie ten aanzien van het faillissement van het hotel in Zaltbommel aan te verwachten dat er geen materiële zaken meer uit dit faillissement zullen voortkomen. In eerste instantie had de directie aangeboden de accountant een en ander formeel te laten verklaren, echter dit blijkt niet mogelijk te zijn vanwege de voor de accountant geldende wet- en regelgeving.

2017/90707

Bezoekadres:
Limburglaan 10
NL-6229 GA Maastricht

Postbus 5700
NL-6202 MA Maastricht
postbus@prvlimburg.nl

Tel + 31 43 389 99 99
Fax + 31 43 361 80 99
www.limburg.nl

IBAN –nummer:
NL08RABO0132575728
BIC-code: RABONL2U



De betrouwbaarheid van de debiteur EHM B.V. is door ons in dit kader opnieuw beoordeeld. Hierbij is tevens meegewogen dat medio 2016 een herfinanciering door een (nieuw) bankenconsortium heeft plaatsgevonden waarbij het aspect betrouwbaarheid in het kader van het 'ken uw klant' principe geen belemmering is geweest om tot verstrekking van bancaire financiering over te gaan.

De extern adviseur Finquiddity die de second opinion heeft opgesteld, is eveneens gevraagd de door hen uitgevoerde financiële analyse nader te beschouwen gelet op de aspecten van faillissement en foutieve declaratie en of dit hun advies zou beïnvloeden. Finquiddity geeft (via mail) aan dat beide punten geen aanleiding vormen om de financiering af te wijzen.

Ten aanzien van het faillissement geeft Finquiddity aan dat het om een relatief beperkt bedrag gaat waarvoor adequaat is gereserveerd door EHM. Dit bedrag is niet materieel op groepsniveau. Uit niets blijkt dat er een concreet vermoeden is van faillissementsfraude. De integriteit van EHM hoeft op basis van dit gegeven niet in twijfel te worden getrokken.

Ten aanzien van de foutieve declaratie is niet gebleken dat daadwerkelijk strafbare feiten zijn gepleegd. Een regulier onderzoek zoals een VOG of een compliance check door een kredietbeoordelaar zoals Graydon brengt dit issue niet aan het licht. Finquiddity acht een krantenartikel omtrent een integriteitsissue zonder vervolging, voor een grote onderneming als EHM onvoldoende aanleiding om de financiering af te wijzen. De directie van EHM heeft de door de provincie gestelde vragen voldoende en naar tevredenheid beantwoord.

Op basis van bovenstaande is EHM B.V. als betrouwbaar beoordeeld voor de te verstrekken provinciale financiering.

Het treasury advies zoals opgenomen in het Statenvoorstel is op dit punt niet gewijzigd.

Mocht uit het verslag van de curator d.d. 17 februari 2017 blijken dat bij de afwikkeling van het faillissement zaken van materieel belang naar voren komen, dan zal dat uiteraard worden meegewogen bij de definitieve besluitvorming door het college ten aanzien van het verstrekken van de gevraagde lening.

T2700

Onderzocht wordt of het mogelijk is aanvullende zekerheden te verkrijgen voor de gevraagde financiering gelet op de paraplufinanciering zoals deze met het bankenconsortium is afgesloten medio 2016.

Afdoening

In de brief van de directie wordt enerzijds reactie gegeven op de vraag in hoeverre het mogelijk is de persoonlijke holdings op enigerlei wijze mee te verbinden aan de provinciale lening. Anderzijds geeft de directie aan dat een 2^e recht van hypotheek ten behoeve van de provincie besproken is met het bankenconsortium en dat de banken zich hierin kunnen vinden. Desgevraagd bevestigt de directie dat het bankenconsortium een recht van 1^e hypotheek heeft.

Uit de reactie van de directie blijkt dat het meeverbinden van de persoonlijke holdings geen begaanbare weg is. In samenspraak met de extern adviseur Finquiddity wordt daarom een voorwaarde in de geldleningsovereenkomst opgenomen zodanig dat management fee eerst wordt uitgekeerd indien EHM voldaan heeft aan haar rente- en aflossingsverplichtingen jegens de provincie Limburg.

Ter meerdere zekerheid voor de provincie Limburg wordt in de geldleningsovereenkomst een recht van 2^e hypotheecaire zekerheid gevestigd op het onroerend goed van Thermae2000.



Beide aspecten zijn verwerkt onder punt 8 'Relatie met Programmabegroting - financiële aspecten' en zijn tevens aan het treasury advies toegevoegd.

T2701

Er volgt – vertrouwelijk ter inzage – een concurrentieanalyse EHM B.V.

Afdoening

De concurrentieanalyse is door de directie van EHM aangereikt en ligt vertrouwelijk voor uw Statenleden ter inzage bij de griffie (bijlage 4).

T2702

De argumentatie omtrent het niet instellen van een risicoreserve wordt voor Provinciale Staten van 10 februari 2017 nader onderbouwd, dan wel herzien.

Afdoening

De argumentatie voor het niet instellen van een risicoreserve is uitgebreider toegelicht onder 'financiële aspecten' van het gewijzigd Statenvoorstel.

T2703

Aanvrager wordt verzocht tot het overleggen van een periodieke update met betrekking tot de gerealiseerde investeringen afgezet tegen de planning, evenals een periodieke update van de gerealiseerde SROI afgezet tegen de planning.

Afdoening

In de provinciale geldleningsovereenkomst wordt bij de informatieverplichting opgenomen dat EHM jaarlijks een update dient te verstrekken van de gerealiseerde investeringen afgezet tegen de planning alsmede een update van de gerealiseerde SROI afgezet tegen de planning.

Dit is verwerkt onder punt 8 'Relatie met Programmabegroting - financiële aspecten' van het gewijzigd Statenvoorstel.

Naast de hiervoor genoemde toezeggingen is in de commissie FEB in de tweede termijn tevens de vraag aan de orde gesteld of de banken met inzet van eigen vermogen door EHM niet het gehele project kunnen financieren zonder provinciale middelen. De directie van EHM heeft naast de reeds verstrekte toelichting zoals deze ook is opgenomen in de mededeling portefeuillehouder d.d. 10 januari 2017 hieraan toegevoegd dat EHM hiervoor niet de benodigde middelen beschikbaar heeft, naast de middelen die ze nu reeds inbrengt (€ 7 miljoen). Een uitgebreide toelichting is opgenomen in de voorlaatste alinea van de brief van de directie.



Bij de Voorjaarsnota 2017 komen we met een voorstel inzake de dekking voor eventuele risicovoorzieningen met betrekking tot financieringen die met name georiënteerd zijn op de beleggingspropositie en minder of niet op de beleidsmatige kaders van de diverse beleidsvelden.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



GEWIJZIGD

Statenvoorstel – 1 minuut versie

No: G-16-055

De wijzigingen in dit gewijzigd Statenvoorstel 1 minuut versie ten opzichte van het originele voorstel betreffen de aanvullende vertrouwelijk ter inzage gelegde documenten bijlage 3 (brief directie EHM B.V.) en bijlage 4 (concurrentieanalyse). Tevens is onder punt 6 'Risico's' kort samengevat welke aanvullende zekerheden c.q. clausules worden opgenomen in de provinciale geldleningsovereenkomst.

1 Onderwerp

Verstrekking geldlening aan European Hotel Management BV.

2 Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Ultimo juni 2016 heeft het college een verzoek ontvangen van European Hotel Management BV (hierna EHM), eigenaar van wellness centrum Thermae 2000 gevestigd te Valkenburg aan de Geul, om een geldlening te verstrekken van € 7 miljoen voor de realisering van een nieuw concept waarmee Thermae 2000 zich definitief kan onderscheiden alsmede om de tanende glorie weer glans te geven. EHM heeft het bedrijf 10 jaar geleden overgenomen. De gepresenteerde plannen hebben volgens de initiatiefnemer een forse groei van hoogwaardig wellness toerisme tot gevolg, waarbij bezoekers meerdaags kunnen genieten van de vernieuwde en uitgebreide faciliteiten. In het landelijk beeld kent Thermae 2000 een uitzonderlijke locatie met een eigen bron en een vooruitstrevende visie op gezondheid en ontspanning. Deze investeringsimpuls leidt volgens het gevalideerde businessplan tot een forse groei van hoogwaardig wellness toerisme in de provincie alsmede tot het creëren van direct en indirect 150 arbeidsplaatsen.

De totale financieringsbehoefte bedraagt € 18,5 miljoen welke deels door EHM uit eigen vermogen wordt gefinancierd (€ 7 miljoen) en deels via bancaire financiering (€ 4,5 miljoen). Voor het restant deel wordt aan de provincie een achtergestelde lening verzocht groot € 7 miljoen.

Aangesloten wordt op de provinciale beleidsdoelen die in het Investeringsprogramma Toerisme en Recreatie 2016-2019 zijn gesteld en specifiek op de investeringslijn 'Versterken van de Limburgse kracht en infrastructuur. Thermae 2000 draagt als nationale trekker van Nederland substantieel hieraan bij (200.000 bezoekers per jaar). Deze wellness locatie versterkt het toeristisch recreatief profiel van Valkenburg en de regio en versterkt eveneens de toeristische structuur in Limburg. Het doel van de provinciale lening is erop gericht om de unieke positionering van Thermae in de wellness sector te versterken en te vergroten door verbetering kwaliteit aanbod, toevoegen unieke attracties (zoutlagune, grotsauna, panorama sauna, bijzonder food concept), upgrade en uitbreiding van de verblijfsaccommodaties en wellness faciliteiten en het versterken van de gastbeleving.

De analyse van de financieringsaanvraag zoals ingediend door EHM is uitgevoerd door Finquidity Groenvermogen B.V. te Hilversum d.d. 1 juni 2016 en is opgenomen in het rapport "Apollo" (bijlage 1). Ook de risico analyse met betrekking tot deze financiering is daarin opgenomen. Naar aanleiding van dit rapport zijn aanvullende vragen aan Finquidity gesteld ter verduidelijking op onderdelen van de second opinion. De reactie van de extern adviseur is opgenomen in bijlage 2.



Aangezien de beide documenten vertrouwelijk verstrekte strategische informatie en bedrijfsgevoelige gegevens bevat wordt op dit rapport geheimhouding ex artikel 25, lid 2 en 3 Provinciewet en artikel 10 van de wet Openbaar Bestuur opgelegd. Dit rapport ligt voor de leden van uw Staten vanaf 14 december 2016 tot en met 10 februari 2017 vertrouwelijk ter inzage bij de Griffie.

De brief zoals de provincie deze van de directie van EHM heeft ontvangen in reactie op de gestelde vragen naar aanleiding van de behandeling van het originele voorstel in de commissievergadering is opgenomen als bijlage 3. De concurrentieanalyse aangereikt door de directie van EHM is opgenomen als bijlage 4. Ook voor deze aanvullende bijlagen 3 en 4 geldt dat deze vertrouwelijk verstrekte strategische informatie en bedrijfsgevoelige gegevens bevatten hetgeen reden is om op deze stukken geheimhouding op te leggen ex artikel 25 van de Provinciewet en artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet openbaarheid van bestuur.

3 Bevoegdheid

Overeenkomstig artikel 13, lid 4 van de Financiële Verordening provincie Limburg 2016 informeren Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten vooraf bij het verstrekken van een financiering vanuit de publieke taak indien de financiering groter is dan € 2,5 miljoen en nemen pas een besluit nadat Provinciale Staten in de gelegenheid zijn gesteld hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken

4 Voorstel aan Provinciale Staten

1. Kennis te nemen van het voornemen van Gedeputeerde Staten een geldlening van € 7 miljoen te verstrekken aan European Hotel Management B.V. voor een investering in Wellnesscentrum Thermae 2000 te Valkenburg aan de Geul.
2. Uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten een geldlening te verstrekken aan European Hotel Management B.V. van € 7 miljoen.

5 Argumenten / toets duurzaamheidparagraaf

Het faciliteren van de voorgenomen investering door EHM middels het beschikbaar stellen van een provinciale lening past volledig in de uitgangspunten van amendement A1 en "Limburgs Rendement", waarbij deze uitzetting kwalificeert als 'rendabel en revolverend'.

6 Risico's

In de second opinion zoals opgesteld door de extern adviseur Finquiddity zijn de ratio's van meerjarenprognoses in beeld gebracht alsmede de kredietwaardigheid van de onderneming op basis van een rating. Tevens is een worst case scenario uitgewerkt (een stress test). De gevolgen van een eventuele omzetsdaling zijn in kaart gebracht waarbij blijkt dat EHM ook bij een omzetsdaling van circa 20% over het jaar 2016 aan haar rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen. Daarnaast is een SWOT-analyse van de onderneming gemaakt met de sterke en zwakke punten enerzijds en de kansen die de onderneming heeft en de mogelijke bedreigingen anderzijds. De extern adviseur heeft de provincie geadviseerd een aantal beschermende bepalingen in de lening documentatie op te nemen ter vermindering van de risico's van de provinciale lening, waarbij met name het opnemen van hoofdelijke verbinding van de groepsmaatschappijen (met name Thermae 2000) van belang is.



Daarnaast wordt ten gunste van de provincie recht van 2° hypotheek gevestigd op het onroerend goed van Thermae2000 achter een 1^e (paraplu)hypotheek voor het bankenconsortium. In de geldleningsovereenkomst wordt een clausule opgenomen met betrekking tot de management fee richting de persoonlijke holdings van EHM B.V. zodat de nakoming van de verplichtingen richting de provincie uit hoofde van de geldlening beter geborgd zijn. In deze geldleningsovereenkomst wordt bij de informatieverplichting opgenomen dat de debiteur periodiek een update dient te verstrekken van de gerealiseerde investeringen afgezet tegen de planning alsmede een update van de gerealiseerde SROI afgezet tegen de planning.

De extern adviseur komt tot de conclusie dat gelet op de huidige kredietwaardigheid van het bedrijf, het profiel van de verzochte achtergestelde lening, de geprognoseerde ambitieuze realisatie van het groeipad van de onderneming tot 2020 en de toenemende concurrentie in de betreffende sector sprake is van een ondernemende investering. Na het opstellen van dit advies is de rating zoals afgegeven door Graydon verder verbeterd hetgeen de eerder afgegeven interpretatie positief beïnvloedt.

De beoordeling van de investeringsbegroting is intern verricht waarbij vanwege de globale planning van de investeringen en de onderliggende documentatie geadviseerd is de lening in tranches op basis van bouwtermijnen te verstrekken.



GEWIJZIGD **Statenvoorstel**

No: G-16-055

De wijzigingen in het dit gewijzigd Statenvoorstel ten opzichte van het originele voorstel betreffen de aanvullende vertrouwelijk ter inzage gelegde documenten bijlage 3 (brief directie EHM B.V.) en bijlage 4 (concurrentieanalyse). Tevens is onder punt 8 'Relatie tot Programmabegroting – financiële aspecten' aangegeven welke aanvullende zekerheden c.q. clausules worden opgenomen in de provinciale geldleningsovereenkomst en is het treasury advies hierop aangevuld inclusief nadere onderbouwing van het niet instellen van een risicoreserve. De geldleningsovereenkomst wordt bij definitieve besluitvorming door het college vastgesteld waarbij deze wijzigingen worden betrokken.

1. Onderwerp

Verstrekking geldlening aan European Hotel Management BV.

2. Inleiding/aanleiding inclusief beoogd resultaat

Ultimo juni 2016 heeft het college een verzoek ontvangen van European Hotel Management BV (hierna EHM BV), eigenaar van wellness centrum Thermae 2000 gevestigd te Valkenburg aan de Geul, om een geldlening te verstrekken van € 7 miljoen voor de realisering van een nieuw concept waarmee Thermae 2000 zich definitief kan onderscheiden alsmede om de tanende glorie weer glans te geven. EHM heeft het bedrijf 10 jaar geleden overgenomen. De gepresenteerde plannen hebben volgens de initiatiefnemer een forse groei van hoogwaardig wellness toerisme tot gevolg, waarbij bezoekers meerdaags kunnen genieten van de vernieuwde en uitgebreide faciliteiten. In het landelijk beeld kent Thermae 2000 een uitzonderlijke locatie met een eigen bron en een vooruitstrevende visie op gezondheid en ontspanning. Deze investeringsimpuls leidt volgens het gevalideerde businessplan tot een forse groei van hoogwaardig wellness toerisme in de provincie alsmede tot het creëren van direct en indirect 150 arbeidsplaatsen.

De totale financieringsbehoefte bedraagt € 18,5 miljoen welke deels door EHM uit eigen vermogen wordt gefinancierd (€ 7 miljoen) en deels via bancaire financiering (€ 4,5 miljoen). Voor het restant deel wordt aan de provincie een achtergestelde lening verzocht groot € 7 miljoen.

Aangesloten wordt op de provinciale beleidsdoelen die in het Investeringsprogramma Toerisme en Recreatie 2016-2019 zijn gesteld en specifiek op de investeringslijn 'Versterken van de Limburgse kracht en infrastructuur'. Thermae 2000 draagt als nationale trekker van Nederland substantieel hieraan bij (200.000 bezoekers per jaar). Deze wellness locatie versterkt het toeristisch recreatief profiel van Valkenburg en de regio en versterkt eveneens de toeristische structuur in Limburg. Het doel van de provinciale lening is erop gericht om de unieke positionering van Thermae in de wellness sector te versterken en te vergroten door verbetering kwaliteit aanbod, toevoegen unieke attracties (zoutlagune, grotsauna, panorama sauna, bijzonder food concept), upgrade en uitbreiding van de verblijfsaccommodaties en wellness faciliteiten en het versterken van de gastbeleving).



De analyse van de financieringsaanvraag zoals ingediend door EHM is uitgevoerd door Finquiddity Groenvermogen B.V. te Hilversum d.d. 1 juni 2016 en is opgenomen in het rapport "Apollo" (bijlage 1). Ook de risico analyse met betrekking tot deze financiering is daarin opgenomen. Naar aanleiding van dit rapport zijn aanvullende vragen aan Finquiddity gesteld ter verduidelijking op onderdelen van de second opinion. De reactie van de extern adviseur is opgenomen in bijlage 2. Aangezien de beide documenten vertrouwelijk verstrekte strategische informatie en bedrijfsgevoelige gegevens bevat wordt op dit rapport geheimhouding ex artikel 25, lid 2 en 3 Provinciewet en artikel 10 van de wet Openbaar Bestuur opgelegd. Dit rapport ligt voor de leden van uw Staten vanaf 14 december 2016 tot en met 10 februari 2017 vertrouwelijk ter inzage bij de Griffie.

De brief zoals de provincie deze van de directie van EHM heeft ontvangen in reactie op de gestelde vragen naar aanleiding van de behandeling van het originele voorstel in de commissievergadering is opgenomen als bijlage 3. De concurrentieanalyse aangereikt door de directie van EHM is opgenomen als bijlage 4. Ook voor de aanvullende bijlagen 3 en 4 geldt dat deze vertrouwelijk verstrekte strategische informatie en bedrijfsgevoelige gegevens bevatten hetgeen reden is om op deze stukken geheimhouding op te leggen ex artikel 25 van de Provinciewet en artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet openbaarheid van bestuur

3. Bevoegdheid

Overeenkomstig artikel 13, lid 4 van de Financiële Verordening provincie Limburg 2016 informeren Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten vooraf bij het verstrekken van een financiering vanuit de publieke taak indien de financiering groter is dan € 2,5 miljoen en nemen pas een besluit nadat Provinciale Staten in de gelegenheid zijn gesteld hun wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

4. Voorstel aan Provinciale Staten

1. Kennis te nemen van het voornemen van Gedeputeerde Staten een geldlening van € 7 miljoen te verstrekken aan European Hotel Management B.V. voor een investering in Wellnesscentrum Thermae 2000 in Valkenburg aan de Geul.
2. Uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken inzake het voornemen van Gedeputeerde Staten een geldlening te verstrekken aan European Hotel Management B.V. van € 7 miljoen.

5. Risico's

In de second opinion zoals opgesteld door de extern adviseur Finquiddity zijn de ratio's van meerjarenprognoses in beeld gebracht alsmede de kredietwaardigheid van de onderneming op basis van een rating. Tevens is een worst case scenario uitgewerkt (een stress test). De gevolgen van een eventuele omzetsdaling zijn in kaart gebracht waarbij blijkt dat EHM ook bij een omzetsdaling van circa 20% over het jaar 2016 aan haar rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen. Daarnaast is een SWOT-analyse van de onderneming gemaakt met de sterke en zwakke punten enerzijds en de kansen die de onderneming heeft en de mogelijke bedreigingen anderzijds. De extern adviseur heeft de provincie geadviseerd een aantal beschermende bepalingen in de lening documentatie op te nemen ter vermindering van de risico's van de provinciale lening, waarbij met name het opnemen van hoofdelijke verbinding van de groepsmaatschappijen (met name Thermae 2000) van belang is.



De extern adviseur komt tot de conclusie dat gelet op de huidige kredietwaardigheid van het bedrijf, het profiel van de verzochte achtergestelde lening, de geprognosticeerde ambitieuze realisatie van het groeipad van de onderneming tot 2020 en de toenemende concurrentie in de betreffende sector sprake is van een ondernemende investering. Na het opstellen van dit advies is de rating zoals afgegeven door Graydon verder verbeterd hetgeen de eerder afgegeven interpretatie positief beïnvloedt.

De beoordeling van de investeringsbegroting is intern verricht waarbij vanwege de globale planning van de investeringen en de onderliggende documentatie geadviseerd is de lening in tranches op basis van bouwtermijnen te verstrekken.

6. Toelichting / kernargumenten/onderbouwing

De initiatiefnemer en aanvrager van de kredietfaciliteit EHM beschouwt Nederland als haar thuismarkt. Het bedrijf werkt decentraal waardoor elke vestiging zelfstandig wordt geëxploiteerd conform de lokaal best mogelijke strategie. Anderzijds profiteren de managementteams (ook van Thermae 2000) optimaal van de ondersteuning door uitgelezen managementsystemen (van businessplanning en benchmarking tot financiële procedures en operationele richtlijnen), commerciële concepten en persoonlijke begeleiding. De portfolio bestaat uit:

- Apollo Hotel Almere City Centre
- Best Western Apollo Museumhotel Amsterdam City Centre
- Wyndham Apollo Hotel Amsterdam
- Ramada Apollo Amsterdam Centre
- Holiday Inn IJmuiden Seaport Beach
- Apollo Hotel Breda City Centre
- Crowne Plaza Den Haag
- Apollo Hotel De Beyaerd
- Apollo Hotel Lelystad City Centre
- Apollo Hotel Utrecht City Centre
- Thermae 2000
- Apollo Hotel Papendrecht
- Apollo Hotel Groningen

Als onderdeel van haar strategie heeft de onderneming de afgelopen jaren al meerdere hotels met groeipotentieel overgenomen en het bedrijf wenst deze strategie voort te zetten. Formules van andere ketens worden daarbij omgezet naar de Apollo formule. Nadat de hotels hun groeipotentieel hebben verwezenlijkt komt een hotel in aanmerking voor een aantrekkelijke exit. Het management wil in de toekomst een grotere nadruk leggen op (flexibele) huur van hotelpanden en management van hotels in eigendom van derden. Dit verlaagt het percentage vaste kosten ten opzichte van de omzet en vergroot daarmee de flexibiliteit van de organisatie.

Met uitzondering van Thermae 2000 zijn dit uitsluitend hotels. Het onroerend goed van de hotels is deels in eigendom van EHM, deels is sprake van huur. Thermae 2000 is in eigendom van EHM. Recent is EHM een franchiseconcept met The Harbour Club gestart voor visrestaurants. Dit concept krijgt in de locatie van Thermae 2000 een plek waarbij dit restaurant ook te bezoeken is door gasten 'van buiten' die geen bezoek aan het wellness centrum brengen.



De geplande investering in Thermae 2000 bedraagt totaal € 18,5 miljoen waarbij aan de provincie Limburg een achtergestelde lening van € 7 miljoen wordt gevraagd. Dit investeringsbedrag is gewijzigd ten opzichte van het bedrag zoals opgenomen in de aanvraag uit juni 2016. Het hogere investeringsbedrag is gelegen in een actualisatie en uitbreiding van het oorspronkelijke investeringsplan, daarnaast is een deel van de investeringen inmiddels in 2016 uitgevoerd en gefinancierd door EHM. Daar waar eerst nog sprake was van een provinciale lening van 50% van de totale investering, is de provinciale bijdrage vanwege de recent overeengekomen bancaire faciliteit teruggebracht naar 38% van het totale financieringsbedrag. De gemiddelde rente op de bancaire faciliteiten is 2,75%.

Vanwege het feit dat EHM de aanvrager is van de financiering is met name de kredietwaardigheid van EHM (holding) beoordeeld in de second opinion. De cijfers van groepsmaatschappij Thermae 2000 zijn reeds nu (voor geplande investeringen) beter dan de cijfers van EHM in totaal, welke lijn nog wordt versterkt als gevolg van de geplande investeringen. Met de aanbevolen aanvullende voorwaarden zoals opgenomen in de second opinion met betrekking tot hoofdelijkheid van de groepsmaatschappijen wordt EHM door de extern adviseur evenwel als betere debiteur beoordeeld vanwege betere spreiding van het risico.

De aan te trekken financiering is exclusief bedoeld voor opwaardering van Thermae 2000. De investering omvat de verbetering van de huidige wellness faciliteiten en huidige hotelkamers, uitbreiding van het aantal kamers, nieuwbouw van het restaurant en het toevoegen van unieke attracties waaronder een panoramasaua, grotsauna en zoutlagune. Tevens worden 10 compacte verblijfsaccommodaties op het terrein gerealiseerd.

De investeringsbegroting voor de renovatie en uitbreiding van Thermae 2000 is als volgt opgebouwd (bedragen exclusief btw en gespreid over jaren):

Investerings 2016 (grotendeels gerealiseerd)	€ 1.500.000
Opwaardering en uitbreiding wellness attracties inclusief verduurzaming beglazing/techniek	€ 5.750.000
Uitbreiding hotelkamers inclusief accommodaties op het terrein	€ 6.300.000
Renovatie hotelkamers	€ 1.500.000
Upgrade/nieuwbouw restaurant	€ 2.450.000
Post onvoorzien	€ 1.000.000
Totale besteding	€ 18.500.000

De financiering van de investeringsbegroting wordt voor een deel uit eigen vermogen van EHM gefinancierd (€ 7 miljoen). Daarnaast is bij herfinanciering bij de banken in zomer 2016 een investeringsfaciliteit verkregen ad € 4,5 miljoen welke de komende jaren voor dit project is bestemd vanuit de directie van EHM. Daarmee resteert een tekort in de dekking van € 7 miljoen waartoe EHM een verzoek bij de provincie heeft ingediend. Gelet op het gegeven dat de geplande investeringen zich uitstrekken over een periode van meerdere jaren en naast een post onvoorzien is gerekend met een relatief forse (bouw)marge) (gelet op bijvoorbeeld prijs per kamer rekening houdend met aantal m2 en niveau) is het voorstel de verstrekking van de provinciale financiering in tranches te laten verlopen. Zie nader bij punt 8 'Financiële aspecten'.



Het beoogde effect van de voorgenomen investering is dat Thermae 2000 weer zal meespelen in de top van de wellness centra in Nederland. De investering zal de omzet van Thermae 2000 positief beïnvloeden als gevolg van de uitbreiding en upgrade van het hotel, het nieuwe concept van het restaurant en het gespreid toevoegen van additionele wellness attracties, zodat er elk jaar weer iets nieuws te beleven valt. Deze uitgangspunten zijn op basis van de extern uitgevoerde analyse als valide beoordeeld.

Werkgelegenheid en SROI

De geplande investeringen hebben een positief effect op de directe (+ 70 FTE) en indirecte werkgelegenheid (totaal 150 FTE), waarbij EHM in haar bedrijfsstrategie aandacht heeft voor SROI. Door EHM is een inclusieve arbeidsanalyse uitgevoerd. Doel is om minimaal 5 procent van de werkzaamheden (verloonde uren) laten verrichten door mensen met een grote(re) afstand tot de arbeidsmarkt. Het SROI aspect is voor de provincie van belang bij een financieringsverzoek. Daarnaast is van belang in hoeverre de voorgenomen investeringen door het bedrijf passen in de provinciale kaders zoals opgenomen in de investeringslijn 'Versterken van de Limburgse kracht en infrastructuur' van het investeringsprogramma Toerisme en Recreatie 2016-2019.

In een analyse van een onderneming is de kwaliteit of bewezen track record van het management naast de financieel bewezen haalbaarheid van cruciaal belang. De externe expertise concludeert dat aan de basis van deze onderneming een ervaren groep managers staat die hun sporen verdiend hebben en ook tezamen de meerderheid van de aandelen in EHM hebben. Ze dragen derhalve het merendeel van het ondernemingsrisico van het gehele concern. Dit gegeven biedt een andere en ook veel positievere perceptie voor medefinanciers dan wanneer het management alleen in "loon" dienst zou functioneren.

De financiële analyse van EHM is opgenomen in het rapport "APOLLO" (bijlage 1) dat door Finquiddity Groenvermogen B.V. is uitgevoerd. Ook de risico analyse met betrekking tot deze financiering is daarin opgenomen. Daarnaast is in bijlage 2 de reactie van Finquiddity op nadere vragen opgenomen. Aangezien beide documenten vertrouwelijk verstrekte strategische informatie en bedrijfsgevoelige gegevens bevatten wordt op dit rapport geheimhouding ex artikel 25, lid 2 en 4 Provinciewet en artikel 10 van de wet Openbaar Bestuur opgelegd. Indien uw college positief besluit op het voorliggende voorstel wordt het rapport en aanvullende reactie voor de Statenleden vanaf 14 december 2016 tot en met 10 februari 2017 vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de Griffie.

- 7. Afweging van alternatieven en motivering gemaakte keuze / toets duurzaamheidparagraaf**
- Het faciliteren van de voorgenomen investering door EHM middels het beschikbaar stellen van een provinciale lening past volledig in de uitgangspunten van amendement A1 en "Limburgs Rendement", waarbij deze uitzetting kwalificeert als 'rendabel en revolvent'.
- Het duurzaamheidsaspect is in de investeringsplanning meegenomen bij de update en uitbreiding van Thermae 2000.



8. Relatie met Programmabegroting – financiële aspecten

Met het oog op een consistent portfoliomanagement dient elk in te zetten financieringsinstrument getoetst te worden aan de Financiële Verordening Provincie Limburg 2016 en het Uitvoeringskader 'Sturing in Samenwerking'. Dit vindt plaats door middel van een stappenplan ('menukaart') zoals onderstaand is weergegeven.

De te genereren renteopbrengsten van deze geldlening worden meegenomen bij de 'uitzettingen publieke taak'.

Stap 1: Inhoudelijke belangenafweging: welke publiek belang wordt hier gediend?

Aangesloten wordt op de provinciale beleidsdoelen die in het Investeringsprogramma Toerisme en Recreatie 2016-2019 zijn gesteld en specifiek op de investeringslijn 'Versterken van de Limburgse kracht en infrastructuur'. Thermae 2000 draagt als nationale trekker van Nederland substantieel hieraan bij (200.000 bezoekers per jaar). Deze wellness locatie versterkt het toeristisch recreatief profiel van Valkenburg en de regio en versterkt eveneens de toeristische structuur in Limburg. Het doel van de totale investering is de unieke positie van Thermae in de wellness sector te versterken en te vergroten door verbetering kwaliteit aanbod, toevoegen unieke attracties (zoutlagune, grotsauna, panoramasauna, bijzonder food concept), schaalvergroting van de verblijfsaccommodaties en faciliteiten en het versterken van de gastbeleving.

Stap 2: Actieve en permanente rol c.q. betrokkenheid van de provincie is niet wenselijk of noodzakelijk

EHM streeft naar een kapitaalstructuur die voor minimaal 35% bestaat uit eigen vermogen. Achtergestelde leningen maken hier deel van uit hetgeen de aanleiding is van het verzoek van EHM aan de provincie. Medio 2016 heeft een omvangrijke bancaire herfinanciering plaatsgevonden waarbij voor kapitaalinvesteringen een nieuwe bancaire faciliteit is overeengekomen. Rekening houdend met de eigen inbreng vanuit EHM resteert een tekort waardoor sprake is van een zekere mate van marktfalen. De betrokkenheid van de provincie is noodzakelijk in de vorm van een achtergestelde lening om op deze wijze verdere ontwikkeling van de toeristische functie in de regio vorm te geven. Een actieve rol van de Provincie is niet aan de orde. De rol is betreft de facto het optreden als (mede)financier.

Stap 3: Het belang vraagt om enige vorm van financiële ondersteuning al dan niet door de provincie

Bij de herfinanciering afgelopen zomer 2016 is gebleken dat de banken bereid zijn een faciliteit voor kapitaalinvesteringen beschikbaar te stellen van maximaal € 4,5 miljoen. Gelet op de eigen bijdrage vanuit EHM resteert een financieringstekort hetgeen financiële ondersteuning door de provincie legitimeert.

Stap 4: Er is geen volledige verstrekking van financiering door externe financiers

De totale financieringsbehoefte, groot € 18,5 miljoen, wordt voor 38% door de initiatiefnemer intern gefinancierd en voor 24% door banken hetgeen het maximaal haalbare is in de huidige marktomstandigheden.

Stap 5: Een externe partij dient mee te participeren voor minimaal 50%

Zoals gesteld participeert EHM voor 38% met interne financiering en e banken voor 24%, in totaal 62% van de totale financieringsbehoefte.



Stap 6: De specialistische toets van het businessplan is positief

Finquiddity Groenvermogen B.V. heeft een validatie van de businesscase uitgevoerd welke is opgenomen in het rapport 'Apollo' (bijlage 1).

Stap 7: Voldoen aan wet- en regelgeving

De aanvraag voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving, ergo de Financiële Verordening Provincie Limburg 2016, de Europese staatssteunregels (zie onder 'juridische aspecten') en het provinciale Uitvoeringskader 'Sturing in Samenwerking'.

Op basis van artikel 13 lid 4 van de Financiële Verordening provincie Limburg 2016 worden uw Staten bij financieringen vanaf € 2,5 miljoen door het college in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het voorliggend voorstel alvorens het college een definitief besluit neemt. Bij dit Statenvoorstel is hiertoe een ontwerpbesluit bijgevoegd.

Conclusie na het doorlopen van de bovengenoemde stappen is dat de financiering te kwalificeren is als een uitzetting in het kader van de publieke taak.

De leningfaciliteit kent een looptijd van 10 jaar voor een totaalbedrag van € 7 miljoen ten behoeve van het investeringsproject in het wellnesscentrum Thermae 2000. Opnames vinden gefaseerd plaats onder overlegging van conveniërende facturen, waarbij het advies naar aanleiding van de interne analyse van de investeringsbegroting wordt gevolgd. Aflossing van de lening vindt plaats in gelijke termijnen waarbij de aflossingen starten in het derde jaar. De provinciale lening is alleen achtergesteld op de senior bancaire leningen in geval van een default van EHM. In de overeenkomst zullen de geadviseerde beschermingsmaatregelen uit het extern advies worden verwerkt. Daarnaast wordt een recht van 2^e hypotheek ten gunste van de provincie gevestigd op het onroerend goed van Thermae2000 achter een 1^e (paraplu)hypotheek voor het bankenconsortium. Tevens wordt in de geldleningsovereenkomst een clause opgenomen met betrekking tot de management fee richting de persoonlijke holdings van EHM B.V. zodat de nakoming van de verplichtingen richting de provincie uit hoofde van de geldlening beter geborgd is. In de geldleningsovereenkomst wordt bij de informatieverplichting opgenomen dat de debiteur periodiek een update dient te verstrekken van de gerealiseerde investeringen afgezet tegen de planning alsmede een update van de gerealiseerde SROI afgezet tegen de planning

De te offereeren rente op basis van de Europese regelgeving vanuit staatssteun regelgeving is als volgt opgebouwd, rekening houdend met de provinciale richtlijn met betrekking tot de basisrente. Op basis van de gevraagde looptijd van de lening is de basisrente 0,44% (*swaprente indicatief per 29 november 2016*). Bovenop deze swaprente komt de risico-opslag van 4,0% behorende bij de zekerheden (geen) en de vastgestelde debiteurenrating. In totaal betekent dit een minimale rentevergoeding van 4,44%. Het extern advies in aanmerking nemend met het effect van de uitgestelde opnames en aflossingen wordt evenwel een tarief van 5,0% gehanteerd waarbij voor het nog niet opgenomen leningbedrag een beschikbaarheidspremie van 0,25% wordt berekend. Door het hanteren van een nominale rente van 5,0% en een beschikbaarheidspremie van 0,25% over het nog niet opgenomen bedrag wordt de minimale vereiste effectieve rente gerealiseerd op basis van de staatssteuntabel van de Europese Commissie.



Advies Treasury

In dit advies is rekening gehouden met de extern uitgevoerde analyse en validatie van de businesscase alsmede de intern uitgevoerde analyse van de investeringsbegroting.

Vanwege de achterstelling zijn voor de provinciale financiering in beperkte mate geen zekerheden beschikbaar in de vorm van een 2^e hypothecaire inschrijving of vergelijkbaar. Tevens, wel wordt hoofdelijke verbinding van de groepsmaatschappij Thermae 2000 voorwaardelijk gesteld aan de uitboeking van de provinciale lening en wordt in de geldleningsovereenkomst een clause opgenomen met betrekking tot de management fee richting de persoonlijke holdings van EHM B.V.

Daarnaast wordt de besteding van de provinciale middelen gevolgd door in de leningsovereenkomst voorwaarden te stellen aan de beschikbaarstelling van een leningtranche in de vorm van overlegging van conveniërende facturen en het door aanvrager aantonen dat er sprake is van pro rata inbreng door alle financierende partijen.

De zekerheidsstelling (laag) in aanmerking nemende en de relatief goede debiteurenrating (verbetering naar BBB op basis van cijfers 2015) is het instellen van een risicoreserve voor deze financiering niet direct vereist. Ook in een worst case scenario (omzetzaling 20%) zoals opgenomen in de externe analyse kan EHM aan haar verplichtingen blijven voldoen. Gelet op de solide businesscase, de goede kredietwaardigheid van de debiteur en de aanvullende voorwaarden (2^e hypotheekrecht en clause management fee) is het instellen van een risicoreserve op basis van zowel het huidige als ook het nieuwe Uitvoeringskader niet aan de orde.

Op basis van de extern uitgevoerde toetsing en de autonome beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het provinciaal Uitvoeringskader is het treasury advies met betrekking tot deze financiering positief.

9. Juridische aspecten – deregulering

In het externe rapport 'Apollo' alsmede de toelichting hierop door de extern adviseur (bijlage 2) is het staatssteunaspect met betrekking tot het te hanteren rentetarief nader toegelicht en beoordeeld waarbij is ingegaan op het verschil tussen nominale rente en effectieve rente. Reden dat hier uitgebreid aandacht aan wordt besteed is het gegeven dat de lening in tranches beschikbaar wordt gesteld en tevens door de aanvrager verzocht is de lening lineair af te mogen lossen. Deze uitgangspunten resulteren in een effectieve rente die lager is dan de nominale rente.

De Mededeling Referentie- en Disconteringspercentages van de Europese Commissie doet echter geen uitspraak over welk tarief te hanteren is.

Conclusie is dat een (effectieve) rente van 4,01% voldoet, waarbij het nominale tarief op basis van bepaalde aannames met betrekking tot opname en aflossing van de financiering 5,14% dient te bedragen. Voor de provinciale financiering wordt met de aanvrager in lijn met deze conclusie een nominale rente van 5% afgesproken over de opgenomen leningbedragen, waarbij over het niet getrokken deel van de lening een marktconforme beschikbaarheidspremie wordt overeengekomen

Het staatssteunaspect is daarmee beoordeeld en geconcludeerd is dat wordt voldaan aan de richtlijnen conform de Mededeling van de Commissie zoals opgenomen in het publicatieblad van de Europese Unie (2008/C14/02).



10. Verbindingslijnen en andere visies

Aangesloten wordt op de provinciale beleidsdoelen die in het Investeringsprogramma Toerisme en Recreatie 2016-2019 zijn gesteld en specifiek op de investeringslijn 'Versterken van de Limburgse kracht en infrastructuur'.

Deze financiering sluit aan bij het besluit van Provinciale Staten: "Limburgs rendement. Hoofdcontouren van een offensieve investeringsstrategie".

11. Verdere planning, procedure en uitvoering

Niet van toepassing.

12. Periodieke informatie/sturingsinformatie

Via Jaarstukken en Begroting

- Paragraaf Projecten
- Paragraaf Financieringen
- Paragraaf Verbonden Partijen
- Paragraaf Bedrijfsvoering
- Programmaverantwoording

13. Voortgangsrapportages Regeling grote Projecten

Niet van toepassing.

14. Evaluatie

Niet van toepassing.

15. Communicatie

Niet van toepassing.

16. Meegezonden bijlagen

Het rapport 'Apollo' en de aanvullende reactie hierop zoals opgesteld door Finquiddity Groenvermogen BV, wordt onder geheimhouding ex artikel 25, lid 2 en 3 Provinciewet en artikel 10 van de wet Openbaar Bestuur voor de leden van uw Staten vanaf 14 december 2016 tot en met 10 februari 2017 vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de Griffie (bijlage 1 en 2).

De brief zoals de provincie deze van de directie van EHM heeft ontvangen in reactie op de gestelde vragen naar aanleiding van de behandeling van het originele voorstel in de commissievergadering is opgenomen als bijlage 3. De concurrentieanalyse aangereikt door de directie van EHM is opgenomen als bijlage 4. Ook voor deze aanvullende bijlagen 3 en 4 geldt dat deze vertrouwelijk verstrekte strategische informatie en bedrijfsgevoelige gegevens bevatten hetgeen reden is om op deze stukken geheimhouding op te leggen ex artikel 25 van de Provinciewet en artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet openbaarheid van bestuur.



**GEWIJZIGD ONTWERPBESLUIT
PROVINCIALE STATEN
VAN LIMBURG**

No: G-16-055

Onderwerp: Verstrekking geldlening aan European Hotel Management BV.

Provinciale Staten van Limburg;

gezien het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg van 13 december 2016 [en 7 februari 2017](#)

besluiten:

1. kennis te nemen van het voornemen van Gedeputeerde Staten een geldlening van € 7 miljoen te verstrekken aan European Hotel Management B.V. voor een investering in Wellnesscentrum Thermae 2000 in Valkenburg aan de Geul;
2. de volgende wensen en bedenkingen kenbaar te maken overeenkomst artikel 13, lid 4 van de Financiële Verordening provincie Limburg 2016:

Aldus vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van

Mevrouw drs. J.J. Braam, griffier

De heer drs. Th.J.F.M. Bovens, voorzitter