

GEHEIM

Non binding indicative term sheet zonnepark Fledderbosch (CONCEPT)

Van : Gemeente Groningen

Aan : Sun Invest Holding B.V.

Betreft : Invulling burgerparticipatie zonnepark Fledderbosch

Datum : 4 juli 2022

Inleiding, context

In vervolg op onze besprekingen en mailwisselingen met u en Energie Coöperatie Ten Boer (hierna: ECTB) treft u bijgaand als afgesproken ons niet bindend, indicatieve bod om invulling te geven aan de participatie in zonnepark Fledderbosch. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan het beleid van voormalige gemeente ten Boer en aan het provinciaal beleid.

Op basis van de door u tot dusverre aangereikte informatie is het (nog) niet mogelijk om een bieding op het project, dan wel (een deel van) de aandelen van Fledderbosch B.V. te doen.

Gegeven het grote belang wat wij hechten aan (een goede combinatie van) duurzaamheid en burgerparticipatie willen we desalniettemin dit niet bindend indicatieve bod doen.

Temeer daar, zoals in onze gesprekken door u en door ons is gememoreerd, er vanuit de verschillende belangen van de belanghebbenden een goede basis is om tot een overname te komen die op draagvlak bij die belanghebbenden kan rekenen.

Wij wensen derhalve te verkennen of overname van 100% van de aandelen van (zonnepark) Fledderbosch B.V. haalbaar is op basis van de in deze term sheet ("Term Sheet") opgenomen voorwaarden.

Middels deze Non binding indicative term sheet kan de voorlopige rechtsverhouding betreffende de "Potentiële Transactie" worden vastgelegd, op basis waarvan Sun Invest Holding B.V. de Gemeente Groningen zal toestaan en in de mogelijkheid zal stellen due diligence onderzoek te verrichten en opdat partijen ter goeder trouw zullen onderhandelen, in overeenstemming met de bepalingen van deze Term Sheet.

Aanbod

Wij bieden voor 100% van de aandelen van het zonnepark een bedrag in de range van(bedragen, o.b.v. huidige berekening en uitgangspunten 13.500.000 á 16.000.000 euro)..... euro.

Dit bod wordt verhoogd met een deel van het voordeel wat wij gezamenlijk met u hopen te realiseren op de aansluiting van het zonnepark (JH: 'de kabel', nog nader te specificeren) ten opzichte van de opgave die wij nu van u ontvingen van(bedrag, Henk, ik meen 12 mln. ?.....).

Van betreffend voordeel zal Energie Coöperatie Ten Boer éénmalig 500.000 euro ontvangen. Het daarna resterend voordeel komt voor 50% toe aan u middels verhoging van het bod en voor 50% aan ons als koper.

Uitgangspunten:

Wij zijn daarbij uitgegaan van het volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten financieel en technisch:

- zHet bod is gebaseerd op koop van de aandelen na oplevering van het zonnepark en start van levering aan het net. (Voorgenomen) Koop vindt naar verwachting aanmerkelijk eerder plaats. Op basis van de cijfers bij koop ('completion accounts') zal de geboden prijs worden verrekend met de tot dan toe door u aantoonbaar gedane investering.
- De financiële en technische parameters die als uitgangspunt zijn aangehouden treft u aan in de bijlage, die onderdeel uit maakt van dit non-binding indicative offer.

Uitgangspunten Proces:

- Wij vernemen binnen twee weken na uitbrengen van dit bod van u of u zich in dit bod kunt vinden.
- Alsdan onderhandelen wij op exclusieve basis met u om vanuit dit indicatieve bod te komen tot overeenstemming.
- Om de Gemeente in staat te stellen een due diligence onderzoek te verrichten naar de Onderneming, zal de Sun Invest Holding B.V. een online dataroom voorbereiden, georganiseerd per onderwerp, over alle aspecten van de Fledderbosch B.V.. Sun Invest Holding B.V. zal ervoor zorgen dat de volledig ingerichte dataroom niet later dan(logische datum, ook in relatie tot verdere tijdlijn en exclusiviteitsvoorwaarden, voorstel 25 juli)..... wordt geopend en dat eventuele due diligence vragen of verzoeken tot het uploaden van overige documentatie de dataroom terstond en afdoende worden beantwoord
- Overeenstemming is gebaseerd op een besluit van de daartoe bevoegde personen binnen Ecorus en (initieel) op een schriftelijk besluit van het college van burgemeesters en wethouders, met als ontbindende voorwaarde, goedkeuring door de gemeenteraad. De gemeente spant zich in om betreffend besluit van het college op de kortst mogelijke termijn na het bereiken van overeenstemming ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.
- Alle kosten en uitgaven die door een Partij worden gemaakt in verband met de Potentiële Transactie, inclusief kosten voor adviseurs, komen voor rekening van de desbetreffende Partij.
- Indien de bevindingen van het due diligence onderzoek niet naar volledige tevredenheid zijn van de Koper, zulks naar zijn eigen oordeel, of om enige andere reden, heeft de Gemeente het recht deze Term Sheet – zonder rechterlijke tussenkomst – met onmiddellijke ingang te beëindigen
- Wanneer de onderhandelingen voor(logische en realistische datum, die aansluit op datum dat college B&W kan beslissen voorstel nu 6 weken na start onderhandelingen , voorstel 5 september).....niet tot overeenstemming leiden is Sun Invest Holding B.V. aan de gemeente een break-fee verschuldigd van 50% van de door de Gemeente gemaakte kosten met een maximum van (bedrag, boorstel 100.000 euro). Alsdan eindigt deze Term Sheet van rechtswege, zonder dat een ingebrekestelling of verzuim vereist is en zijn Partijen tegenover elkaar, behoudens voornoemde break fee niet aansprakelijk voor kosten, uitgaven, verliezen of anderszins.

Alsdan houdt de gemeente het recht om deel te nemen in een daarna eventueel door u te houden tender van (de aandelen van) het zonnepark. JH: Het is de vraag of deze bepaling niet uit lokt dat Ecorus ieder bod van de gemeente, hoe mooi ook, aan de kant kan schuiven omdat de gemeente in de navolgende tender mogelijk (nog) hoger zal bieden. Mogelijk kun je beter bepalen dat ...

Alsdan heeft de gemeente in een eventuele navolgende tender het recht om een bod van de hoogste bieder te evenaren, waarbij de gemeente beschikking krijgt over (minimaal) dezelfde informatie die aan die bieder is verstrekt en op basis van (minimaal) even gunstige afspraken en voorwaarden die met die bieder zijn gemaakt. Van een eventuele tender zullen worden uitgesloten partijen die direct of indirect aan Ecorus zijn gelieerd. (JH: 'die informatie en voorwaarden', omdat er meerdere intercompany relaties en direct of indirect gelieerde partijen zijn, die mogelijk mee bieden, dan wel waarmee afspraken gemaakt kunnen zijn die afwijken van die in de database).

Voorwaarden

Wij verbinden de volgende voorwaarden om tot een definitieve bieding te komen:

- U stelt de door ons verzochte gegevens beschikbaar op basis waarvan we tot een bindend bod kunnen komen
- Boekenonderzoek (due diligence) is ons conveniënt
- De transactie- en documentatie waarmee de overname van (100% van de aandelen in) zonnepark Fledderbosch B.V. wordt gerealiseerd alsmede garanties en vrijwaringen zijn ons conveniënt.
- Koper stelt alle transactiedocumenten op.
- Iedere partij draagt de eigen kosten.
- De afspraken met Waterschap Noorderzijlvest en ECTB worden op een ons conveniërende wijze ingevuld.
- Koper arrangeert de bancaire financiering van het zonnepark c.q. Fledderbosch B.V.
- Vastlegging van eventuele intercompany afspraken tussen Fledderbosch b.V. en Ecorus en/of aan Ecorus direct en indirect aan Ecorus gelieerde partijen zijn ons conveniënt.
- Goedkeuring van alle besluitvormingspartijen waaronder de gemeenteraad en door de daartoe bevoegde personen aan de zijde van (aandeelhouders van) Fledderbosch B.V.
- Compliance met wet- en regelgeving
- Na ondertekening van de Koopovereenkomst is er geen nadelige verandering (material adverse change) met betrekking tot zonnepark Fledderbosch B.V. De businesscase en de belangrijkste parameters daarin zijn op de dag van tekenen van de overeenkomst tot overname dusdanig dat de verwachting dat de overname tot een redelijk rendement en een positieve kasstroom leidt gerechtvaardigd is.

Daar bij gelden in het bijzonder voor de volgende parameters de volgende grenswaarden:

- Oplevering en levering van energie aan het net per 1-7-2023
- 15 jaars Euribor lager is dan(percentage , voorstel 4%).....
- De energieprijns in 2024 is hoger dan(bedrag nog door te nemen).....
-(aan te vullen).....

Mogelijkheden om over en weer te optimaliseren

Als punten die bij verdere bespreking tot optimalisatie over en weer kunnen leiden zien we:

- Fiscale optimalisatie, waaronder:
 - (de wijze van) Verrekening van de reeds gedane investeringen met de geboden koopsom, die is gebaseerd op oplevering na bouw en bij start levering aan het net.
 - Afspraken over EPC en O&M.

- Dat wij de mogelijkheid hebben om derde partijen te betrekken bij ons bod. Alsdan zullen we u hierover informeren en om toestemming vragen informatie met die derde partij te delen. U zult uw toestemming niet weigeren wanneer daartoe redelijkerwijs geen gronden zijn.

Overig:

- De reeds gemaakte afspraken over geheimhouding zijn ook van toepassing op dit non binding indicative offer.
- Dit non-binding indicative offer is niet bindend
- Op dit non-binding indicative offer is Nederlands recht van toepassing.

Door ondertekening verbinden partijen zich om gedurende op basis van exclusiviteit en de andere bepalingen en parameters als beschreven in dit non binding indicative term sheet in goed vertrouwen samen zullen werken en zich zullen inspannen om tot overeenstemming te komen

BIJLAGE 1 (onderdeel van de Non binding indicative term sheet): Technische uitgangspunten bij het non binding indicative offer

Bruto oppervlakte park	86 Hectare	<i>Presentatie Ecorus</i>
Netto oppervlakte park	80 hectare	<i>Presentatie Ecorus, na aftrek landschappelijke inpassing</i>
Omvang park	102 MWp	<i>MWp. Opgaaf Ecorus</i>
Productie:		
Energie productie van dit park waarover maximaal SDE	96.900 MWh	<i>Berekend o.b.v. opgaaf P50 Ecorus</i>
Verwachte gemiddelde energieopbrengst per jaar	95.064 MWh per jaar	<i>Presentatie Ecorus</i>
Afname productie per jaar	-0,30%	<i>Presentatie Ecorus</i>
Oplevering en stroomproductie per 1-7-2023		Uitgangspunt
Marktprijs:		
Opbrengst Groencertificaat/GVO per MWh	€ 3,00 per MWh	<i>Marktraadpleging</i>
Indexatie op GVO's	1,59%	<i>Marktraadpleging</i>
SDE:		
Basisbedrag per MWh, SDE++ beschikkingen 2020	€ 87,00 per MWh	<i>Opgaaf Ecorus 22 april 2022</i>
Jaarlijkse vaste O&M Kosten	€ 10.392 per MWp	<i>Op basis van opgaaf Ecorus 4 februari 2022</i>
Eenmalige O&M-kosten in jaar 12	€ 30.000 per MWh	<i>Opgaaf Ecorus 4 februari 2022</i>
Totale grondvergoeding 1e jaar	€ 602.000	<i>O.b.v. contracten. Opgaaf Ecorus 22 april 2022, € 597.000</i>
Compensatie omwonenden (in OPEX ?)	€ 50.000 euro per jaar	<i>ECTB</i>
Vennootschapsbelasting 1e schijf	15%	<i>over de eerste 395.000 euro winst</i>
1e schijf loopt tot bedrag van	€ 395.000	
Vennootschapsbelasting 2e schijf	25,8%	<i>over bedragen groter dan 395.000 euro</i>
Financieel:		
Inflatie:	2,0%	Verwachting
Aandeel eigen vermogen t.o.v. balanstotaal	15%	Marktconform
Aandeel vreemd vermogen t.o.v. balanstotaal	85%	Marktconform
rente op vreemd vermogen	3,50%	Marktconform
Investering:		
Ontwikkelkosten	€ 3.186.794	<i>Opgaaf Ecorus 4 februari 2022</i>
Totale investering in het zonnepark	<u>€ 72.533.206</u>	<i>Opgaaf Ecorus 4 februari 2022</i>
Ontwikkel- en bouwkosten zonnepark	€ 75.720.000	<i>Opgaaf Ecorus 4 februari 2022</i>

