

SAVILLS

TAXATIERAPPORT

Uittreksel

DUINWEIDE WONINGEN B.V.
Baarsweg ong., Hoogvliet (Rotterdam)

4 augustus 2020

The Savills logo is a yellow square with the word "savills" in lowercase red letters. It is positioned in the bottom right corner of the page, partially overlapping a decorative background of a grid of small squares in various colors (grey, blue, yellow, teal) that forms a stylized architectural pattern.

savills

Samenvatting

Taxatiedatum 17 april 2020
Dossiernummer 07866-02



Object

| | |
|---|-------------------------------------|
| Type | woningen |
| Adres | Baarsweg ong., 3192VB |
| Stad | Hoogevliet (Rotterdam) |
| Gebruiksoppervlakte (m ²) | 3.872 |
| Bruto vloeroppervlakte area (m ²) | - |
| Parkeren extern | n.v.t. |
| Parkeren intern | n.v.t. |
| Eigendomssituatie | volledig eigendom |
| Kadastrale gegevens | Hoogvliet Rotterdam, Sectie A, 5127 |

Huurdersgegevens

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Huurprijs per jaar | € 417.600 |
| Theoretische huurprijs per jaar | € 417.600 |
| Markthuur per jaar | € 417.600 |
| Leegstand (% van markthuur) | 0% |

Uitgaven

| | |
|----------------------------|----------|
| Totaal | € 47.484 |
| Uitgaven (% van markthuur) | 11,37% |

Correcties

| | |
|--------------------------|--------|
| Mutatie leegstand | € 0 |
| Mutatie leegstandskosten | € 0 |
| Erfpachtcorrectie | n.v.t. |
| Overige correcties | n.v.t. |
| Totale correcties | € 0 |

Gerapporteerde waarden

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Marktwaaarde von | € 10.551.000 |
| Koperskosten | 1,00% |
| Marktwaaarde kk | € 10.450.000 |
| Marktwaaarde per m ² | € 2.699 |
| NAR von | 3,51% |
| BAR kk | 4,00% |
| Multiplier | 25 |

SWOT Analysis

| | |
|--------------|--|
| Sterkten | <ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw. - Duurzame woningen. - Goede parkeervoorzieningen. |
| Zwakten | <ul style="list-style-type: none"> - Bouwverkeer door ontwikkelingen in de omgeving. |
| Kansen | <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelingen in de directe en nabije omgeving. - Grote vraag naar woningen in het middenhuur segment, terwijl er een beperkt aanbod is. - Grote interesse van beleggers in het woningen segment. |
| Bedreigingen | <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk stijgende kapitaalmarktrente. - Onzekerheden omtrent de COVID-19 pandemie. |

Courantheid

| | |
|--------------------------|------|
| Locatiebeoordeling | goed |
| Objectbeoordeling | goed |
| Mate van verhuurbaarheid | goed |
| Mate van verkoopbaarheid | goed |
| Courantheid | goed |

Marktwaaarde

| | |
|------------------------------|--|
| Marktwaaarde afgerond | € 10.450.000 k.k.* |
| *Bijzondere uitgangspunten | Voor deze waardering is het volgende bijzonder uitgangspunt gehanteerd: - Marktwaaarde na realisatie van nieuwbouw en in verhuurde staat. |
| Toelichting op de waardering | <p>* De marktwaaarde in de huidige staat is aanzienlijk lager dan de marktwaaarde op basis van het bijzonder uitgangspunt.</p> <p>De taxatie is gebaseerd op de NAR kapitalisatiemethode, ondersteund door de discounted-cash-flow-methode. De waarde van het getaxeerde is bepaald door kapitalisatie van de netto markthuur (bruto markthuur verminderd met objectgebonden lasten). De markthuur is ingeschat door vergelijking van gerealiseerde transacties van soortgelijke objecten (comparatieve methode) en stoelt op beoordeling van de markt, de locatie en het object zelf. De marktwaaarde is ingeschat aan de hand van beleggingstransacties van vergelijkbare objecten.</p> <p>Voor een nadere toelichting inzake de gehanteerde markthuur en het rendement verwijzen wij naar de toelichting op de referenties.</p> |

1. Opdracht

1.1. Gegevens opdrachtgever

Opdrachtgever : Duinweide Woningen B.V.
Adres : Henry Dunantweg 15
: 2402 NM Alphen aan den Rijn
Contactpersoon : P. (Pieter) van Zeben
E-mail : pieter.vanzeben@duinweide.nl
Telefoonnummer : 088 - 2220223

1.2. Instructies en basis van de waardering

In overeenstemming met de opdrachtbevestiging van 24 juli 2020 met referentie 20215 hebben wij de volledige waardering uitgevoerd van het volledig eigendom van het wooncomplex gelegen aan de Baarsweg ong., 3192VB te Hoogvliet (Rotterdam) per 17 april 2020 voor opname in het prospectus van Duinweide Woningen B.V. (hierna: het Fonds).

U heeft ons opdracht gegeven om onze mening over waarde op de volgende basis te geven:

- Marktwarde bijzonder uitgangspunt:
Marktwarde na realisatie van nieuwbouw en in verhuurde staat.

1.3. Doel van de taxatie

U heeft aangegeven deze waardering nodig te hebben voor prospectus doeleinden.

1.4. Taxatiedatum

Als taxatiedatum hanteren wij 17 april 2020.

1.5. Compliance

Deze waardering is uitgevoerd in overeenstemming met:

- De taxatiestandaarden van de Royal Institution of Chartered Surveyors RICS Valuation - Global Standards ('RICS Red Book'), van toepassing vanaf 31 januari 2020, welke de International Valuation Standards bevatten.
- Het Reglement gedrags- en beroepsregels, Reglement definities en Reglement Kamers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), met ingang van 1 januari 2020.
- Het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), met ingang van 1 juli 2018.

Indien er verschillen zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en de datum van uitbrengen van het prospectus of de datum van uitgifte van enige andere documenten ten behoeve van (toekomstige) deelnemers in het Fonds waardoor het taxatierapport als misleidend of onjuist kan worden beschouwd, behouden wij ons het recht om ons taxatierapport te herzien voordat het op de beschreven wijze wordt gepubliceerd.

Regulation by RICS

Savills Nederland Holding B.V. is regulated by RICS voor het verlenen van haar diensten. Dit betekent dat wij ermee instemmen om de RICS gedragsregels en alle andere van toepassing zijnde en verplichte professionele vereisten van RICS na te leven, welke te vinden zijn op www.rics.org. Als RICS regulated firm hebben wij ons gecommitteerd om samen met RICS ervoor te zorgen dat de normen worden nageleefd. Onze RICS Responsible Principal is Martijn Onderstal (martijn.onderstal@savills.nl).

1.6. Waardebegrip

Bij het uitvoeren van onze waarderingen hebben wij de RICS-definities van marktwaarde en markthuur toegepast.

Valuation Performance Standard (VPS) 4 - 4 van het RICS Red Book definieert marktwaarde als:

'Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

Valuation Performance Standard (VPS) 4 - 5 van het RICS Red Book definieert markthuur als:

'Het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de taxatiedatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang'.

1.7. Conflict of interest

Wij zijn niet op de hoogte van een potentieel conflict of interest. Hierdoor kunnen wij u een onafhankelijke waardering van het object bieden, wat in overeenstemming is met het RICS Red Book. Bij de waardering van het object zullen wij optreden als externe taxateurs, zoals gedefinieerd in het RICS Red Book.

Het onderwerp van de taxatieopdracht is in de afgelopen 24 maanden eenmaal door Savills getaxeerd.

1.8. Kwalificatie taxateurs en inspectie

Deze taxatie is uitgevoerd door Martijn Onderstal en Fernando Peralta.

De taxateurs met MRICS of FRICS kwalificaties zijn RICS Registered Valuers. Wij bevestigen dat de taxateurs beschikken over voldoende lokale en nationale kennis van de specifieke markt en voldoende vaardigheden hebben om de waardering uit te voeren. De taxateurs hebben de waardering objectief en onbevooroordeeld uitgevoerd conform PS 2 van het RICS Red Book. Zij hebben geen connectie of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft. Echter, hebben wij onlangs in opdracht van ING Bank N.V. een taxatie van onderhavig object uitgevoerd in verband met financieringsdoeleinden. Wij hebben van ING Bank N.V. schriftelijke toestemming om in opdracht van Duinweide Woningen B.V. een taxatie van dit object uit te voeren voor andere doeleinden.

Savills heeft geen financiële voordelen uit de taxatieopdracht, anders dan het in rekening gebrachte honorarium. Het honorarium is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Savills eerbiedigt het omzetprincipe van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT en PS 2 van het RICS Red Book.

Fernando Peralta is Register Taxateur en als zodanig ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. Fernando Peralta is niet ingeschreven in het Groot Zakelijk Register van het NRVT. Echter, gezien

de aard van het object en de ervaring van de taxateur in dit segment, acht de taxateur zich voldoende bekwaam om de waardering en/of de inspectie uit te voeren.

1.9. Inspectie

Het object is op 17 april 2020 geïnspecteerd door Martijn Onderstal. Wij hebben het object extern geïnspecteerd. Aangezien het object nog niet is gerealiseerd, is dit beperkt en hebben wij verder onze bijzondere uitgangspunten aangehouden. Voor de waardering hebben wij aangenomen dat er geen veranderingen aan het object zijn opgetreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

1.10. Aansprakelijkheid

Onze opdrachtbevestiging bevat details van afspraken omtrent aansprakelijkheid.

1.11. Algemene uitgangspunten

Onze waarderingen zijn uitgevoerd op basis van de algemene aannames zoals uiteengezet in sectie 6 van dit rapport.

Het taxatierapport en/of een samenvatting mag niet worden gepubliceerd zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring, mede in verband met de vorm en context waarin het taxatierapport en/of een samenvatting verschijnt (deze goedkeuring mag niet op onredelijke wijze worden onthouden of vertraagd).

Het prospectus of andere documenten ten behoeve van (toekomstige) deelnemers in het Fonds, naargelang het geval, dienen expliciet te vermelden dat Savills, met uitzondering van dit taxatierapport, geen verantwoordelijkheid aanvaardt voor enig deel van het prospectus of enige andere informatie uitgegeven door Duinweide Woningen B.V. of een andere partij in relatie tot de aandeelhouders of toekomstige aandeelhouders in relatie tot het Fonds.

1.12. Bijzondere uitgangspunten

Bij deze waardering hebben wij de volgende bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

- Marktwaaarde na realisatie van nieuwbouw en in verhuurde staat.

2. Gerapporteerde waarden

De uitbraak van het nieuwe coronavirus (COVID-19), op 11 maart 2020 door de Wereldgezondheidsorganisatie uitgeroepen tot een 'wereldwijde pandemie', heeft wereldwijd gevolgen gehad voor de financiële markten. Door veel landen zijn inmiddels reisbeperkingen ingesteld.

In veel sectoren wordt de marktactiviteit beïnvloed en op de peildatum van deze taxatie zijn we van mening dat we niet kunnen vertrouwen op recente marktdata om een volledig geïnformeerde opinie over de waarde te formuleren. De huidige maatregelen betekenen dat we worden geconfronteerd met een ongekende reeks omstandigheden die van invloed zijn op het vormen van een waarde-oordeel.

Onze waardering wordt daarom gerapporteerd op basis van 'materiële taxatie-onzekerheid' volgens VPS 3 en VPGA 10 van het RICS Red Book. Het gevolg is dat er minder zekerheid en een grotere mate van voorzichtigheid aan onze taxatie dient te worden toegekend dan onder normale marktomstandigheden het geval zou zijn. Gezien de onzekere toekomstige impact die COVID-19 zou kunnen hebben op de vastgoedmarkt, raden wij u aan om de taxatie van dit vastgoed op regelmatige basis te herzien.

Marktwaaarde - bijzonder uitgangspunt: na realisatie van nieuwbouw en in verhuurde staat

Met inachtneming van het bovenstaande en de inhoud van het taxatierapport hebben wij per 17 april 2020 de volgende waarde aan het object toegekend:

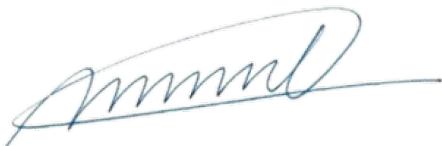
€ 10.450.000 k.k.

(tien miljoen vierhonderdvijftigduizend
euro kosten koper)

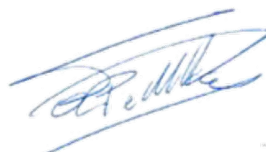
Let op:

Het gewaardeerde object - in huidige staat op het moment van waardering - vertegenwoordigt een waarde die substantieel lager is dan de marktwaaarde op basis van het bijzondere uitgangspunt zoals vermeld.

Met vriendelijke groet,



M. Onderstal MSRE MRICS RT REV
RICS Registered Valuer
Savills Taxaties



F. Peralta MSc RT
Savills Taxaties



Kristan Kerckamp MSc
Savills taxaties

3. Algemene uitgangspunten

Onderstaande uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing, tenzij in de rapportage uitdrukkelijk anders is vermeld.

3.1. Bouwkundige en technische staat

Bij de inspectie hebben wij op basis van de direct zichtbare delen een idee gevormd over de staat van onderhoud. Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen bouwkundige of technische gebreken zijn.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de bouwkundige en technische staat van het object, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

3.2. Verontreiniging

Wij zijn ervan uitgegaan dat er geen sprake is van verontreiniging van grond of grondwater van het object, dat er zich geen olietanks of andere objecten of stoffen in de grond bevinden die de waarde kunnen beïnvloeden en dat in het object zelf geen asbest of andere materialen zijn verwerkt die door schadelijkheid van invloed kunnen zijn op de waarde. Hier hebben wij geen onderzoek naar verricht. Als toch zou blijken dat er vervuiling bestaat dan dient onze waardering aangepast te worden.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de aanwezigheid van schadelijke stoffen, adviseren wij u hiernaar onderzoek te laten verrichten.

3.3. Eigendomssituatie en beperkingen

Wij hebben beperkt onderzoek verricht naar eventuele bijzonderheden voortvloeiend uit de titel van aankomst, eventueel toepasselijke algemene of bijzondere erfpachtvoorwaarden of andere bedingen of rechten van derden. Echter, als u zekerheid wilt krijgen omtrent beperkingen zoals kettingbedingen, erfdienstbaarheden, gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

Wij zijn ervan uitgegaan dat het object vrij is van hypotheeken, zakelijke rechten en beslagen.

3.4. Vereniging van Eigenaars

Als het gewaardeerde een appartementsrecht betreft, hebben wij alle consequenties die voortvloeien uit de statuten en de afspraken van de Vereniging van Eigenaars buiten beschouwing gelaten. Ook hebben wij geen rekening gehouden met eventuele schulden of tegoeden van de vereniging.

3.5. Ontvangen informatie

Wij zijn ervan uitgegaan dat de door ons ontvangen gegevens juist en volledig zijn.

3.6. Voorschriften

Wij zijn ervan uitgegaan dat op de waardedatum het object en het huidige gebruik voldoen aan alle overheidsregels.

3.7. Plaatselijk geldende regelingen

Wij hebben geen onderzoek verricht naar plaatselijk geldende regelingen zoals verordeningen of gevoerd overheidsbeleid. Wij zijn ervan uitgegaan dat hieruit geen bijzonderheden voortvloeien die de waarde van het object beïnvloeden. Wel hebben wij kennis genomen van het bestemmingsplan.

Echter, als u volledig inzicht wilt verkrijgen in de plaatselijk geldende regelingen, adviseren wij u dit te bespreken met een juridisch adviseur.

3.8. Omzetbelasting

Als door een huurder geen omzetbelasting over de huursom wordt betaald, hebben wij rekening gehouden met BTW-verlies over de exploitatielasten. BTW-verlies over de investeringskosten en de aankoopprijs hebben wij buiten beschouwing gelaten.

De aan ons verstrekte gegevens omtrent BTW-compensaties zijn in de berekening meegenomen.

Als u inzicht wilt verkrijgen in de consequenties van de huidige en toekomstige fiscale wet- en regelgeving, adviseren wij u dit te bespreken met een fiscaal adviseur.

3.9. Oppervlakten

Wij zijn ervan uitgegaan dat de verstrekte oppervlakten juist en conform NEN-2580 zijn.

RICS stimuleert het gebruik van oppervlakten die zijn vastgesteld op basis van de International Property Measurement Standard. Echter, aangezien in de Nederlandse markt de NEN-2580 meetstandaarden verreweg het meest gebruikelijk zijn, zijn onze waarderingen gebaseerd op oppervlakten die zijn vastgesteld conform de NEN-2580 meetstandaarden.

3.10. Machines en installaties

In de waardering hebben wij rekening gehouden met de gebouwgebonden installaties. Machines en installaties die niet tot de gebouwgebonden installaties horen, hebben wij buiten beschouwing gelaten.

3.11. Huurdersaanpassingen

Wij zijn ervan uitgegaan dat bij expiratie van een huurovereenkomst geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen in het gehuurde die door de huurder zijn aangebracht.

3.12. Objecten in ontwikkeling

Wanneer wij objecten of objectdelen hebben gewaardeerd die op de inspectiedatum nog niet zijn gerealiseerd en opgeleverd, zijn wij ervan uitgegaan dat deze objecten of objectdelen vrij van bouwkundige of technische gebreken zijn of zullen worden opgeleverd.

Voor recent opgeleverde objecten houden wij geen rekening met retenties, uitstaande bouwkosten, honoraria of andere uitgaven die voortvloeien uit de realisatie van het project.

3.13. Waardedatum

De waarde van een object kan in een korte periode substantieel veranderen. Als na de waardedatum wordt besloten om het object te verkopen of te gebruiken als onderpand voor een lening, adviseren wij u om contact met ons op te nemen.

Bij de waardering hebben wij geen rekening gehouden met verschillen die kunnen optreden tussen de inspectiedatum en de waardedatum of tussen de waardedatum en het moment van rapportage.

Derden kunnen aan dit rapport geen enkele aanspraak ontlenen.

3.14. Servicekosten

Eventuele servicekosten die bij leegstand voor rekening van eigenaar komen hebben wij in de waardering buiten beschouwing gelaten.

3.15. Speciaal belang

Wij hebben in de waardering elke koper met een speciaal belang buiten beschouwing gelaten.

3.16. Reikwijdte van onderzoek en informatiebronnen

De reikwijdte van door Savills uitgevoerde onderzoeken en de in deze taxatie gehanteerde informatiebronnen staan vermeld in de relevante secties in het taxatierapport. Tevens is een opsomming gegeven in het hoofdstuk Bronnen. Grotendeels is vertrouwd op informatie van de opdrachtgever. Waar rapporten en andere informatie zijn verstrekt door opdrachtgever, vatten we de relevante details in dit rapport samen. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennis genomen. Indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest, wordt hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaard.

3.17. Rapportage uitsluitend voor opdrachtgever

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor de opdrachtgever. Hiervan mag door derden geen gebruik worden gemaakt zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Savills Taxaties.



Savills Taxaties
Claude Debussylaan 48
1082 MD Amsterdam

Postbus 75849
1070 AV Amsterdam

T: +31 (0) 20 301 2000
F: +31 (0) 20 301 2002

savills.nl

