

Duinweide Investerings N.V.  
T.a.v. de heer P. Vermeulen  
Henry Dunantweg 15  
2402 NM Alphen aan den Rijn

Per e-mail: [pieter.vermeulen@duinweide.nl](mailto:pieter.vermeulen@duinweide.nl)

Amsterdam, 17 september 2019

## **Betreft: reliance letter, Philipsburgstraat 15 te Leiden**

Geachte heer Vermeulen,

In opdracht van ING Bank N.V. heeft KroesePaternotte een taxatie verricht (met waardepeildatum 2 april 2019) van het object gelegen aan het Philipsburgstraat 15 te Leiden. De uitkomsten hiervan staan beschreven het taxatierapport van 5 april 2019.

### **Doel taxatie en waarderingsgrondslag**

In verband met de uitgifte van aandelen van Duinweide Supermarkten B.V., waar het object deel van uitmaakt, wordt een prospectus opgesteld. Hierbij geeft KroesePaternotte toestemming tot het opnemen van deze "reliance letter" in het Prospectus. Daarnaast verklaart KroesePaternotte met de ondertekening van deze "reliance letter" het navolgende:

- De taxaties zijn in overeenstemming met de eisen die gesteld worden aan een professionele taxatiedienst, zoals gesteld in de Algemene gedrags- en beroepsregels en het van toepassing zijnde Kamer Reglement van het NRVT;
- KroesePaternotte heeft schriftelijke toestemming van de oorspronkelijke opdrachtgever ING Bank N.V. om deze "Reliance Letter" te ondertekenen.

Het doel van de opdracht is, in verband met de koop en balanswaardering voor beleggingsportefeuilles, de navolgende waarde te taxeren:

#### ▪ Marktwaarde

Voor de goede orde is het noodzakelijk het begrip "marktwaarde" te definiëren. Dit houdt in: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Amsteldijk 194-bg  
1079 LK Amsterdam  
  
Postbus 9158  
1006 AD Amsterdam

T. +31 (0)20 346 77 66  
F. +31 (0)20 346 77 67

[kroesepaternotte.com](http://kroesepaternotte.com)  
[info@kroesepaternotte.com](mailto:info@kroesepaternotte.com)

KvK 34314993 Amsterdam

## Taxatiemethodiek

De waarderings zijn tot stand gekomen op basis van een BAR/NAR berekening en een DCF berekening. Voor de goede orde is het noodzakelijk de voornoemde taxatiemethodieken te beschrijven:

### ▪ BAR/ NAR methode

Bij de waardebeoordeling volgens de conventionele BAR/NAR methode worden de huurinkomsten, welke een vastgoedobject kan genereren, uitgedrukt als percentage van de totale investering, waarbij het investeringsbedrag wordt gecorrigeerd voor de transactiekosten (overdrachtsbelasting en notariskosten). Bij de waardebeoordeling wordt in beginsel gerekend met de herzieningshuurwaarde, waarbij de verschillen tussen de herzieningshuurwaarde en de huurinkomsten contant worden gemaakt gedurende de (wettelijke) huurtermijn. De contante waarde van dit verschil wordt gesommeerd met de marktwaarde (V.O.N.). Op de herzieningshuurwaarde worden in mindering gebracht de jaarlijkse exploitatiekosten en eventueel van toepassing zijnde bijzondere lasten als bijvoorbeeld de jaarlijkse erfpachtcanon.

### ▪ DCF methode

Bij de Discounted Cash Flow (DCF) berekening wordt gerekend met ofwel de huurinkomsten ofwel de herzieningshuur afhankelijk van de wettelijke criteria. Deze kasstroom wordt geschat gedurende een looptijd van 10 of 15 jaar waarbij in mindering wordt gebracht de toekomstige verwachte uitgaven gedurende dezelfde periode. De op basis van de disconteringsvoet/ Internal Rate of Return (IRR) contant gemaakte resultante van deze kasstroom, tezamen met de contant gemaakte verkoopopbrengst aan het einde van de looptijd van de DCF berekening resulteert in de marktwaarde. Het gehanteerde inflatiecijfer is conform de richtlijnen van de IPD Vastgoed Index. Bij bovengenoemde methodes wordt gebruik gemaakt van zowel de comparatieve methode alsmede de inkomsten benadering. Bij de eerstgenoemde methode worden de in de markt gerealiseerde transacties vergeleken met het te taxeren object, bij de tweede methode wordt uitgegaan van het vermogen dat een vastgoed object biedt om inkomsten te genereren.

## Waardering

Leiden, Philipsburgstraat 15

### Objectomschrijving

Het betreft een viertal appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitende gebruik van de winkelruimte op de begane grond, onderdeel uitmakend van het winkel-/wooncomplex "Kooilplein" met winkelruimte gelegen op de begane grond, parkeerruimte in de kelder en woonruimte op de verdiepingen. Het getaxeerde betreft 9 winkelruimten op de begane grond, waaronder een supermarkt. Ten tijde van opname was het object volledig in gebruik. De totale huuroopbrengst bedraagt per peildatum € 582.133,--.

Op basis van de in dit taxatierapport gedefinieerde uitgangspunten hebben wij per waardepeildatum 2 april 2019 aan het onderhavige object de volgende waarde toegekend:

**€ 8.150.000,-- k.k.**

(zegge: acht miljoen hondervijftigduizend euro kosten koper)

## **(Bijzondere) uitgangspunten**

We gaan uit van de huidige staat, conform opgave, op de waardepeildatum.

## **Richtlijnen/ taxatiestandaarden**

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- International Valuation Standards (IVS) van de International Valuation Standards Council (IVSC) 2017, geldig per 1 juli 2017.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book') van juni 2017 (10e editie), geldig per 1 juli 2017;
- Het Reglement Kamers en het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), geldig per 1 juli 2018;
- De Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD), conform de directive 2011/61/EU, d.d. 8 juni 2011 (Level 1), en een supplement, d.d. 19 december 2012 (Level 2), waarin KroesePaternotte de rol heeft van 'gecertificeerde taxateur'.

## **Algemene uitgangspunten**

Deze rapportage is opgesteld in het standaard KroesePaternotte model. De gehanteerde rekenmodellen zijn interne modellen van onze organisatie.

Bij de waarderingen is uitgegaan van het navolgende:

- wij zijn ervan uitgegaan dat wij alle relevante informatie hebben ontvangen en deze gegevens correct en volledig zijn;
- wij zijn in de gelegenheid gesteld het object van binnen te inspecteren;
- dat alle vergunningen ten behoeve van het getaxeerde onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn;
- dat het getaxeerde niet bezwaard is met zakelijke rechten en verplichtingen, behoudens die welke in het rapport zijn vermeld;
- dat geen rekening is gehouden met subjectieve baten en lasten, welke mogelijkerwijs de waarde kunnen beïnvloeden;
- wij hebben geen onderzoek verricht naar milieu aspecten, gevaarlijke stoffen en/of grondverontreiniging. Wij zijn er dan ook vanuit gegaan dat de objecten voldoen aan de milieu eisen en dat er geen gevaarlijke stoffen en/of verontreinigingen aanwezig zijn in de gebouwen of de grond;
- dat er geen aanschrijvingen e.d. van overheidswege bestaat
- Wij hebben geen bouwkundig onderzoek op de panden laten uitvoeren en evenmin zijn de mechanische installaties getest;
- Voor zover van toepassing is bij de waardering rekening gehouden met het duurzame karakter van het object. De beoordeling van duurzaamheidsaspecten geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel;
- Indien bij de taxatie kon worden beschikt over een Energielabel of energieprestatie-coëfficiënt (EPC), dan is bij de waardering hiermee rekening gehouden. Echter alleen in het kader van een waardeoordeel;
- Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die zijn opgetreden tussen de inspectiedatum danwel taxatiedatum en het moment van rapportage. Deze taxatie is geschied overeenkomstig de Voorwaarden van de N.V.M. en is uitgevoerd in overeenstemming met de RICS Valuation Professional Standards 2014 inclusief de International Valuation Standards.

De taxateur heeft actuele, nationale en lokale kennis van het in dit rapport omschreven marktsegment en beschikt over de vaardigheden en het inzicht om deze taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Als onderdeel van onze dienstverlening hebben wij een klachtenafhandeling procedure overeenkomstig de eisen die RICS stelt aan haar leden. Een kopie hiervan is op verzoek beschikbaar.

## **Aansprakelijkheid**

Deze brief is opgesteld voor Duinweide Investerings N.V. ten behoeve van prospectusdoeleinden. Ten aanzien van opdrachtgever alsmede degenen die het prospectus gebruiken voor hun beslissing ten aanzien van het kopen van participaties van Duinweide Supermarkten B.V. of het desbetreffende vastgoedfonds waarin de betrokken objecten zullen worden opgenomen, aanvaard KroesePaternotte hiermee verantwoordelijkheid voor de inhoud van het taxatierapport. Hierbij wordt tegelijkertijd toestemming gegeven aan Duinweide Supermarkten B.V. voor het opnemen van deze brief in het prospectus. Buiten het opnemen van deze brief in het prospectus mag het taxatierapport of een gedeelte hiervan, danwel enige verwijzing hiernaar niet worden opgenomen in enig andere publicatie zonder onze schriftelijke toestemming.

KroesePaternotte geeft hierbij eveneens toestemming aan Duinweide Supermarkten B.V. om vanwege wet- of regelgeving, deze brief ter beschikking te stellen aan Euronext Amsterdam, Nederlandse Autoriteit Financiële Markten (Stichting Autoriteit Financiële Markten), De Nederlandsche Bank (DNB) of een andere bevoegde autoriteit of gerechtelijke instantie. Ter beschikking stelling van deze brief is toegestaan indien nodig (i) in verband met juridische of regelgevende procedures of voor de beslechting van een eventueel geschil of (ii) in communicatie aan verzekeraars in verband met geschil of claim, of (iii) in verband met opdrachtgevers 'due diligence onderzoeken' naar de inhoud van het prospectus.

Indien Duinweide Supermarkten B.V. – met vorenbedoelde schriftelijke instemming – informatie uit het taxatierapport of het rapport zelf verspreidt, dient Duinweide Supermarkten B.V. daarbij te allen tijde te vermelden dat derden aan die informatie geen rechten kunnen ontnemen, dat het rapport enkel ten behoeve van Duinweide Supermarkten B.V. is opgesteld en dat de opsteller daarvoor niet aansprakelijk gehouden kan worden.

In het verlengde van het voorgaande – en indien derden derhalve inzicht verkrijgen in de inhoud van dit rapport – vrijwaart Duinweide Supermarkten B.V. KroesePaternotte voor het geval KroesePaternotte in het kader van dit rapport respectievelijk over de inhoud daarvan door derden wordt aangesproken. Eventuele advieskosten, proceskosten (bijvoorbeeld in de zin van juridische procedures) en/of mogelijke schadevergoeding in dat verband komen volledig voor rekening en risico van Duinweide Supermarkten B.V. KroesePaternotte geeft uitsluitend toestemming voor het verspreiden van die informatie onder de voorwaarde dat Duinweide Supermarkten B.V. instemt met voornoemde vrijwaring.

# KroesePaternotte●

Wij vertrouwen u hiermee naar behoren te hebben geïnformeerd en ontvangen graag een getekend exemplaar retour.

Met vriendelijke groet,  
KroesePaternotte.



Drs. B.M. Bakker MSRE MRICS RT  
RICS Registered Valuer  
RT273056306

Voor akkoord getekend:

Datum:  
Naam:  
Opdrachtgever:



K.J. Dijkstra MRICS RT  
RICS Registered Valuer  
RT417245144