KroesePaternotte

Duinweide Investeringen N.V.
T.a.v. de heer T. Benedek
Henry Dunantweg 15
2402 NM Alphen aan den Rijn

Per e-mail: thijs.benedek@duinweide.nl

Amsterdam, 18 mei 2022

Betreft: reliance letter, Anjerplein 31 te Haren

Geachte heer Benedek,

In opdracht van ING Bank N.V. heeft KroesePaternotte een taxatie verricht (met waardepeildatum alsmede inspectiedatum 14 maart 2022) van het object gelegen aan Anjerplein 31 te Haren. De uitkomsten hiervan staan beschreven het taxatierapport van 18 maart 2022.

Doel taxatie en waarderingsgrondslag
In verband met de uitgifte van certificaten van aandelen in het kapitaal 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 Regelement 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
info@kroesepaternotte.com

KvK 34314993 Amsterdam

RICS Regulated ISAE 3402 CERTIFIED

Leden van de maatschap: K.G. Bessem B.V., M. Klaassen B.V., W.P. Schut B.V., K.J. Dijkstra B.V. (lid NVM), S. Schumann B.V., G. Polak B.V. en K. Boekschoten B.V.
Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaard worden.

Taxatiemethodiek
De waarderingen 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 waardebepaling volgens de conventionele BAR/NAR methode worden de huurinkomsten, welke een vastgoedobject kan generen, uitgedrukt als percentage van de totale investering, waarbij het investeringsbedrag wordt gecorrigeerd voor de transactiekosten (overdrachtsbelasting en notariskosten). Bij de waardebepaling 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
Anjerplein 31 te Haren

Objectomschrijving
Het getaxeerde betreft het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte gelegen op de begane grond en 135 parkeerplaatsen op maaiveldniveau, onderdeel uitmakende van een winkel/wooncomplex, bestaande uit een tweetal gebouwen met 8 winkelruimten op de begane grond en 43 bovenwoningen. Het complex is betrokken in een hoofdsplitsing winkels en woningen, alsmede een onder splitsing. De getaxeerde winkelruimte is in gebruik als supermarkt en maakt onderdeel uit van winkelcentrum “Oosterhaar” in de gelijknamige woonwijk Oosterhaar in Haren.

Op basis van de in dit taxatierapport gedefinieerde uitgangspunten hebben wij per waardepeildatum 14 maart 2022 aan het onderhavige object de volgende waarde toegekend:

€ 4.700.000,-- k.k.

(zegge: vier miljoen zevenhonderdduizend euro kosten koper)

Leden van de maatschap: K.G. Bessem B.V., M. Klaassen B.V., W.P. Schut B.V., K.J. Dijkstra B.V. (lid NVM), S. Schumann B.V., G. Polak B.V. en K. Boekschoten B.V.
Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaard worden.

KroesePaternotte

(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) 2019, geldig per 31 januari 2020.
- De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), conform de RICS Taxatiestandaarden (The 'Red Book') van november 2019 (11e editie), geldig per 31 januari 2020;
- 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 duurzaamheidaspecten 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.

Leden van de maatschap: K.G. Bessem B.V., M. Klaassen B.V., W.P. Schut B.V., K.J. Dijkstra B.V. (lid NVM), S. Schumann B.V., G. Polak B.V. en K. Boekschoten B.V.
Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaard worden.

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 Investeringen 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, aanvaart 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 ontlenen, 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.

Leden van de maatschap: K.G. Bessem B.V., M. Klaassen B.V., W.P. Schut B.V., K.J. Dijkstra B.V. (lid NVM), S. Schumann B.V., G. Polak B.V. en K. Boekschoten B.V.
Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaard worden.

KroesePaternotte

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

Met vriendelijke groet,
KroesePaternotte.

Voor akkoord getekend:

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

Datum:
Naam:
Opdrachtgever:

K.J. Dijkstra MRICS RT
RICS Registered Valuer
RT417245144

Leden van de maatschap: K.G. Bessem B.V., M. Klaassen B.V., W.P. Schut B.V., K.J. Dijkstra B.V. (lid NVM), S. Schumann B.V., G. Polak B.V. en K. Boekschoten B.V.
Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. De gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaard worden.