
TWEEDE SUPPLEMENT
bij het prospectus van
supermarktfonds.nl

Gedateerd 14 augustus 2017

supermarktfonds.nl is een fonds opgezet vóór en door supermarktondernemers

© Het copyright op dit document berust bij Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. Niets uit deze uitgave mag geheel of gedeeltelijk worden overgenomen of vermenigvuldigd, in welke vorm dan ook, dan na voorafgaande schriftelijke toestemming.

Inleiding

Dit document is het Tweede Supplement (het “Tweede Supplement”) bij het Prospectus van supermarktfonds.nl (het “Fonds”) gedateerd 7 november 2016 (het “Prospectus”) en maakt hiervan als zodanig integraal onderdeel uit. Het Eerste Supplement is gedateerd op 5 januari 2017.

Wijzigingen en/of toevoegingen ten opzichte van het Prospectus of het Eerste Supplement worden aangegeven door middel van aanhalingstekens (“..”).

Het Tweede Supplement is onder andere opgesteld in verband met de aankoop van de Jumbo supermarkt met winkels in Den Haag.

Het Tweede Supplement bestaat uit 14 onderdelen:

Inhoud

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de rendementsprognose uit het Prospectus.....	3
2. De aanpassing van de totale huurhoogte per 1 juli 2017.	4
3. De informatie over de aangekochte Jumbo supermarkt met winkels te Den Haag.	4
4. De Investeringsverplichting ten aanzien van de Plus supermarkt in Hillegom.	5
5. Het gewijzigde financieringsoverzicht met daarin verwerkt de financiering van Den Haag.....	5
6. Het taxatierapport van CBRE.....	6
7. De heroverwegingstermijn.....	6
8. Duurzaamheid.	6
9. Wijziging in A-participantenraad en RvC.....	6
10. Opmerking aangaande de notaris, fiscaal adviseur en taxateur.....	7
11. Toetreding met maatschap (uitleg).	7
12. Jaarverslag 2016.	7
13. Wijziging eigenaarsstructuur fondsbeheerder.....	7
14. Assurance-rapport BDO inzake rendementsprognose.....	8

1. De verklaring omtrent de geldigheid van de rendementsprognose uit het Prospectus.

In het Prospectus staat in paragraaf 5.3 (bladzijde 38) een rendementsprognose. Deze rendementsprognose is op de datum van het Tweede Supplement (na aankoop van de objecten in Den Haag en Hillegom) niet langer volledig correct. "Het verwachte gemiddeld direct rendement wordt 7,6% (was 8,2% in het Eerste Supplement) en het verwachte gemiddeld totaalrendement wordt 8,0% (was 8,75% in het Eerste Supplement). Onderstaand treft u de aangepaste rendementsprognose per 1 juli 2017."

Bedragen afgerond op € 100,-	2017 (2e helft)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	jaar 10
Huurinkomsten / verkoopresultaat ¹	1.430.300	2.942.100	2.971.500	3.001.200	3.031.200	3.061.500	3.092.100	3.123.000	3.154.200	3.185.700	3.217.600
Rentekosten ²	426.900	858.300	839.300	820.400	801.400	782.500	763.500	744.600	725.600	706.700	
Exploitatietlasten en onderhoud	78.700	161.800	163.400	165.100	166.700	168.400	170.100	171.800	173.500	175.200	
Extra begrote onderhoudskosten	35.000	65.000									
Vastgoedbeheer	57.200	117.700	118.900	120.000	121.200	122.500	123.700	124.900	126.200	127.400	
Fondsbeheer	94.800	194.800	196.700	198.700	200.700	202.700	204.700	206.700	208.800	210.900	
Jaarlijkse fondskosten	60.000	121.200	122.400	123.600	124.800	126.000	127.300	128.600	129.900	131.200	
Totale kosten / performance fee	752.600	1.518.800	1.440.700	1.427.800	1.414.800	1.402.100	1.389.300	1.376.600	1.364.000	1.351.400	
Resultaat	677.700	1.423.300	1.530.800	1.573.400	1.616.400	1.659.400	1.702.800	1.746.400	1.790.200	1.834.300	
Aflossing	-341.000	-540.000	-540.000	-540.000	-540.000	-540.000	-540.000	-540.000	-540.000	-540.000	
Uitgifte nieuwe participaties/aflossing uit kasreserve	350.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	
Cash flow ³	686.700	1.433.300	1.540.800	1.583.400	1.626.400	1.669.400	1.712.800	1.756.400	1.800.200	1.844.300	
Cash flow per participatie	930	1.840	1.920	1.920	1.920	1.920	1.920	1.920	1.930	1.930	
Direct rendement ⁴	7,4%	7,4%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	7,7%	
Aantal uitstaande participaties jaarultimo	759	781	803	825	847	869	891	913	935	957	
Vreemd vermogen jaarultimo	24.453.000	23.913.000	23.373.000	22.833.000	22.293.000	21.753.000	21.213.000	20.673.000	20.133.000	19.593.000	
Gemiddeld direct rendement	7,6% ⁴										
Gemiddeld totaalrendement	8,0% ⁴										

¹ De verwachte jaarlijkse indexatie van de huurinkomsten bedraagt 1%. Berekening Verkoopresultaat: Verkoopprijs na kosten (1%) minus Aankooprijs inclusief kosten koper.

Berekening Verkoopprijs: jaarhuur jaar 10 plus één indexatie maal de kapitalisatiefactor k.k. per balansdatum 1 juli 2017.

² De rente en looptijd van de hypothecaire leningen is per leningdeel verschillend. Verondersteld wordt dat de rente over de gehele prognoseperiode gemiddeld 3,51% bedraagt.

Ook wordt verondersteld dat de leningen bij einde looptijd geherfinancierd kunnen worden.

³ De cash flow is berekend als het resultaat voor afschrijvingen minus aflossingen plus opbrengst uitgifte nieuwe participaties.

⁴ De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.

Rendementen zijn na belastingen fonds en voor belastingen belegger en gebaseerd op een verkrijgingsprijs per participatie ad € 25.000, exclusief emissiekosten.

Aannames:

Indexatie	1,0 %
Rentekosten gemiddeld	"3,51% (met ingang van 2018, was in het Prospectus 3,76%)"
Exploitatietlasten	5,5% van de (theoretische) huur
Vastgoedbeheer	4,0% van de (theoretische) huur
Fondsbeheervergoeding	0,45% van het balanstotaal
Winstdeling beheerder	10% (eenmalig)

In de rendementsberekening wordt verondersteld dat de jaarlijkse aflossing op de hypothecaire financiering ieder jaar (zo veel mogelijk) wordt voldaan uit de uitgifte van nieuwe Participaties. "Voorts wordt verondersteld dat met ingang van 2018 de gemiddelde rente op de hypothecaire financiering 3,51% (d.w.z. circa 0,5% hoger dan de actuele gemiddelde rente) bedraagt en dat herfinanciering dan wel verlenging van de lopende hypothecaire financieringen plaatsvindt op basis van voornoemd rentepercentage.

Afgezien van de reeds gecontracteerde aankoop van een supermarkt in Hillegom zijn eventuele toekomstige nieuwe vastgoedaankopen niet opgenomen in de rendementsprognose. Voor zover deze worden gerealiseerd wordt verondersteld dat deze plaatsvinden op zodanige voorwaarden qua huurrendement en leningskosten dat de geldende rendementsverwachting van het Fonds niet negatief beïnvloed wordt."

"Op basis van voornoemde uitgangspunten bedraagt per datum van dit supplement het verwachte uitkeerbare rendement - uitgaande van een verkrijgingsprijs van € 25.000 per Participatie - naar verwachting circa 7,4% (was 8,1% in het Prospectus) per jaar in 2017 oplopend naar 7,7% in het jaar 2026 (in het prospectus liep de prognose tot jaar 2025). Rendementsuitkeringen vinden naar verwachting vier keer per jaar plaats. Het verwachte gemiddelde totaalrendement over een periode van 9,5 jaar bedraagt - uitgaande van een verkrijgingsprijs van € 25.000 per Participatie - 8,0% op jaarbasis inclusief een bescheiden verwachte waardeinstijging van het vastgoed over de beoogde beleggingshorizon van 9,5 jaar."

"Als bijlage treft u het assurance-rapport van BDO inzake deze nieuwe rendementsprognose aan."

2. De aanpassing van de totale huurhoogte per 1 juli 2017.

Door verschillende indexaties van de huren en verhuurmutaties in de portefeuille zijn de totale huren van sommige vastgoedobjecten hoger dan wel lager dan de in het Eerste Supplement genoemde huren en in het Prospectus (paragraaf 4.6). Daarnaast is de totale verwachte huur toegenomen door de aankoop van de vastgoedobjecten in Den Haag en de geplande aankoop van Hillegom.

"De totale huur per 1 juli 2017 bedraagt op jaarbasis € 2.703.000 (in het Eerste Supplement was dit € 2.349.788 met peildatum 1 januari 2017, exclusief jaarhuur Hillegom en Den Haag). De totaalhuren per object bedragen per 1 juli 2017:

Best	€ 565.500 (In het Eerste Supplement was dit € 572.917)
Soest	€ 567.200 (In het Eerste Supplement was dit € 566.749)
Hengelo	€ 220.300 (In het Eerste Supplement was dit € 218.114)
Lopik	€ 484.300 (In het Eerste Supplement was dit € 494.164)
Honselersdijk	€ 497.900 (In het Eerste Supplement was dit € 497.844)
Den Haag	€ 367.800
Hillegom	€ 210.000 (meegenomen in het rendementsmodel per 15 augustus 2017)

3. De informatie over de aangekochte Jumbo supermarkt met winkels te Den Haag.

"Het Fonds heeft per 31 mei 2017 een solitaire Jumbo supermarkt van ruim 2.700 m² in Den Haag aangekocht. Het object ligt in de Bloemenbuurt bij de grens met de Vogelwijk in Den Haag aan de Anemoonstraat en is goed bereikbaar. De Jumbo is hier al jarenlang gevestigd. Tevens maakt een solitair gebouw, tegenover de supermarkt gelegen, deel uit van de aankoop. Jumbo huurt dit ook en verhuurt onder aan een viswinkel en een sportschool. Er is een parkeerterrein aanwezig bij de iets verder gelegen winkels. Op dit moment wordt een parkeerterrein aangelegd tegenover de Jumbo. Het Fonds heeft de mogelijkheid dit parkeerterrein te kopen. Het totale investeringsvolume bedraagt ruim € 5,7 miljoen. De aankoop leidt niet tot additionele of afwijkende risico's (zie hoofdstuk 2 van het Prospectus).

Onderstaand treft u het huuroverzicht."

supermarktfonds.nl – Den Haag

Huurders	Aanvang	Einde	Verlengings- mogelijkheden
WINKELS			
1 Jumbo	1-5-2009	30-4-2019	1x 5 jaar
Totale huur (afgerond)			€ 367.800

4. De Investeringsverplichting ten aanzien van de Plus supermarkt in Hillegom.

"Het Fonds heeft een overeenkomst met voorbehouden getekend met de eigenaren van de Plus supermarkt in Hillegom waarin ervan wordt uitgegaan dat deze supermarkt wordt aangekocht per 15 augustus 2017. Het object wordt vanaf 15 augustus 2017 voor 10 jaar verhuurd aan Plus. De oppervlakte bedraagt ca. 1.390 m², echter de totale supermarkt is ca. 140 m² groter aangezien een deel door de Plus-organisatie van een andere eigenaar wordt gehuurd. De supermarkt is gelegen onder een appartementencomplex en maakt deel uit van de vereniging van eigenaren. Er is voldoende parkeergelegenheid voor de deur aanwezig. Het totale investeringsvolume bedraagt ca. € 3,4 miljoen. De aankoop leidt niet tot additionele of afwijkende risico's (zie hoofdstuk 2 van het Prospectus). Onderstaand treft u het huuroverzicht."

supermarktfonds.nl – Hillegom

<i>Huurders</i>	<i>Aanvang</i>	<i>Einde</i>	<i>Verlengings- mogelijkheden</i>
WINKELS			
1 Plus	15-8-2017	14-8-2027	1x 5 jaar
Totale huur (afgerond)			€ 210.000

5. Het gewijzigde financieringsoverzicht met daarin verwerkt de financiering van Den Haag.

"Onderstaand treft u het geactualiseerde financieringsoverzicht per 30 juni 2017 waarin verwerkt de financiering van de objecten te Den Haag."

Object	Oorspronkelijke hoofdsom	Hoofdsom per 30-6-2017	Rente vaste periode	Rente %	Vast/var.	Aflossing per jaar	LTV op basis laatste taxatie
Best	2.750.000	2.729.375	1-7-2021	2,62%	vast	1,0% *)	68,4%
	2.750.000	2.729.375	1-7-2023	3,15%	vast	1,0% *)	
Soest	1.500.000	1.500.000	1-10-2018	3,90%	vast	nvt	56,2%
	1.500.000	1.500.000	1-10-2020	4,35%	vast	nvt	
	1.500.000	1.107.500	1-10-2018	2,75%	variabel	6,0%	
Hengelo	1.500.000	1.417.500	1-4-2019	3,75%	vast	2,0%	52,2%
	250.000	238.750	1-1-2022	2,53%	vast	2,0% **)	
Lopik	4.000.000	3.940.000	1-1-2021	2,95%	vast	1,5% *)	57,0%
Honselersdijk	4.500.000	4.476.305	1-1-2022	2,53%	vast	2,0% *)	62,9%
Den Haag	3.275.000	3.275.000	1-7-2022	2,71%	vast	4,0% *)	61,6%
Totaal	23.525.000	22.913.805					60,6%

“*) Bij deze leningen is het rentepercentage inclusief een opslag voor taxatiekosten en administratiekosten

**) Op 1 december 2016 is deze lening geherfinancierd tezamen met de aangeane lening op Honselersdijk, echter de hypothecaire zekerheid ligt op het object in Hengelo. Op de nieuwe lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 4.738.500, zal ieder kwartaal € 23.695 worden afgelost. Het rentepercentage is inclusief een opslag voor taxatiekosten en administratiekosten.

"Het totale saldo van de leningen bedraagt per 30 juni 2017 € 22.913.805, dit was in het Eerste Supplement met peildatum 1 januari 2017 € 19.880.000. De Loan To Value op de totale portefeuille is 60,6%, in het Eerste Supplement was de Loan To Value 62,3%. Er is een aflossingsverplichting per jaar van € 461.000 (in het Eerste Supplement was dit € 329.780)." De Interest Coverage Ratio blijft onveranderd na verwerking van de financiering van de objecten te Den Haag en Hillegom.

Financiering Plus supermarkt in Hillegom

"In het rendementsmodel is uitgegaan van een hypothecaire financiering van € 1.880.000 op de Plus supermarkt in Hillegom. Er is rekening gehouden met rente van 3,01% per jaar in 2017 en een rente van 3,51% in de jaren daarna. Er is uitgegaan van een aflossingsverplichting van 4% per jaar. Op basis van de taxatie is de Loan To Value 61,7%."

6. Het taxatierapport van CBRE.

Bijgevoegd zijn de taxatierapporten van CBRE aangaande het object te Den Haag en Hillegom.

7. De heroverwegingstermijn.

Aangezien er sprake is van een lopende aanbieding dient u te worden gewezen op de heroverwegingstermijn zoals bedoeld in artikel 5:23 lid 6 Wft. Indien een document (het supplement) ter aanvulling van het Prospectus algemeen verkrijgbaar is gesteld, heeft degene die terzake van deze effecten een overeenkomst inzake het kopen of verkrijgen van deze effecten is aangegaan of een aanbod heeft gericht op het aangaan van een overeenkomst inzake het kopen of verkrijgen van deze effecten, het recht om binnen twee werkdagen na de publicatie van dat document de overeenkomst te ontbinden of het aanbod te herroepen, op voorwaarde dat de nieuwe ontwikkeling zich voor de definitieve afsluiting van de aanbieding aan het publiek en de levering van de effecten voordeed. Deze termijn kan door de uitgevende instelling of aanbieder worden verlengd. De uiterste datum waarop van dat recht gebruik kan worden gemaakt staat onderstaand vermeld.

"Wanneer u van bovenstaande opzeggingsgrond gebruik wilt maken, dient u dit schriftelijk aan de beheerder (Heeneman & Partners fondsmanagement BV) kenbaar te maken, echter uiterlijk 18 augustus 2017."

8. Duurzaamheid.

"Op de jaarvergadering van het Fonds over boekjaar 2016 is besproken dat het één van de doelen van het Fonds is om duurzaamheid op elk mogelijk terrein (d.w.z. de vastgoedportefeuille, de fondsstructuur, de organisatie van de beheerder, processen etc.) continu te optimaliseren. In dat kader zal worden gewerkt aan een notitie, die dient te leiden tot een duurzaamheidsparagraaf in het prospectus die middels een supplement zal worden toegevoegd."

9. Wijziging in A-participantenraad en RvC.

"De heer G. ten Have is niet langer lid van de A-participantenraad en Beleggingscommissie. Er wordt gesproken met mogelijke opvolgers."

"Tijdens de jaarvergadering heeft de heer A. van de Ven aangegeven zijn termijn als voorzitter van de RvC niet te verlengen. Een kandidaat is voorgedragen om lid te worden van de RvC. Deze persoon is door de jaarvergadering benoemd onder de opschortende voorwaarde dat de benoeming aanvaardt en goedgekeurd wordt door de toezichthouder AFM. Totdat desbetreffende persoon onvoorwaardelijk tot de RvC is toegetreden, zal de heer Van de Ven lid blijven van de RvC. De RvC zal zelf vervolgens intern vaststellen wie de nieuwe voorzitter wordt. Indien de kandidaat door omstandigheden niet zal worden benoemd, zal voor een passende vervanging worden gezorgd. De definitieve benoeming wordt aan alle beleggers in het Fonds kenbaar gemaakt."

"Gezien de zwaardere belasting van de voorzitter van de Beleggingscommissie ten opzichte van de overige leden en om de kosten voor het Fonds te beperken is door de Beleggingscommissie en de RvC besloten de vergoedingsstructuur binnen de Beleggingscommissie te wijzigen. De onkostenvergoeding bedraagt voor de voorzitter € 3.000 per jaar en voor de overige leden € 1.000 per jaar. Deze bedragen zijn van toepassing voor de huidige fondsomvang (tot € 40 miljoen). Hierdoor is de vergoeding evenrediger ten opzichte van de tijd die door de leden van de Beleggingscommissie besteed wordt en als totaalbedrag lager dan voorheen." De vergoedingen genoemd in het Prospectus per lid van de Beleggingscommissie waren:

Fondsomvang	Vergoeding per lid Beleggingscommissie
€ 0 - € 40 miljoen	€ 2.500
€ 40 -€ 80 miljoen	€ 4.000
€ 80 - € 150 miljoen	€ 6.500
> € 150 miljoen	Nader te bepalen

10. Opmerking aangaande de notaris, fiscaal adviseur en taxateur.

In het kader van de duurzaamheid in kwaliteit van dienstverleners en kostenbewaking worden dienstverleners continu door de beheerder beoordeeld aangaande kwaliteit en prijs. Hierdoor kan het zijn dat niet bij elke notariële aangelegenheid hetzelfde notariskantoor wordt gebruikt. Hetzelfde geldt voor de fiscaal adviseur en taxateur.

11. Toetreding met maatschap (uitleg).

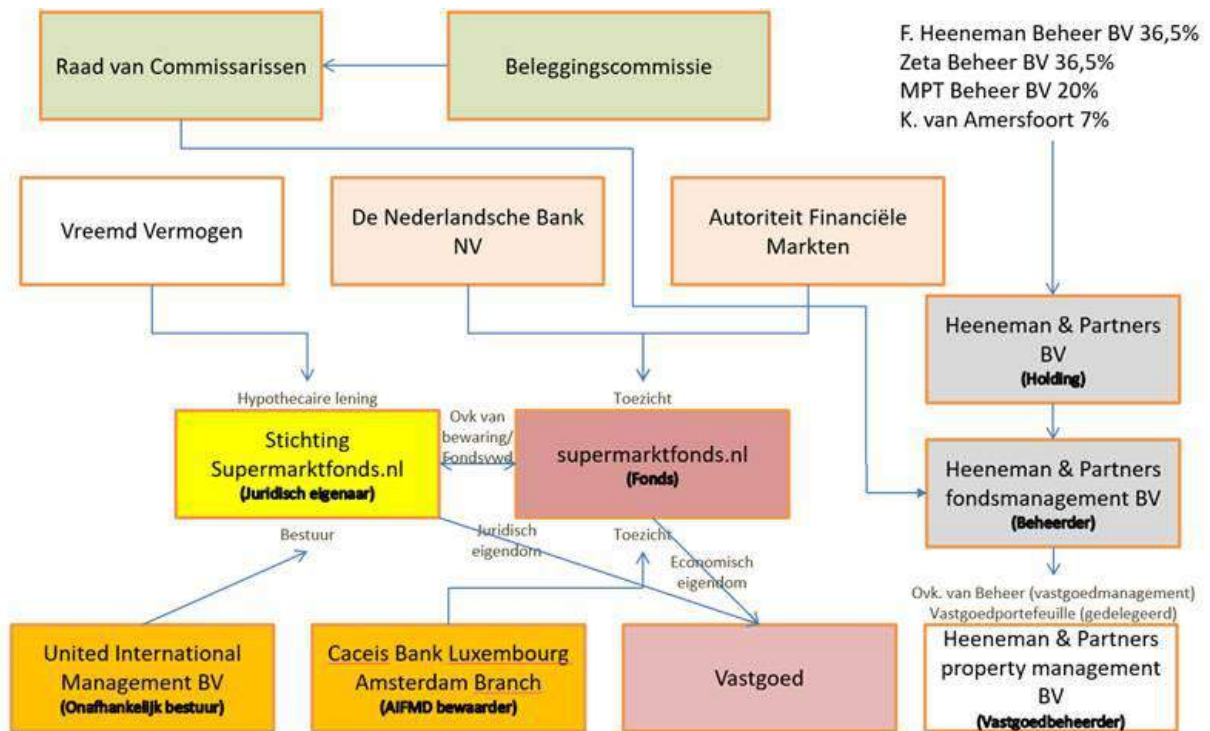
"Toetreding tot het Fonds is thans reeds mogelijk middels een maatschap, doch dit staat niet expliciet in het Prospectus. Bij toetreding dient degene die de maatschap rechtsgeldig vertegenwoordigt het inschrijfformulier in te vullen en te ondertekenen. Tevens dienen alle maten ditzelfde te doen om er als Fonds zeker van te zijn dat alle maten ervan op de hoogte zijn en zich bewust zijn van de consequenties van deelname. Hiervoor zullen de maten en de vertegenwoordiger een aanvullende verklaring bij het inschrijfformulier dienen te ondertekenen, waarin zij onder meer verklaren dat de samenstelling van de maatschap gedurende de periode van deelname in het Fonds zich niet zal wijzigen. Bovenstaande is ook van toepassing op toetreding door een commanditaire vennootschap. Verder zal het Fonds de regels in acht nemen die in het kader van klantintegriteit van toepassing zijn."

12. Jaarverslag 2016.

"De door de onafhankelijke accountant gecontroleerde jaarrekening 2016 van supermarktfonds.nl is opgenomen als bijlage bij dit supplement."

13. Wijziging eigenaarsstructuur fondsbeheerder.

"Om de eigendomsstructuur van de fondsbeheerder te vereenvoudigen en twee medewerkers van de organisatie, die nauw betrokken zijn bij het Fonds als aandeelhouder, te laten toetreden bij de fondsbeheerder zijn er enige wijzigingen aangebracht. Onderstaand treft u het aangepaste organogram (zie 7.1 van prospectus) inclusief de namen van de nieuwe toegetreden aandeelhouders en het percentage van hun belang."



14. Assurance-rapport BDO inzake rendementsprognose.

“Als bijlage is het assurance-rapport van BDO inzake de rendementsprognose in dit tweede supplement toegevoegd.”

Assurance-rapport accountant

Aan: het bestuur van supermarktfonds.nl

Opdracht en verantwoordelijkheden

Wij hebben de in onderdeel 1 van het tweede supplement bij het prospectus opgenomen prognose van supermarktfonds.nl te Naarden voor de periode 1 juli 2017 tot en met 31 december 2026 onderzocht. De prognose, met inbegrip van de veronderstellingen (opgenomen in onderdeel 1 tot en met 4) waarop deze is gebaseerd, is opgesteld onder verantwoordelijkheid van het bestuur van de entiteit. Het is onze verantwoordelijkheid een assurance-rapport inzake de prognose te verstrekken.

Werkzaamheden

Wij hebben ons onderzoek verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 3850N, 'Assurance en overige opdrachten met betrekking tot prospectussen' en de Nederlandse Standaard 3400, 'Onderzoek van toekomstgerichte financiële informatie'. De in dit kader uitgevoerde werkzaamheden bestonden in hoofdzaak uit het inwinnen van inlichtingen bij functionarissen van de entiteit, het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de financiële gegevens en het vaststellen dat de veronderstellingen op de juiste wijze zijn verwerkt.

Ons onderzoek betreffende de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd, kan als gevolg van de aard van dit onderzoek, slechts resulteren in het geven van een conclusie die een beperkte mate van zekerheid geeft.

Ons onderzoek betreffende de opstelling van en de toelichting op de prognose in overeenstemming met de veronderstellingen (opgenomen in onderdeel 1 tot en met 4) van het tweede supplement bij het prospectus en de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving resulteert in een oordeel dat een redelijke mate van zekerheid geeft.

Conclusie en oordeel

Op grond van ons onderzoek van de gegevens waarop de veronderstellingen zijn gebaseerd is ons niets gebleken op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de veronderstellingen geen redelijke basis vormen voor de prognose.

Naar ons oordeel:

- is de prognose naar behoren opgesteld op basis van de vermelde grondslagen in de toelichting op de prognose;
- zijn de grondslagen voor opstelling van de prognose in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving die supermarktfonds.nl te Naarden voor haar jaarrekening hanteert.

Realiseerbaarheid toekomstige uitkomsten

De werkelijke uitkomsten zullen waarschijnlijk afwijken van de prognose, aangezien de veronderstelde gebeurtenissen zich veelal niet op gelijke wijze zullen voordoen als hier is aangenomen. De hieruit voortvloeiende afwijkingen kunnen van materieel belang zijn.

Beperking in verspreidingskring en het gebruik

De prognose en ons assurance-rapport daarbij zijn opgesteld voor het tweede supplement bij het prospectus en zijn uitsluitend bedoeld voor het aanbieden van participaties in Supermarktfonds.nl. Hierdoor is de prognose mogelijk niet geschikt voor andere doeleinden. Ons assurance-rapport is derhalve uitsluitend bestemd voor supermarktfonds.nl, de Autoriteit Financiële Markten en potentiële participanten en dient niet te worden verspreid aan of te worden gebruikt door anderen.

Amstelveen, 14 augustus 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.
drs. R.H. van Leersum RA

TAXATIERAPPORT

Bedrijfsmatig Vastgoed

Anemoonstraat 4-5

Den Haag



Opdrachtgever: ING Bank N.V.

Opdrachtnemer: CBRE Valuation Advisory B.V.

Waardepeildatum: 1 mei 2017

Rapportdatum: 15 mei 2017



SAMENVATTING

ALGEMEEN

Objectnummer ING	1
Objectnaam	Jumbo Supermarkt
Plaats	Den Haag
Adres	Anemoonstraat 4-5
Postcode	1081AP
Soort object	Kantoor
Eigendomsvorm	Erfpacht/appartementsrecht
Eigenaar (kadastraal)	Gemeente S'-Gravenhage
Kadastrale gemeente	S'-Gravenhage
Secie	AN
Nummer(s)	4885 en 4887
Appartementsindices	N.v.t.
Perceelgrootte (totaal)	1828
Type erfpacht	Erfpacht (canon)
Canon per jaar (EUR)	1.998
Erfpachtduur (jaar)	Voortdurend
Herzieningsdatum erfpacht	31-12-2027



Object

Type object	Supermarkt
Bouwjaar	1973
Laatste renovatie (jaartal)	N.B.
Rijksmonument (MW. 1988)	Nee
Gebruik	Supermarkt
Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)	2.988 m²
Gebruiksoppervlak woningen (GBO)	0
Bruto vloeroppervlakte	3.187 m²
Verhouding (VVO+ GBO)/BVO	94%
Parkeerplaatsen (buiten)	0
Parkeerplaatsen (binnen)	0
Totaal parkeren	0
Parkeerratio	1: n.v.t.



WAARDERING

Opdrachtgever	ING Bank N.V.
Taxatiebedrijf	CBRE Valuation Advisory B.V.
Doel	Financiering
Waardepeildatum	1 mei 2017
Opname	Intern
(Bijzondere) uitgangspunten	zie pagina 2

MARKTWAARDE K.K. (EUR)

€ 5.320.000

Markthuur per jaar	€ 412.027
Huuropbrengst (excl. MH leegstand) per jaar	€ 365.762
Huuropbrengst (incl MH leegstand) per jaar	€ 365.762
Exploitatielasten (excl. erfpacht) % MH	7,7%
Exploitatielasten (incl. erfpacht) %MH	8,2%
Aantal gebruikers	1
Gemiddelde looptijd contracten (jr)	2,00
Leegstand in % v/d markthuur	0,0%
BAR k.k. op MH	7,74%
BAR k.k. op HO (incl MH leegstand)	6,88%

BEOORDELING

Object

Bouwkundige staat	voldoende
Staat van onderhoud	voldoende
Functionaliteit	goed
Parkeren (op eigen terrein)	goed

Locatie

Ligging	goed
Stand t.b.v. huidig gebruik	goed
Bereikbaarheid	voldoende
Parkeren (openbare weg)	goed

Gebruik

Verhuursituatie	goed
Alternatieve gebruiksmogelijkheden	goed

Markt

Courantheid verhuur/gebruik	goed
Courantheid verkoop	goed

DISCLAIMER

Aan de inhoud van dit taxatieverslag kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan (de inhoud van) dit verslag te vermenigvuldigen en/of aan derden ter beschikking te stellen zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van CBRE Valuation Advisory B.V. ("CBRE") en ING Bank N.V. ("ING").

Taxateur, haar medewerkers en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de toereikendheid, de juistheid of de volledigheid van informatie in dit taxatieverslag.

UITGANGSPUNTEN

Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J van deze rapportage.

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

Bij de uitvoering van deze taxatie is een bijzondere aanname gedaan met betrekking tot het naastgelegen kavel, welke op dit moment wordt ontwikkeld tot parkeerterrein. Het parkeerterrein tegenover de supermarkt wordt per augustus 2017 opgeleverd. Bij de marktwaarde hebben wij een toevoeging gedaan genaamd 'Marktwaarde Bijzondere Aanne'. Hierin staat de waarde voor het getaxeerde inclusief parkeerterrein.

NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Voor een volledig overzicht van de correcties verwijzen wij naar hoofdstuk B.6 in dit taxatierapport.

KERNGEGEVENS INVOER ING

1 Taxatiebedrijf	CBRE Valuation Advisory B.V.
2 GRID ID taxatiebedrijf	37327476
3 Type taxatie	Volledige taxatie
4 Taxatiedatum	1 mei 2017
5 Objectnummer ING	1
6 Adres	Anemoonstraat 4-5, Den Haag
7 Bruto markthuurwaarde per jaar (excl. BTW)	€ 412.027
8 Bouwjaar	1973
9 Renovatiejaar	N.B.
10 Courantheid	
Courantheid verhuur/gebruik	goed
Courantheid verkoop	goed
11 Staat van onderhoud	voldoende
12 Tophuur per m ² v.v.o. per jaar (excl. BTW) (hoofdobject)	€ 180
13 Mutatieleegstand in maanden	9
14 % exploitatielasten (op huurwaarde)	7,7%
15 NAR v.o.n.	5,86%
16 Taxatiedatum	1 mei 2017
17 Marktwaarde k.k.	€ 5.320.000
18 Marktwaarde k.k. excl. meerhuur (afgerond)	€ 5.405.000

DISCLAIMER

Aan de inhoud van dit taxatieverslag kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan (de inhoud van) dit verslag te vermenigvuldigen en/of aan derden ter beschikking te stellen zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van CBRE Valuation Advisory B.V. ("CBRE") en ING Bank N.V. ("ING").

Taxateur, haar medewerkers en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de toereikendheid, de juistheid of de volledigheid van informatie in dit taxatieverslag.

INHOUDSOPGAVE

- A. OPDRACHT
 - A.1 Opdrachtgever
 - A.2 Opdrachtnemer
 - A.3 Waarderingsgrondslagen
- B. TAXATIE
 - B.1 Onderwerp
 - B.2 Taxatiewaarden
 - B.3 Inspectie
 - B.4 Plausibiliteitsverklaring
 - B.5 Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen
 - B.6 Nadere toelichting op de waardering
 - B.7 Inzage
 - B.8 Gehanteerde taxatiemethodiek
- C. BEOORDELING EN RISICO ANALYSE
 - C.1 Totaalbeoordeling
 - C.2 Risico-analyse
- D. JURIDISCH
 - D.1 Privaatrechtelijke aspecten
 - D.2 Publiekrechtelijke aspecten
- E. OBJECT
 - E.1 Objectkenmerken
 - E.2 Oppervlakten
 - E.3 Duurzaamheid
 - E.4 Milieu
 - E.5 Objectbeoordeling
- F. LOCATIE
 - F.1 Locatieomschrijving
 - F.2 Locatiebeoordeling
- G. GEBRUIK

- H. MARKT
 - H.1 Marktvisie
 - H.2 Gebruikersmarkt
 - H.3 Kopers- / beleggingsmarkt
- I. EVALUATIE
- J. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN
- K. WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES
- L. BIJLAGEN
 - Foto's
 - Taxatiemethodologie
 - Berekeningen
 - Opdrachtbrief

Op de inhoud van dit taxatierapport mag uitsluitend worden vertrouwd door:

- i. De Opdrachtgever van het rapport; of
- ii. Derden die voorafgaande schriftelijke toestemming hebben van CBRE Valuation Advisory B.V.

Dit taxatierapport dient te worden gelezen en opgevat als één geheel en op dit taxatierapport kan worden vertrouwd onder voorbehoud van het gestelde in de disclaimer en de geldende beperkingen van aansprakelijkheid zoals toegelicht aan het eind van hoofdstuk A (Opdracht). Wij adviseren om kennis te nemen van deze informatie, alvorens te handelen op basis van de inhoud van dit taxatierapport. Wanneer u deze informatie niet begrijpt, adviseren wij om onafhankelijk juridisch advies in te winnen.

A

OPDRACHT

A.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever	ING Bank N.V.
Afdeling	CCRMB/CB/RE Finance
Ter attentie van	S. Faijdherbe
Adres	Bijlmerdreef 100
Postcode	1102 CT
Plaats	Amsterdam
Locatiecode	DEA 04.061
E-mail	Sylvia.Faijdherbe@ing.nl

Opdrachtverstrekking

Datum opdracht: 25 april 2017

Deze opdracht is verstrekt in het kader van Capital Requirements Regulation (art. 208 par 3 CRR).

De opdracht is vastgelegd in:

- Opdrachtbrief d.d.: 25 april 2017
- Dienstenovereenkomst ten behoeve van Vastgoed Taxaties tussen ING Bank N.V. en CBRE Valuation Advisory B.V. (versie 2.0, d.d. 23 augustus 2016)

A.2 Opdrachtgever

Opdrachtnemer	CBRE Valuation Advisory B.V.
Adres	Gustav Mahlerlaan 405
Postcode	1082 MK
Plaats	Amsterdam
E-mail	ING.taxatiesNL@cbre.com

Uitvoerend taxateurs	Q.A. Schamhart en R.H. Smorenburg
Controlerend taxateur	G.J.W. Wesselink
Hoedanigheid taxateur	Extern, zoals gedefinieerd in de RICS Taxatiestandaarden januari 2014.

De opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door de opdrachtgever verstrekte opdracht en de dienstenovereenkomst.

Kwalificatie taxateurs

De registertaxateurs verklaren te zijn ingeschreven als Register Taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en deze taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt.

Tevens verklaart de uitvoerend registertaxateur in het geval van een professionele taxatiedienst die valt onder het toepassingsbereik van het addendum Grootzakelijk van het NRVt te voldoen aan de additionele vereisten op het gebied van vakbekwaamheid, opleidingsvereisten en werkervaring.

Tevens is de uitvoerend registertaxateur ingeschreven als (indien van toepassing):

- Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Recognized European Valuer bij TEGoVA (REV).

Educatie en routine

De registertaxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de registertaxateurs aan de vereisten van het NRVt ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Tevens voldoet de uitvoerend registertaxateur aan (indien van toepassing):

- Continuing Professional Developments (CPD) vereisten van de RICS Regulation (minimaal 20 uur).

Professionaliteit per deelgebied

De uitvoerend registertaxateur verklaart over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de volgende ethische code:

- NRVt: Algemene gedrags- en beroepsregels NRVt;

Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan (indien van toepassing):

- IVS : Code of ethical principles for professional valuers;
- EVS : TEGoVA's Code of Ethics and Conduct
- RICS : Red Book.

Hierbij verklaart CBRE Valuation Advisory B.V. dat er op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokkenheid is bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft advisering over koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst.

Tevens is er geen financiële afhankelijkheid bij het uitvoeren van deze specifieke taxatieopdracht. De jaarlijkse omzet van de uitvoerend taxateur, alsmede het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de professionele taxatiedienst aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

De honorering van de taxateurs is niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde en de taxateurs hebben (de afgelopen drie jaar) geen andere betrokkenheid gehad bij het te taxeren object.

De taxateurs hebben geen bedreigingen voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze opdracht kunnen identificeren en derhalve is het treffen van additionele maatregelen niet van toepassing.

Er is met betrekking tot de taxatieinformatie geen sprake van ongepaste beïnvloeding tussen verschillende conflicterende onderdelen. Er is binnen de organisatie van de uitvoerend taxateur sprake van zogenaamde "Chinese Walls".

Plausibiliteitstoets controlerend taxateur

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring (hoofdstuk B3).

Procedure conceptrapportage

Ten aanzien van deze taxatie is geen conceptrapportage opgesteld. Derhalve is er slechts één rapportversie.

Interne kwaliteitsborging

De Opdrachtnemer heeft een interne procedure voor de kwaliteitsborging op basis van de ISAE 3402 en wordt derhalve door een externe instantie gevalideerd.

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht van het NRVt (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

Rekening houdend met de mogelijkheid dat een Opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening, zijn er twee klachtafhandelingsprocedures van toepassing:

- Klachtenprocedure NRVt (www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht) .
- Interne klachtenprocedure (kopie op aanvraag beschikbaar).

Tevens geldt voor de uitvoerend taxateur de (indien van toepassing):

- Klachtenprocedure RICS (www.rics.org/nl/regulation1/complaints1).

Aansprakelijkheid en Publicatie

Deze taxatie is uitsluitend bedoeld voor interne doeleinden. Wel heeft de opdrachtgever het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandse Bank. Tevens zullen de nadere afspraken omtrent verstrekking en aansprakelijkheid in de dienstenovereenkomst worden gerespecteerd. Daarnaast mag de opdrachtgever de taxatie ter beschikking stellen aan degenen die partij zijn bij de financiering, waarvoor het te taxeren object het onderpand vormt. Indien de opdrachtgever de taxatie ter beschikking stelt aan een externe partij geldt het navolgende:

Aan de inhoud van dit taxatierapport kunnen geen rechten worden ontleend. Het is niet toegestaan (de inhoud van) dit taxatierapport te vermenigvuldigen en/of aan derden ter beschikking te stellen zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van CBRE Valuation Advisory B.V. ("CBRE") en ING Bank N.V. ("ING").

ING, haar medewerkers en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de toereikendheid, de juistheid of de volledigheid van informatie in dit taxatierapport.

Juridische kennisgeving

Dit taxatierapport (het "Rapport") is exclusief voor ING Bank N.V. (de "Cliënt") opgesteld door CBRE Valuation Advisory B.V. ("CBRE") conform de voorwaarden in de opdracht gedateerd 25 april 2017 (de "Opdracht"). Dit Rapport is vertrouwelijk en mag niet verstrekt worden aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE. CBRE heeft dit Rapport verstrekt in de wetenschap dat het Rapport alleen gelezen en gebruikt wordt door de Cliënt en er derhalve geen sprake zal zijn van andere partijen die gerechtigd zijn om op de inhoud van dit Rapport te vertrouwen, tenzij CBRE dit expliciet schriftelijk heeft toegestaan. Waar CBRE heeft toegestaan dat een andere partij mag vertrouwen op het rapport, heeft CBRE geen hogere aansprakelijkheid naar enige partij die op het rapport vertrouwt dan CBRE zou hebben als zo'n partij genoemd wordt als gezamenlijke cliënt in de Opdracht.

CBRE's totale aansprakelijkheid naar alle partijen, hoe ook voortvloeiend uit, in relatie tot of krachtens vertrouwen op dit Rapport, contractueel dan wel uit onrechtmatige daad, nalatigheid of anderszins, gelimiteerd zijn op:

- i. € 5 miljoen (vijfmiljoen euro); en

CBRE is niet aansprakelijk voor enige indirecte schade / gevolgschade, hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, ontstaan in relatie tot dit Rapport. Niets in dit Rapport sluit aansprakelijkheid uit die rechtens niet kan worden uitgesloten.

A.3 Waarderingsgrondslagen

Doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van de zekerheidsstelling van leningen financieringsdoeleinden), in het kader van Capital Requirements Regulation (art. 208 par 3 CRR). Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de Opdrachtgever en voor het specifieke doel als in dit taxatierapport genoemd. Door CBRE wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door derden voor een andere dan het in dit taxatierapport omschreven specifieke doel. Dit geldt voor het gehele taxatierapport en elk afzonderlijk deel van de inhoud.

Basis van de waarde

- Marktwaarde

“Marktwaarde is 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 waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”;

Onze Marktwaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis;

Deze Taxatie is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Deze taxatie is uitsluitend bedoeld om de beoogde gebruiker te voorzien van de onafhankelijke professionele mening van de Taxateur omtrent de waarde van het onderhavige object per taxatiedatum.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt, www.nrvt.nl
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org
- (indien van toepassing) European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, januari 2014, www.rics.org

Bij eventuele strijdigheid zullen de International Valuation Standards leidend zijn, tenzij anders omschreven in de dienstenovereenkomst.

Deze taxatie valt binnen het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt in het toepassingsbereik van de professionele taxatiedienst zoals vermeld in hoofdstuk 2 van deze reglementen.

CBRE Valuation Advisory B.V. en haar taxateurs staan onder toezicht van de RICS en de taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVt. Het is mogelijk dat voor auditdoeleinden onze dossiers worden ingezien door RICS en/of NRVt.

B

TAXATIE

B.1 Onderwerp

Adres	Anemoonstraat 4-5, Den Haag
Vastgoedsoort	Commercieel complex.
Soort object (IPD type)	Winkel.
Type object (Sub-IPD type)	Supermarkt.
Te taxeren belang	Erfpacht.
Gebruikssituatie (eigenaar)	Verhuurd aan derde.
Gebruikssituatie (huurder)	In gebruik als winkelruimte.

B.2 Taxatiewaarden

Gehanteerde valuta	Euro		
Waardepeildatum	1 mei 2017.		
Taxatietype	Volledige taxatie.		
Gebeurtenissen na waardepeildatum	Geen.		
Type taxatiedienst (regime)	Reglement	Bedrijfsmatig	Vastgoed (Grootzakelijk).

Definitie getaxeerde waarde

Marktwaaarde is 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 waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Marktwaaarde € 5.320.000 "k.k."
(zegge: vijf miljoen driehonderd twintigduizend euro)
kosten koper, exclusief BTW

Marktwaaarde € 5.970.000 "k.k."
Bijzondere aanname
(zegge: vijf miljoen negenhonderd zeventigduizend euro) kosten koper, exclusief BTW

Ondertekening uitvoerend taxateur

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.,

R.H. Smorenburg MRICS RT

CIS HypZert (MLV) REV

RICS Registered Valuer

**Registered in the NRVT under
number RT679820773.**

**Chamber Commercial Real Estate –
Large Real Estate**

Senior Director

For and on behalf of

CBRE Valuation Advisory B.V.

E: roderick.smorenburg@cbre.com

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.,

Ing. Q.A. Schamhart MSc

Consultant

For and on behalf of

CBRE Valuation Advisory B.V.

E: quinten.schamhart@cbre.com

B.3 Inspectie

Datum inspectie

1 mei 2017

Inspectie uitgevoerd door:

Q.A. Schamhart en R.H. Smorenburg

Mate van inspectie

Het object is zowel intern als extern opgenomen. Ten tijde van de opname hebben de taxateurs alle voor de taxatie relevante ruimten kunnen inspecteren.

B.4 Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- De controlerend taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- De controlerend taxateur heeft getoetst of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd;
- De controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Aldus door controlerend taxateur,

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.,



**G.J.W. Wesselink MSRE MRICS RT
CIS HypZert (MLV) REV**

RICS Registered Valuer

**Registered in the NRVt under
number RT897736507**

**Chamber Commercial Real Estate –
Large Real Estate**

Director

B.5 Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen

Uitgangspunten

- Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J van deze rapportage;

Bijzondere uitgangspunten

Bij de uitvoering van deze taxatie is een bijzondere aanname gedaan met betrekking tot het naastgelegen kavel, welke op dit moment wordt ontwikkeld tot parkeerterrein. Het parkeerterrein tegenover de supermarkt wordt per augustus 2017 opgeleverd. Bij de marktwaarde hebben wij een toevoeging gedaan genaamd 'Marktwaarde Bijzondere Aanname'. Hierin staat de waarde voor het getaxeerde inclusief parkeerterrein.

Afwijkingen

Op deze taxatie zijn geen afwijkingen van toepassing op de in hoofdstuk A van dit rapport van toepassing verklaarde taxatiestandaarden, taxatierichtlijnen, de opdrachtbrief en/of dienstenovereenkomst.

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering

Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Correcties

In deze waardering zijn de volgende correcties opgenomen:

1. aanvangsleegstand (zie hoofdstuk G.);
2. kosten met betrekking tot de door ons ingeschatte mutatieleegstand (zie hoofdstuk G. en H.);
3. kosten met betrekking tot de door ons in geschatte huurdersmutaties (zie hoofdstuk G. en H.);
4. contante waarde van het verschil tussen de huuropbrengsten en de door ons vastgestelde huurwaarde, gedurende de looptijden van de huurovereenkomsten;
5. huurvrije periode als incentive (niet van toepassing);
6. niet verrekenbare BTW (niet van toepassing);
7. overige correcties (niet van toepassing).

B.7 Inzage

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de opdrachtgever en op basis van informatie die wij verkrijgen uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is; van opdrachtgever hebben wij hiervan geen bevestiging ontvangen. Dat houdt in dat er een onzekerheid in de taxatie is ten aanzien van aangeleverde informatie. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ontvangen en geraadpleegde informatie inclusief een toelichting op de verificatie van de informatie.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Eigendom		
Akte van levering	Kadaster	Wij hebben de akte van levering ingezien.
Kadastrale informatie	Kadaster	Wij hebben kadastrale informatie ingezien.
Erfpachtake	Kadaster	Wij hebben erfpachtake opgevraagd maar nog niet ingezien.
Objectinformatie		
Bouwtekeningen	N.v.t.	Wij hebben geen bouwtekeningen ontvangen.
Overzicht oppervlakten	Cliënt	Wij hebben de oppervlakten van de cliënt ontvangen.
Meetstaat conform NEN2580	Cliënt	Opgesteld door RPS d.d. 4 mei 2017 volgens norm NEN2580 versie 2011.
Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs Online B.V.	Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2016 geraadpleegd.
Onroerende zaakbelasting	Denhaag.nl	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Waterschapslasten	Waternet.nl	Tarief gecontroleerd op website van het waterschap.
Rioolheffing	Denhaag.nl	Tarief gecontroleerd op website van de gemeente.
Duurzaamheid	zoekuwenergielab el.nl	Wij hebben navraag naar het energielabel gedaan via de website zoekuwenergielabel.nl
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden 2016
Bouwkosten	BIM Media B.V. en/of Calcsoft bv	De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden 2016 De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Bouwkostenkompas (auteur: IGG Bointon de Groot bv).
Huurinformatie		
Huurovereenkomsten en allonges	Client	Wij hebben de betreffende huurovereenkomsten en allonges ontvangen.
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek	N.v.t.	Niet ontvangen.
Milieuinventarisatie	N.v.t.	Niet ontvangen.
Bodemloket.nl	Bodemloket.nl	Wij hebben informatie over bodemverontreiniging opgevraagd via bodemloket.nl
Asbestinventarisatie	N.v.t.	Niet ontvangen.
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen. nl.	Wij hebben de bestemming opgevraagd op de website Ruimtelijkeplannen.nl.
Marktinformatie		
Huurwaarde	STRABO en CBRE	Voor het vinden van referentietransactie is VTIS geraadpleegd, een online database met huurtransacties. Ook is de interne database van CBRE geraadpleegd.
Marktwaarde / rendement	CBRE Valuation Advisory	CBRE Valuation Advisory houdt een interne database met beleggingstransacties bij. Deze zijn gebruikt bij het bepalen voor de marktwaarde/rendementen van het getaxeerde.
Overig		
Standkwaliteit winkels	Locatus Online	Locatis is een bedrijf dat informatie verstrekt over de kwaliteit van winkellocaties, gebaseerd op passanten.
Bouwjaar	BAG-Viewer	Bouwjaar gecheckt via BAG-viewer.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

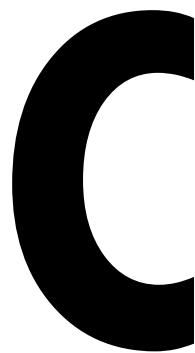
Informatie die door CBRE Valuation Advisory B.V. wordt ontvangen na de rapportdatum van het definitieve rapport is niet verwerkt in deze taxatie.

B.8 Gehanteerde taxatiemethodiek

Het onderhavige object kan gekwalificeerd worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoedcategorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten of winkel-/woonhuizen). Het object betreft derhalve geen bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object (voor definitie zie hoofdstuk K.2). Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om deze objecten te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de vergelijkingsmethodiek.

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering wordt verwezen naar de in deze rapportage opgenomen informatie en waarderingsmodellen, alsmede bijlage L (Taxatiemethodologie).

Mochten er bij deze taxatie waarderingsmethodieken gebruikt zijn, anders dan hierboven beschreven, zal dit toegelicht worden in hoofdstuk B.5 Nadere toelichting op de waardering.



BEOORDELING EN RISICO-ANALYSE

C.1 Totaalbeoordeling

Onderstaande beoordeling en risico-analyse betreft een samenvatting van de kwalitatieve oordelen die in de hoofdstukken D. tot en met I. van deze rapportage nader zijn uitgewerkt. Derhalve verwijzen wij voor een nadere specificatie naar voormelde hoofdstukken.

Object

Bouwkundige staat Voldoende

Staat van onderhoud Voldoende

Functionaliteit Goed

Parkeren (op eigen terrein) Goed*

Gebruik

Verhuursituatie Goed

Alternatieve Goed
gebruiksmogelijkheden

Locatie

Ligging Goed

Stand t.b.v. huidige Goed
gebruik

Bereikbaarheid Voldoende

Parkeren (openbare weg) Goed

Markt

Courantheid Goed
verhuur/gebruik

Courantheid verkoop Goed

Opmerkingen

*Er worden 38 parkeerplaatsen op het naastgelegen terrein ontwikkeld. Deze worden per augustus 2017 opgeleverd. Vanaf dit moment beoordelen wij de parkeermogelijkheden op eigen terrein als goed.

C.2 Risico-analyse

SWOT-analyse

Sterktes

- Enige buurtsupermarkt
- Centrale ligging in de wijk
- Kavel voor ontwikkeling parkeerplaatsen
- Verhuurd aan Jumbo Supermarkten

Zwaktes

- Grote kelder
- Erfpacht
- Kortlopend huurcontract

Kansen

- Verlengen vigerende huurovereenkomst
- Stijging omzet supermarkt door nieuwe parkeergelegenheid
- Toename consumentenvertrouwen

Bedreigingen

- Niet verlengen huurcontract
- Faillissement winkeliers

D

JURIDISCH

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Kadastrale informatie

Eigenaar:	Gemeente 'S-Gravenhage.
Erfpachter:	Contentus B.V.
Te taxeren belang	Erfpacht.

Kadastrale grondpercelen

Gemeente:	Sectie	Nummer	Grootte		
			ha.	are	ca.
'S-Gravenhage	AN	4885	0	4	46
'S-Gravenhage	AN	4887	0	13	82
TOTAAL			0	18	28

Aantekening kadastraal object	LOCATIEGEGEVENS BASISREGISTRATIES GEBOUWEN.	ONTLEEND ADRESSEN EN	AAN
	Ontleend aan: ATG 752.48 d.d. 26-11-2011.		

Erfpacht

Huidige eigenaar	Gemeente 'S-Gravenhage.
Type erfpacht	Tijdelijk, aanneme verlenging van het erfpacht contract.
Start datum erfpacht	04/10/1961.
Einddatum erfpachtcontract / breakopties	31/12/2027.
Resterende looptijd in jaren	10 jaar.
Huidige erfpachtcanon	€ 1.998 per jaar.
Indexatie van de canon	Jaarlijks conform CPI.
Privaatrechtelijke bestemming	Winkel.
Algemene voorwaarden / bepalingen	Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden door de gemeente Den Haag 1989.

Opmerkingen

Wij hebben in de berekening aangenomen dat de erfpacht per 31 December 2027 wordt afgekocht. Hiervoor hebben wij een afkoopsom van € 920.000 gereserveerd.

Wij hebben een huidige grondwaarde van € 600 per m² BVO bepaald aan de hand van de 'Grondprijzenbrief Den Haag 2016-2017'. Het BVO metrage van de begane grond bedraagt circa 1.840 m² en daarmee is de grond waarde van het onderhavig object € 1.104.600 per taxatiedatum. Rekening houdend met een korting van 25% en een inflatie van 1% tot en met 31 December 2027, komen wij uit op een afkoopsom van € 920.000. De huidige waarde per taxatiedatum is € 463.121.

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Monumentale status	Niet van toepassing
Wet voorkeursrecht gemeenten	Niet van toepassing
Publiekrechtelijke beperkingen	Geen publiekrechtelijke beperking aangetekend

Bestemming

Naam bestemmingsplan	Bloemenbuurt
Datum onherroepelijk besluit	4 januari 2011.
Status bestemmingsplan	Vigerend.
Bestemming	Gemengde Doeleinden
Voorschrift	Artikel 4 Gemengde Doeleinden (GD) 4 Bestemmingsomschrijving De voor 'Centrum-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor: Ondermeer detailhandel
Gebruik conform bestemming	Ja, voor zover te beoordelen.
Vorbereidingsbesluit	Nee.
Datum voorbereidingsbesluit	Niet van toepassing.
Uitbreidingsmogelijkheden	Nee, voor zover bekend.

Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie en/of voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.

E

OBJECT

E.1 Objectkenmerken

Objectomschrijving	Het getaxeerde object betreft een supermarkt.
Bouwjaar	1973 (supermarkt) en 1975 (franchise).
Laatste renovatie (jaar)	Niet bekend.
Omschrijving renovatie	Niet bekend.
Bouwkundige staat	Voldoende.
Staat van onderhoud	Voldoende.
Bouwlagen excl. kelder	1.
Kelder	Het object heeft een kelder met winkelruimte en een magazijn.
Fundering	Staal.
Hoofddraagconstructie	Beton.
Vloeren	Beton.
Dak	Plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Gevels	Deels een glasvliesgevel en deels bedekt met plastic panelen.
Kozijnen	Aluminium.
Installaties	Mechanische ventilatie, centrale verwarming.
Parkeerratio (per m ² BVO)	N.v.t.

E.2 Oppervlakten

Het object is ingemeten door RPS op 4 mei 2017 en de vloeroppervlakten zijn berekend in overeenstemming met de Nederlandse norm NEN2580 (NTA 2581 2011). Wij hebben de plausibiliteit van de oppervlakte getoetst tijdens de inspectie en op basis van BAG-Viewer. Op basis van deze controle concluderen wij dat de oppervlakte plausibel is.

Omschrijving	Bouwlaag	VVO (m²)	BVO (m²)
Supermarkt	Kelder	1.220,07	1.295,85
Supermarkt	Begane Grond	1.367,40	1.418,11
Franchise Huurder 1 – Opslag Jumbo	Begane Grond	186,69	199,75
Franchise Huurder 2 – Vishandel	Begane Grond	28,87	30,79
Franchise Huurder 3 – Club Vit	Begane Grond	185,07	192,38
TOTAAL		2.988,10	3.136,88

E.3 Duurzaamheid

Energie label	N.B.
Omschrijving duurzaamheid	Er is geen informatie tot onze beschikking met betrekking tot het energielabel.

E.4 Milieu

Milieurapportage(s)

Milieurapport aanwezig	Niet aanwezig.
Type onderzoek	N.v.t.
Datum rapport	N.v.t.
Uitgevoerd door	N.v.t.
Belemmering gebruik	N.v.t.
Sanerings- / monitoringstatus	N.v.t.
Conclusie	N.v.t.

Waarnemingen taxateur

Tanks	N.v.t.
Asbest	Wij hebben geen asbest waargenomen.
Bodemverontreiniging	Wij hebben geen bodemverontreiniging waargenomen.
Grondwaterverontreiniging	Wij hebben geen grondwaterverontreiniging waargenomen.
Verontreinigende activiteiten	Wij hebben geen verontreinigende activiteiten waargenomen.

Milieukundige aspecten

Correctie in waardering	N.v.t.
Type correctie	N.v.t.
Bron correctie	N.v.t.
Toelichting milieuaspecten	N.v.t.

Gebaseerd op de bevindingen tijdens de inspectie uitgevoerd door CBRE en de navraag naar bouwvergunningen, hebben wij geen milieurisicofactoren geïdentificeerd die naar onze mening de waarde zouden kunnen beïnvloeden. CBRE geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

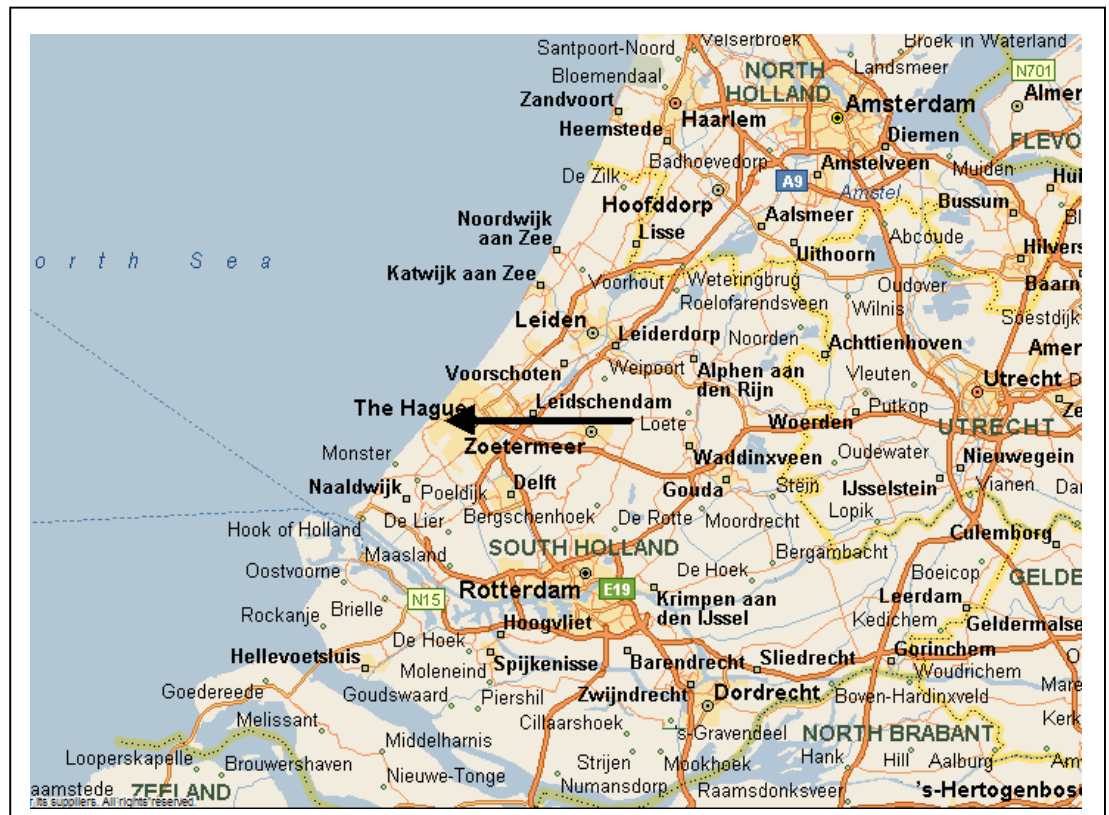
E.5 Objectbeoordeling

Objectbeoordeling	Het is een functioneel object, met name vanwege de goede maatvoering voor een supermarkt (groter dan 1.000 m ²) en de centrale ligging in de buurt. Echter bevindt het grootste gedeelte van de winkelruimte en het magazijn zich op kelderniveau, welke goed bereikbaar is via een 'tapis roulant'. Er zijn er op dit moment geen direct aangrenzende parkeermogelijkheden, maar de parkeermogelijkheden op de openbare weg zijn goed. Tevens, hebben wij begrepen dat het naastgelegen terrein wordt ontwikkeld tot parkeerterrein met daarop 38 parkeerplaatsen. We beoordelen de algemene kwaliteit van het gebouw als voldoende.
-------------------	---

F

LOCATIE

F.1 Locatie-omschrijving



Locatienaam	Den Haag, Bloemenbuurt.
Locatie-omschrijving	Betreft een binnenstedelijke locatie met enkele voorzieningen in
Bereikbaarheid / parkeren	Voldoende / Goed.
Opmerkingen	In de huidige situatie zijn er geen naastgelegen parkeerplaatsen bij het object. Parkeren is goed mogelijk op de openbare weg. Wij hebben begrepen dat het naastgelegen terrein wordt ontwikkeld tot parkeerterrein met daarop 38 parkeerplaatsen.

F.2 Locatiebeoordeling

Locatiebeoordeling	Gezien de centrale ligging in een dichtbevolkt gebied is de ligging voor een supermarkt als goed beoordeeld. Daarnaast is dit de enige supermarkt van juiste omvang in de omgeving.
--------------------	---

G

GEBRUIK

G.1 Actuele gebruikssituatie

Het object wordt in zijn geheel gehuurd door Jumbo Supermarkten B.V. op basis van een huurcontract met 2 jaren resterende looptijd. We hebben een kopie van het huurcontract ontvangen en de belangrijkste voorwaarden van de overeenkomst zijn in onderstaande tabel vermeld:

Verhuurder	Contentus B.V.
Huurder	Jumbo Supermarkten B.V.
Oppervlakte	2.988 m ² .
Gebruik	Supermarkt.
Parkeerplaatsen	0.
Periode	10 jaar.
Startdatum	01/05/2009.
Einddatum	30/04/2019.
Opzegtermijn	12 maanden.
Huurinkomsten	€ 365.762 per jaar
Indexatie	Volgens contract 1 x per 3 jaar (jaar voorafgaande aan verhoging).
Volgende Indexatie	01/05/2018
BTW	Ja.

Opmerkingen

- Het huurcontract is opgesteld volgens de richtlijnen van de ROZ.
- Circa 400 m² (separate unit) wordt door Jumbo onderverhuurd aan een vishandel en een sportschool. Deze ruimte is gelegen aan de overzijde van de Anemoonstraat.
- Huidige omzet supermarkt ca. € 300.000,- per week en dit is zonder parkeermogelijkheid voor de deur.

Waarderingsparameters huidige gebruikssituatie

Bruto huuropbrengst (exclusief markthuur van de leegstand)	€ 365.762
Theoretische huuropbrengst (inclusief markthuur parkeren)	€ 407.262
Nog resterende huurincentives (contant gemaakt naar heden)	€ 0
Kans op leegstand na huidige huurcontract (kans dat huidige huurder vertrekt)	25%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd contract(en) (in maanden)	24
Leegstand in % van de markthuur	n.v.t.
Leegstand in % van de oppervlakte	n.v.t.
Aanvangsleegstand in maanden	6
Mutatiekosten per m ² WO bij verlenging huidige huurder(s)	€ 0

Opmerking

- Voor een gedetailleerd overzicht van de gehanteerde aannames per huurder wordt verwezen naar het in de bijlage bijgevoegd rekenmodel.

H

MARKT

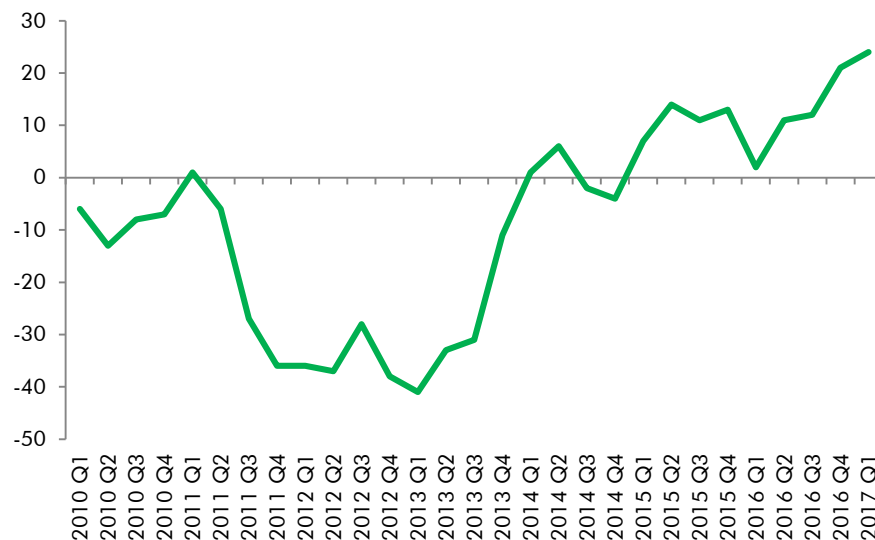
MARKTOMSCHRIJVING

H.1 Marktvisie

Economische indicatoren detailhandel

De vooruitzichten zijn rooskleurig. Het BBP zal naar verwachting groeien in 2017 met circa 2,1% (j-o-j). De werkloosheid is al significant gedaald en zal in de komende jaren verder afnemen. De werkloosheid lag rond 6% in 2016, tegen 6,9% in 2015. De werkgelegenheid neemt toe sinds circa 2013 en de voorspellingen duiden ook op groei in de komende jaren. Het vertrouwen van consumenten bereikte in april 2017 het hoogste niveau in ongeveer 16 jaar. Het toegenomen optimisme leidde in 2016 tot groei van de particuliere bestedingen met circa 1,7%. Ook in 2017 zullen deze bestedingen gestimuleerd worden door groei van de werkgelegenheid, de actieve woningmarkt en stimulerende belastingmaatregelen. De groei van de particuliere consumptie in 2017 wordt momenteel geraamd op circa 1,7%.

Nationaal Consumentenvertrouwen



Bron: CBS

Markt Overzicht

Nederland heeft een winkelvoorraad van ca. 31,5 miljoen m², van oudsher te vinden in de centra van steden en dorpen, wijkwinkelcentra, centra voor dagelijkse boodschappen en PDV/GDV locaties. Door demografische ontwikkelingen, internet winkelen en veranderend consumentengedrag is het winkellandschap echter in de afgelopen jaren drastisch veranderd. Het consumentengedrag is gepolariseerd: Nederlanders kopen of luxe of zeer goedkope artikelen. In de afgelopen jaren hebben veel retailers in het lage segment daarom nieuwe winkels geopend, terwijl ook veel internationale luxury retailers de Nederlandse markt betraden. Veel retailers in the middensegment kampten echter met een dalende omzet en sommigen gingen failliet. Vaak hadden deze retailers geen duidelijk profiel, herkenden zij veranderende consumentenvoorkeuren niet en speelden hier niet of onvoldoende op in.

Nu consumenten makkelijk wisselen tussen online of in een fysieke winkel winkelen, is de rol van fysieke winkels veranderd. Fysieke winkels moeten identiteit, beleving en goede service bieden om relevant te blijven. Identiteit is ook een sleutelwoord voor winkellocaties. Het gepolariseerde consumentengedrag leidt tot een sterker onderscheid tussen winkelgebieden. Voor fun shoppen bezoeken consumenten het liefst de binnensteden van grotere steden, die veel winkels, een ruim horeca aanbod, bezienswaardigheden en andere activiteiten bieden. Het gaat om beleving. Consumenten willen echter ook efficiënter winkelen voor de dagelijkse boodschappen. Het liefst in een winkelcentrum met een compleet aanbod van Food en hoog-frequente producten. Op stedenniveau doen kleine steden het goed als boodschappenlocatie. Middelgrote steden vallen wat fun versus convenience shopping betreft tussen wal en schip. Vaak zien zien zij het bezoekersaantal en de omzetcijfers dalen.

Als het gaat om winkelvloeroppervlakte is Den Haag de op twee na grootste winkelstad van Nederland. Het hoofdwinkelgebied is te vinden in de historische binnenstad en trekt zowel bezoekers voor dagelijkse boodschappen als dagjesmensen en (buitenlandse) toeristen. Grote nationale en internationale winkelketens zoals H&M, WE en Pull & Bear bevinden zich in de Spuistraat. Primark heeft een winkel in het nieuwe project de Markies. In de Venestraat zijn eveneens grote partijen te vinden zoals Cos, Jack & Jones en Mango. Warenhuis HEMA is te vinden op de Grote Markt. In de Wagenstraat zijn de Bijenkorf, Marks & Spencer en de Zara te vinden. Winkels in het hoog segment zoals Calvin Klein, Massimo Dutti, Michael Kors en Zadig & Voltaire zijn veelal te vinden in en rond Hoogstraat. In de afgelopen paar jaren is de kwaliteit van het winkelaanbod het in stadscentrum verhoogd met een aantal herontwikkelingsprojecten. De komst van Kult, M&S, Primark en River Islands toont hierbij de continue versterking van het winkelgebied aan.

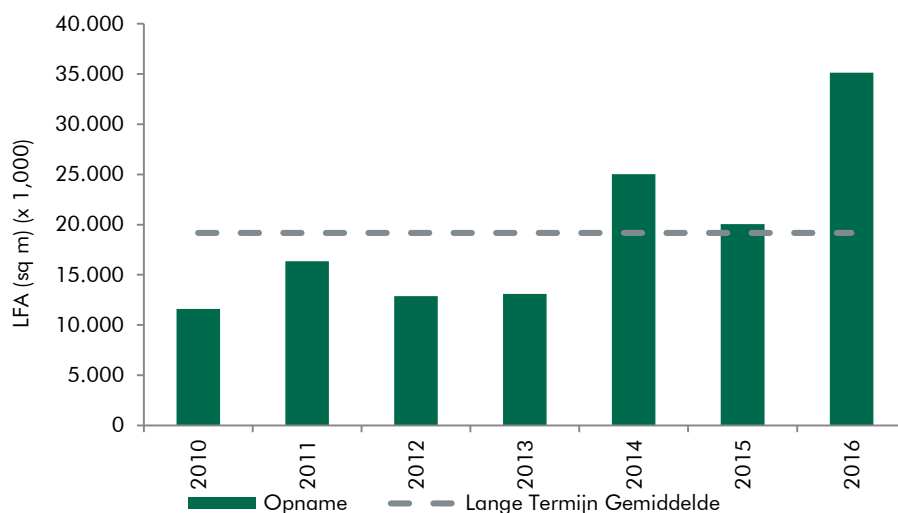
Het grootste winkelgebied buiten het stadscentrum is Haaglanden Megastores (>100.000 m²). Dit winkelgebied is stadsdeel Laak is een woonboulevard, maar accommodeert ook verschillende winkels uit andere branches, zoals een supermarkt. Leyweg (>41.000 m²), ten westen van het stadscentrum, is het grootste wijkwinkelcentrum.

Opname

In het algemeen laat de Nederlandse winkelmarkt een concentratietrend zien. Retailers zijn op zoek naar winkelunits op alleen de beste locaties. Zij richten zich op de sterkste binnensteden, grote winkelcentra met een groot verzorgingsgebied of kleine gemakswinkelcentra gericht op dagelijkse boodschappen met tenminste één grote full-service supermarkt. Winkelgebieden die buiten deze categorieën vallen zoals aanloopstraten, middelgrote winkelcentra worden geconfronteerd met afnemende vraag. Als zodanig neemt de kloof tussen primaire en secundaire winkellocaties binnen steden toe. Dit is ook zichtbaar op landelijk niveau, nu retailers zich vooral richten op grotere steden.

De vraag naar winkelruimte in 's-Gravenhage is over het algemeen hoog. De jaarlijks gemiddelde opname over de periode 2012-2016 is ongeveer 21.200 m². Opname in 2012 en 2013 bedroeg 12.900 m² en 13.100 m² respectievelijk, terwijl in 2014 de vraag naar winkelruimte 25.000 m² bedroeg. In 2015 werd in totaal 20.100 m² opgenomen. Het jaar 2016 noteerde een winkelopname van 35.100 m², hetgeen hoger dan is dan het jaarlijks gemiddelde opname volume over de periode 2012-2016. Aan het einde van het eerste kwartaal van 2017, noteerde 's-Gravenhage een totaal opname volume van 1.400 m², verdeeld over 6 transacties. Zodoende is een j-o-j afname van 77,3% vergeleken met het eerste kwartaal van 2016. In het eerste kwartaal van 2017, was Dierenziekenhuis verantwoordelijk voor een opname van 596 m² aan de Goudenregenstraat 296.

Opnamevolume



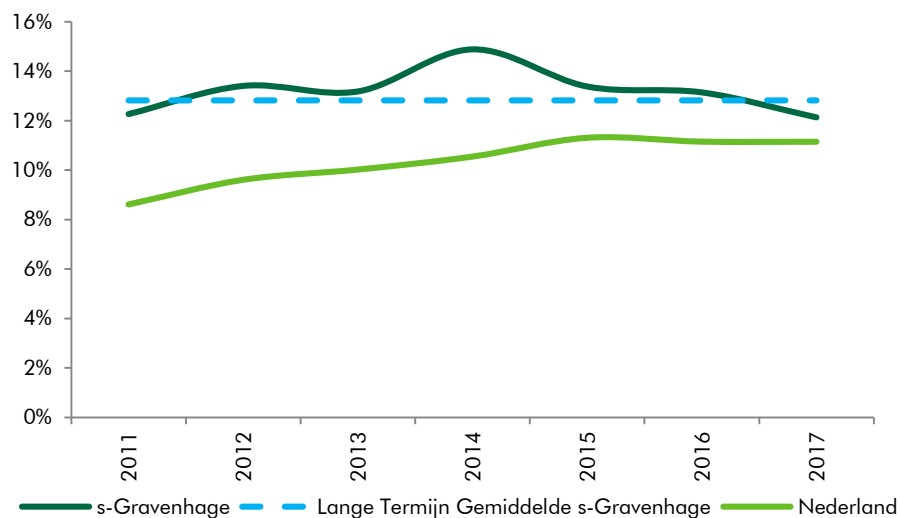
Bron: Strabo Vtis Bewerkt door CBRE Research

Leegstand

Winkelleegstand in Nederland is toegenomen sinds 2009, maar toch langzamer dan experts verwachtten op basis van de groei van de e-commerce. Aanvankelijk was de leegstand vooral te vinden op secundaire locaties, zoals aanloopstraten en in de perifere detailhandel. Recentelijk neemt de leegstand echter ook toe in sommige toplocaties. Zonder twijfel heeft dit te maken met het faillissement van een aantal prominente winkelketens die veel winkelunits hadden juist in de hoofdwinkelstraten. Veel van de leeggekomen units worden echter weer snel verhuurd aan (internationale) winkelketens, zij het op andere voorwaarden en vaak tegen lagere huurprijzen. Dit geldt met name voor de toplocaties in grote steden. Lege winkels in middelgrote steden zijn echter moeilijker te verhuren, zelfs op een toplocatie.

Het aanbod van winkelruimte in de gehele stad 's-Gravenhage is relatief hoog in de afgelopen jaren met een leegstand van 13,1%. In de afgelopen paar jaar is de leegstand afgenomen van 13,2% tot 13,1%, hetgeen 93.500 m² vertegenwoordigt van de totale huidige voorraad. Momenteel is de gemiddelde lange termijn leegstand in 's-Gravenhage 13,6%, hetgeen ruim boven het landelijk gemiddelde ligt. Gelet op j-o-j veranderingen, is de leegstand afgenomen met 3,5% in het vierde kwartaal van 2016.

Historische Leegstandsontwikkeling



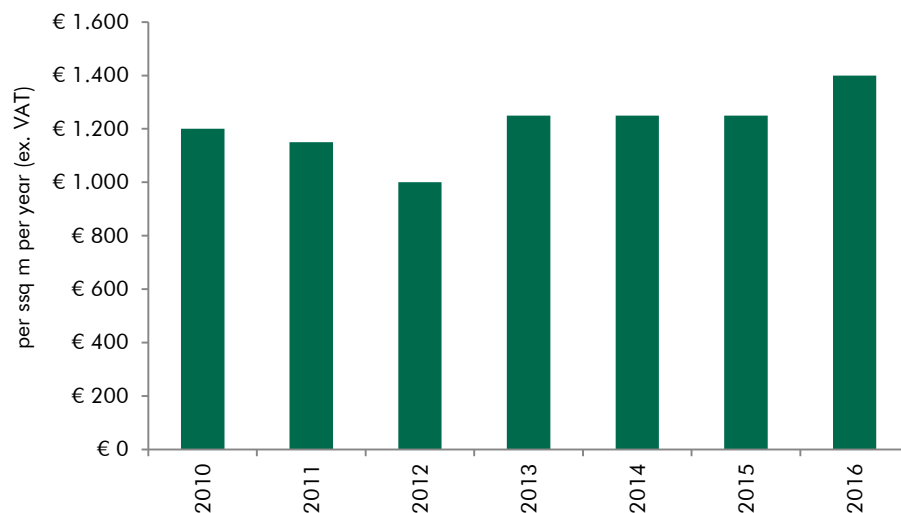
Bron: CBRE Research

Huurprijzen

Over het algemeen is er een dalende trend zichtbaar sinds medio 2013, zelfs in de hoofdwinkelstraten van de grote steden. Er zijn echter een paar uitzonderingen: de tophuur in de Kalverstraat in Amsterdam steeg in 2015 naar € 3.000 per m² per jaar. In 2016 is deze tophuur zelfs nog verder gestegen naar € 3.100. Dit is de hoogste tophuur in het land. De tophuur in Den Haag bleef geruime tijd stabiel op € 1.200, maar is in 2016 gestegen. Door de herontwikkeling van de Nieuwe Haagse Passage (oplevering 2014) is het gebied rond dit project zeer populair geworden en steeg de tophuur naar indicatief

€ 1.400. De tophuur in Rotterdam is stabiel op € 1.700 en in Utrecht, eveneens stabiel, op € 1.650. In Maastricht daalde de tophuur al in 2012, van circa € 1.600 in H1 2012 tot een huidig niveau van circa € 1.500.

Tophuur A-locaties



Bron: CBRE Research

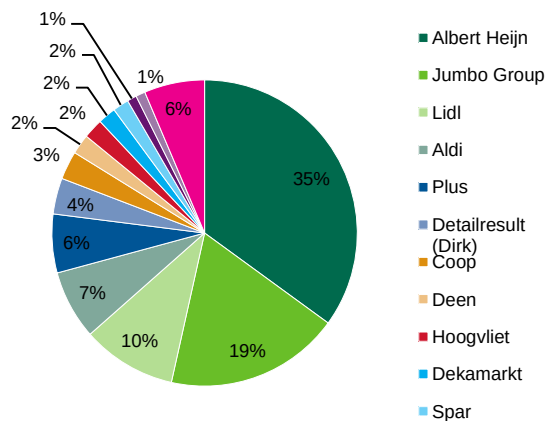
De Nederlandse Supermarkten

De Nederlandse supermarkten sector kent grote verschillen ten opzichte van de supermarkt sector in andere landen. In Nederland zijn 4.600 supermarkten gevestigd in woonwijken, in het centrum van de stad of in een winkelcentrum. Elke dag bezoeken ongeveer 4 miljoen consumenten een supermarkt. Er zijn een aantal grote supermarktketens die de Nederlandse markt domineren. Dit zijn voornamelijk Albert Heijn, Jumbo en de Duitse voordeel supermarkten Lidl en Aldi.

Deze grote exploitanten presteren stabiel en weten hun marktaandeel te vergroten. Albert Heijn heeft het grootste marktaandeel, namelijk 35%, gevolgd door Jumbo met 18,5%. Aldi en de Lidl hebben een marktaandeel van respectievelijk 7,3% en 10% (figuur Nielsen, Distrifood).

In de afgelopen jaren zijn er verschillende initiatieven geweest voor online food concepten. Door logistieke barrières en hoge kosten is gebleken dat het lastig is om dit winstgevend te maken. Albert Heijn is ook op online gebied marktleider door onder andere de thuisbezorgservice in grote delen van het land en de uitbereiding van het aantal pick-up punten in Nederland.

Marktaandeel supermarkten 2015



Bron: Nielsen, Distrifood.nl

H.2 Gebruikersmarkt

Courantheid voor verhuur

Met name de goede ligging in het centrum van een dichtbevolkt gebied zorgt ervoor dat de courantheid voor de verhuur goed is. Mutatieleegstand ingeschat op 3 maanden. De winkel is door de ligging zeer goed verhuurbaar, maar door de grootte en de indeling (winkelkelder) beperkt de doelgroep zich tot supermarkt ketens.

Gehanteerde (weder)verhuurparameters

Totale markthuur per jaar	€ 412.027
Gemiddelde markthuur per m ² WO (inclusief parkeren)	€ 138
Kans op vertrek toekomstige huurders	25%
Wederverhuurtijd in maanden (mutatieleegstand)	9
Aanvangsleegstand in maanden	6
Mutatiekosten per m ² WO bij vertrek huurder(s)	€ 0
Promotiekosten als % van de markthuur	n.v.t.
Verhuurcourtage als % van de markthuur	15%

Type ruimte	Markthuur	
Supermarkt (BG)	€ 180	per m ² WO per jaar
Franchise	€ 140	per m ² WO per jaar
Parkeerplaatsen buiten	€ 1.100	per parkeerplaats per jaar

Huurreferenties

Adres	Analyse huurtransactie	Locatie	Object
Tilburg, Heyhoefpromenade 2	In mei 2015 huurde Lidl Supermarkt 2.500 m ² winkelruimte voor een huurprijs van € 175 per m ² per jaar (in totaal € 437.500 per jaar). Deze referentie is gelegen in een mindere winkelstad maar alle winkelruimte is op de begane grond van het object.	-	+
Goes, Westhavendijk	In juli 2015 huurde Albert Heijn 2.050 m ² winkelruimte voor een huurprijs van € 175 per m ² per jaar (in totaal € 358.750 per jaar). Deze referentie is gelegen in een mindere winkelstad maar alle winkelruimte is op de begane grond van het object.	-	+
Epe, Marktplein 8	In april 2015 huurde Dekamarkt Supermarkt 2.000 m ² winkelruimte voor een huurprijs van € 165 per m ² per jaar (in totaal € 330.000 per jaar). Deze referentie is gelegen in een mindere winkelstad maar alle winkelruimte is op de begane grond van het object.	-	+

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Verklaring gehanteerde markthuur

Het aantal openbaar beschikbare verhuurtransacties van grote full-service supermarkten is beperkt en derhalve hebben wij de meest vergelijkbare transacties beoordeeld. De gerealiseerde huren en vraaghuren voor vergelijkbare supermarkten hebben een bandbreedte van € 165 tot maximaal € 175 per vierkante meter per jaar.

Voor de begane grond van het getaxeerde object hebben wij een huurwaarde van € 180 per vierkante meter gehanteerd. Deze ligt hoger dan de referenties, omdat de supermarkt gelegen is in een woongebied in een grote stad, in tegenstelling tot de referenties. Voor de kelder welke bereikbaar is door middel van een tapis roulant, hebben wij een afslag van 50% gehanteerd. Dit resulteert in een gemiddelde huurwaarde van circa € 138 per vierkante meter per jaar en in totaal € 412.027 per jaar.

In augustus 2017 wordt het parkeerterrein op het naastgelegen kavel opgeleverd en de huurinkomsten bedragen € 41.500 per jaar. Het parkeerterrein omvat circa 38 parkeerplaatsen en dit betekent dat de huurinkomsten ongeveer € 1.100 per parkeerplaats per jaar bedragen. Wij hebben aangenomen dat de huurwaarde gelijk is aan de huurinkomsten.

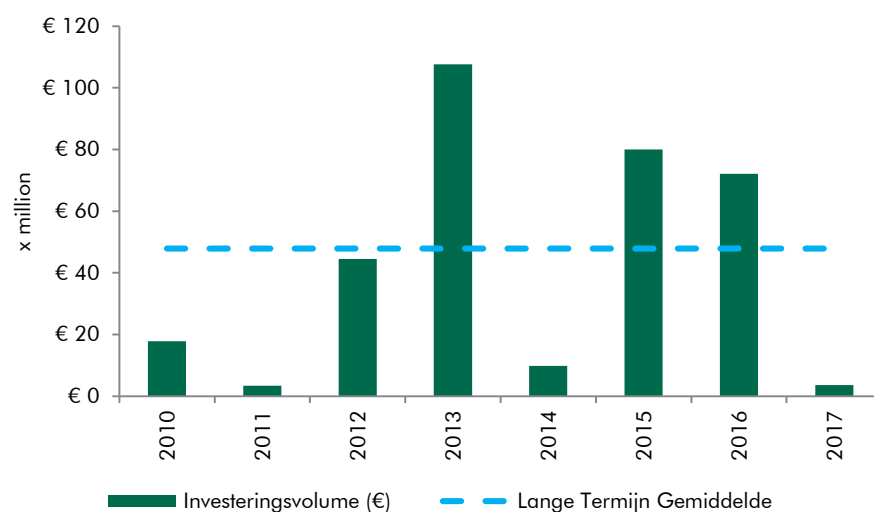
De totale huurwaarde voor het onderhavig object na de ontwikkeling van het parkeren is € 453.527 per jaar.

H.3 Kopers- / beleggingsmarkt

Veel winkelbeleggers anticipeerden al in de afgelopen jaren op betere economische omstandigheden en herstel van de winkelmarkt. De jaarlijkse beleggingsvolumes zijn sinds de tweede helft van 2013 significant toegenomen. Internationale beleggers hebben in de afgelopen paar jaren een groeiend aandeel in het totale beleggingsvolume. Een van de redenen voor toetreding van internationale beleggers is de relatief gunstige prijsstelling, vergeleken met veel andere Europese markten. In veel Europese markten zijn de yields inmiddels onder het niveau van voor de crisis, maar Nederland heeft nog geen vergelijkbare prijsstijgingen gezien, ondanks de goede economische fundamenteën. Met de komst van internationale partijen is de liquiditeit in de markt toegenomen. Vrijwel alle soorten winkelvastgoed worden verhandeld: er is een actieve markt voor meer traditionele core assets waarop institutionele beleggers zich richten, maar ook voor secundaire assets en portefeuilles die gezocht worden door internationale private equity funds of professionele particuliere beleggers.

De beleggingsactiviteit in 's-Gravenhage is over het algemeen relatief bescheiden. Het jaarlijks gemiddelde beleggingsvolume over de periode 2012-2016 was gelijk aan € 62,8 miljoen. 2014 noteerde een beleggingsvolume van € 9,8 miljoen, terwijl € 80,0 miljoen was belegd in 2015. Het totale beleggingsvolume in 2016 bedroeg € 72,2 miljoen, hetgeen een toename is vergeleken met het jaarlijks gemiddelde beleggingsvolume over de periode 2012-2016. Aan het einde van het eerste kwartaal van 2017 noteerde 's-Gravenhage een beleggingsvolume van € 3,6 miljoen, verdeeld over 1 transactie(s). Zodoende is een j-o-j afname van 94% in vergelijking tot het eerste kwartaal van 2016. De meest recente noemenswaardige transactie was de aankoop van Leyweg door M7 EREIP IV [M7 Real Estate] van Belgravia Property Investment voor € 3,6 miljoen.

Figuur 9: Investeringsvolume



Bron: CBRE Research

Courantheid voor de verkoop

De goede ligging in het centrum van een dichtbevolkt gebied en de ontwikkeling van parkeergelegenheid naast de supermarkt zorgt ervoor dat dit een courante belegging betreft. De resterende looptijd is relatief kort (2 jaar), maar wij verwachten dat Jumbo na einde huurperiode het contract zal verlengen, gelet op de beperkte concentratie van supermarkten in het gebied.

Gehanteerde rendementen en outputparameters

NAR v.o.n. HI	5,86%
BAR k.k. HI	6,87%
NAR v.o.n. HW	6,67%
BAR k.k. HW	7,74%
BAR v.o.n. HI	6,42%
BAR v.o.n. HW	7,24%
Factor HI	14,55x
Factor HW	12,91x

Beleggingsreferenties

Bij de selectie van de beleggingsreferenties hebben wij gebruik gemaakt van de database met beleggingstransacties van CBRE Valuation Advisory. De onderstaande transacties vertegenwoordigen naar onze mening de best beschikbare data ter vergelijking met het getaxeerde object.

Adres

Honselersdijk, Dijkstraat 102



- Datum Transactie: December 2016
- Belegger: Supermarktfonds
- Metrage: 2.779 m²
- WAULT: 9.3 jaar
- Aankoopprijs: € 7.490.000
- NAR / BAR / Factor: 5,83% / 6,70% / 14.90x
- Eigendom

Analyse van beleggingstransactie

In december 2016 heeft Stichting Supermarktfonds een supermarket van circa 2.779 m² aangekocht voor € 7.490.000 k.k.

Het object is verhuurd aan Ahold Europe Real Estate & Construction B.V. met een resterende looptijd van 9.3 jaar.

Het bruto aanvangsrendement k.k. was 6,70% en het netto aanvangsrendement was 5,83%. De factor op de huurinkomsten is 14,90x.

Wij zien Den Haag als een betere winkelstad en het object is gelegen in het centrum van een dichtbevolkt gebied. Het referentieobject betreft net als het getaxeerde een full-service supermarket van vergelijkbare grootte. Verder is het referentieobject langer verhuurd.

Locatie	Object	Huurder	Markt
-	=	+	=

Adres

Arnhem,
Amsterdamsestraatweg 27-33,



▪ Datum Transactie:
September 2016

▪ Belegger: ASR Dutch Prime
Retail Custodian B.V.

▪ Metrage: 1,760 m²

▪ WAULT: 5.0 jaar

▪ Huurinkomsten: € 277,000

▪ Aankoopprijs: € 3,790,000

▪ NAR / BAR / Factor: 6.35%
/ 7.31% / 13.68x

▪ Eigendom

Analyse van beleggingstransactie

In september 2016 heeft ASR een supermarkt van circa 1.760 m² aangekocht voor € 3.790.000 k.k.

Het object is verhuurd aan Jumbo Supermarkten B.V. met een resterende looptijd van circa 5 jaar.

Het bruto aanvangsrendement k.k. was 7,31% en de factor op de huurinkomsten was 13,68x. Het netto aanvangsrendement was 6,35%.

Wij zien Den Haag als een betere winkelstad en het object is gelegen in het centrum van een dichtbevolkt gebied. Het referentieobject betreft net als het getaxeerde een full-service supermarkt. Echter heeft het getaxeerde een grote winkelvloer en is niet alle metrage geconcentreerd op de begane grond en daarom zijn wij van mening dat de kwaliteit van dit referentieobject beter is. Verder is het referentieobject langer verhuurd.

Locatie	Object	Huurder	Markt
-	+	+	=

Deventer, Nederland

In 2017 is een supermarkt van circa 1,650 m² aangekocht door Internationale partij voor circa € 3,400,000.

Het object is verhuurd voor een resterende huurtermijn van circa 1.5 jaar, maar in de wetenschap dat de huurder aangegeven had met 10 jaar te willen verlengen.

Het bruto aanvangsrendement k.k. was circa 7% en de factor was circa 14x op huurinkomsten. Het netto aanvangsrendement was ongeveer 5,8%.

Wij zien Den Haag als een betere winkelstad en het object is gelegen in het centrum van een dichtbevolkt gebied. Het referentieobject betreft net als het getaxeerde een full-service supermarkt. Echter heeft het getaxeerde een grote winkelvloer en is niet alle metrage geconcentreerd op de begane grond en daarom zijn wij van mening dat de kwaliteit van dit referentieobject beter is. Verder is de resterende looptijd ongeveer gelijk.

Locatie	Object	Huurder	Markt
-	+	=	=

Adres	Analyse van beleggingstransactie								
Tilburg, Nederland	In 2017 is een supermarkt van circa 1,850 m² aangekocht door Internationale partij voor circa € 3,100,000 Het object is verhuurd voor een resterende huurtermijn van circa 6.5 jaar. Het bruto aanvangsrendement k.k. was circa 7% en de factor was circa 14x op huurinkomsten. Het netto aanvangsrendement was ongeveer 6%. Wij zien Den Haag als een betere winkelstad en het object is gelegen in het centrum van een dichtbevolkt gebied. Het referentieobject betreft net als het getaxeerde een full-service supermarkt. Echter heeft het getaxeerde een grote winkelvloer en is niet alle metrage geconcentreerd op de begane grond en daarom zijn wij van mening dat de kwaliteit van dit referentieobject beter is. Verder is het referentieobject langer verhuurd. <table><tr><th>Locatie</th><th>Object</th><th>Huurder</th><th>Markt</th></tr><tr><td>-</td><td>+</td><td>+</td><td>=</td></tr></table>	Locatie	Object	Huurder	Markt	-	+	+	=
Locatie	Object	Huurder	Markt						
-	+	+	=						

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Huurder betreft een oordeel over de kwaliteit van de huurder(smix) van het referentieobject in vergelijking met de huurder(smix) van het onderhavige object

Markt betreft de marktbeweging sinds de referentietransactie

Verklaring gehanteerde rendementen en outputparameters

Het onderhavig object betreft een full-service supermarkt met een goed bewinkelbare kelder, centraal gelegen in een dichtbevolkt gebied. Het object is gelegen op grond uitgegeven in erfpacht en de jaarlijkse canon bedraagt € 1.998. De erfpachtcanon loopt tot 31 December 2027 en wij hebben aangenomen dat de volgende periode wordt afgekocht voor € 920.000. De huidige waarde per taxatiedatum is € 463.121.

Wij zien Den Haag als een betere winkelstad in vergelijking tot de steden van de referentieobjecten. Echter zijn de referentieobjecten alle langer verhuurd dan het getaxeerde.

Van de in de taxatie betrokken vergelijkbare objecten ligt het netto aanvangsrendement vrij op naam (NAR v.o.n.) tussen de 5,8% en 6,37%. De bruto aanvangsrendementen (BAR k.k.) van de referentie objecten liggen tussen de 6,70% en 7,33%. De factoren op huurinkomsten reiken van 13,64x tot 14,90x.

Onderhavig object is gewaardeerd op een netto aanvangsrendement vrij op naam (NAR v.o.n.) van 5,86%. Wij hebben een bruto aanvangsrendementen (BAR k.k.) van 6,87% en een factor van 14,55x op huurinkomsten gehanteerd, het geen zich binnen de bandbreedte van de factoren van de referentieobjecten bevindt.

Bovenstaande resulteert in een netto marktwaarde per 1 mei 2017 van € 5.320.000.

De marktwaarde na oplevering van het parkeerterrein is € 5.970.000. Hierbij hebben wij rekening gehouden dat er geen overdrachtsbelasting wordt betaald over het parkeerterrein.



EVALUATIE

Verschillen ten opzichte van vorige taxatie (<3 jaar)

Het object is door ons niet eerder getaxeerd en derhalve kan er geen verschillenanalyse worden uitgevoerd.

J

**ALGEMENE
UITGANGSPUNTEN**

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de taxatie is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, en dat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
6. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
7. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen.
8. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
9. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen”.

Milieu

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.

2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
3. Bij inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspect betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde.

5. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
6. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeed object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

1. Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
2. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
3. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
4. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
5. Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen.
6. Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-affrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
8. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.

9. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
10. In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.
11. De maximaal redelijk huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden is niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingstelsel"). In de waardering is er derhalve vanuit gegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

1. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
3. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

1. Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

1. Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

1. Een taxatie is tijdafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandse Bank. Tevens zullen de nadere afspraken omtrent verstrekking en aansprakelijkheid in de dienstenovereenkomst worden gerespecteerd. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ING Bank N.V.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
3. Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
2. De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
3. Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
4. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als juridisch expert. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
5. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er van uitgegaan dat deze oppervlakte correct zijn.
6. Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
7. Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
8. Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waardebepalende factoren

1. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
2. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

1. Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE Valuation Advisory B.V. en ING Bank N.V.

Taxatieonzekerheid

1. Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

K

WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

K.1 Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaaarde

“Marktwaaarde is 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 waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de marktwaaarde:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen;
- Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheek en andere schulden / kosten;
- Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap;
- Wij gaan ervan uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheek en andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden;
- Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden;

- Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.

Markthuur

Markthuur (Market Rent) is de te verwachten huurprijs die op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, of een gedeelte van een onroerende zaak, tussen een willige verhuurder en een willige huurder die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen en wordt uitgegaan van gebruikelijke huurcondities.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de markthuur:

- De huurwaarde is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhoud- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van aldaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur;
- Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij ervan uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend;
- Wij gaan ervan uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract;
- Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen;
- Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden;

- Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen;
- Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.

Huurherzieningswaarde (winkelobjecten)

De huurherzieningswaarde in onze taxatie is een door CBRE te verwachte huurherzieningsprijs. Deze huurherzieningswaarde is bepaald op basis van transacties van de afgelopen vijf jaar en is geen officiële huurwaardebepaling zoals beschreven in 7:303 BW. CBRE kan dan ook niet garanderen dat de middels haar methodiek ingeschatte huurherzieningswaarde gelijk is aan de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure. Mocht komen vast te staan dat de door CBRE ingeschatte huurherzieningswaarde afwijkt van de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure kan CBRE hiervoor niet worden aangesproken.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van een object

- Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.
- Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.
- Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.
- Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.
- Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) of beschikbare plattegronden.
- In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.
- Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de Staat van Onderhoud

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object;
- het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;
- er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;
- de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;
- dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurlers gemaakte afspraken;
- dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn;
- het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;
- er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;
- het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;
- het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;
- het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;

- er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;
- alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;
- er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;
- er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;
- daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarden; en
- een leegwaardewaardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

K.2 Overige definities

1. Met de hierna in dit rapport gebruikte termen in de beschrijving van de onderhoudssituatie: zeer goed, goed, voldoende, matig, onvoldoende en niet waargenomen, wordt het volgende bedoeld:
 - Zeer goed zo goed als nieuw
 - Goed op peil
 - Voldoende onderhoud is afdoende en zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
 - Matig onderhoud op korte termijn noodzakelijk
 - Slecht achterstallig onderhoud
 - Niet bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel waargenomen aanwezig
2. De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Tabel voor energieklassen voor woningen

Energieklasse	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie woningen
■ A++	Kleiner of gelijk aan 0,60
■ A+	0,61 - 0,80
■ A	0,81 - 1,20
■ B	1,21 - 1,40
■ C	1,41 - 1,80
■ D	1,81 - 2,10
■ E	2,11 - 2,40
■ F	2,41 - 2,70
■ G	Groter dan 2,70

Bron: www.rijksoverheid.nl

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

Energieklasse	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
■ A++	Kleiner of gelijk aan 0,60
■ A+	0,61 - 0,80
■ A	0,81 - 1,20
■ B	1,21 - 1,40
■ C	1,41 - 1,80
■ D	1,81 - 2,10
■ E	2,11 - 2,40
■ F	2,41 - 2,70
■ G	Groter dan 2,70

Bron: www.rijksoverheid.nl

Bruto vloeroppervlakte (B.V.O.)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Verhuurbare vloeroppervlakte (V.V.O.)

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de “correctie glaslijn”. Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

Gebruiksoppervlakte (G.O.)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Waardepeildatum

de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Bijzonder object

Een object dat zelden of nooit op de open markt wordt verkocht, anders dan door middel van verkoop van het bedrijf waarvan het deel uitmaakt, vanwege de uniciteit die voortkomt uit de gespecialiseerde aard en ontwerp van het object, de configuratie, omvang, locatie of andere kenmerken.

Bedrijfsgerelateerd object

Elk type vastgoedobject dat is ontworpen voor een specifiek bedrijfstype waar de waarde van het object het handelspotentieel van dat bedrijf weergeeft.

Begrippenlijst

- | | |
|-----------------------|--|
| ■ BAR k.k. | Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper. |
| ■ BAR v.o.n. | Bruto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam. |
| ■ NAR v.o.n. | Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam. |
| ■ NAR k.k. | Netto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper. |
| ■ Bruto huurinkomsten | De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten. |
| ■ Netto huurinkomsten | De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden. |
| ■ Bruto huurwaarde | De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten. |

- **Nettohuurwaarde** De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
- **DCF** Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige kasstromen.
- **Disconteringsvoet** Het rendement waarmee kapitaalscorrecties contant gemaakt worden.
- **Internal Rate of Return (IRR)** Het rendement in een DCF waarbij de ingeschatte toekomstige kasstromen gelijk zijn aan de contante waarde per waardepeildatum.
- **HABU** Highest And Best Use, oftewel Hoogste en Beste Gebruik. Dit is het uitgangspunt tijdens taxaties.
- **EVS** European Valuation Standards 2012
- **IVS** International Valuation Standards 2011
- **IVSC** International Valuation Standards Committee
- **RICS** Royal Institution of Chartered Surveyors
- **TEGoVA** The European Group of Valuers Association
- **NRVT** Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

L

BIJLAGEN

FOTO'S

FOTO'S







TAXATIE- METHODOLOGIE

TAXATIEMETHODOLOGIE

CBRE Valuation Advisory B.V. taxeert door gebruik te maken van de inkomstenmethode. Binnen de inkomstenmethode wordt gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode ("hoofdmethode"), een internationaal geaccepteerde taxatiemethode die sterke overeenkomsten met de Nederlandse BAR/NAR-methode vertoont. Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd.
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement.
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement.

Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een bruto waarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten (bijvoorbeeld gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties) berekend en de som van deze posten wordt bij de bruto waarde opgeteld om tot de waarde vrij op naam te komen. De Marktwaaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De belangrijke inputparameters van de taxateur voor de Hardcore/Top Slice/Layermethode zijn de markthuurwaarde en de rendementen. Deze worden ingeschat op basis van vergelijkbare transacties. De huidige huursituatie en actuele huurinkomsten worden gebaseerd op ontvangen huurcontracten en (wanneer van toepassing) een recente huurlijst. Ook de vaste lasten zijn een belangrijke inputparameter voor het bepalen van de vaste eigenaarslasten en deze worden bepaald op basis van door eigenaar aangeleverde informatie, informatie van gemeenten en/of indexkostenboekjes.

De Hardcore/Top Slice/Layermethode is naar onze mening het best geschikt voor het uitvoeren van de onderhavige taxaties. Berekeningen van de marktwaaarde conform de Hardcore/Top Slice/Layermethode geven ten eerste goed en duidelijk inzicht in de gehanteerde huurwaarden, eigenaarslasten en correctieposten op zowel object- als huurdersniveau.

Ook is de methode op meerdere vlakken goed vergelijkbaar met markttransacties: enerzijds kunnen rendementen per huurder vergeleken worden met transacties en daarnaast kan de uitkomst van de taxatie vergeleken worden met transacties. Bij beleggingstransacties wordt vaak een Bruto-aanvangsrendement (BAR) of Netto-aanvangsrendement (NAR) gepubliceerd.

Optioneel wordt als tweede methode gebruik gemaakt van de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode). In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten zoals gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In veel gevallen wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien of vijftien jaar. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat rendement). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De Marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Inputparameters voor de DCF-methode zijn de disconteringsvoet, de inflatie-/kostenstijgingverwachting, de verwachtingen omtrent toekomstige wederverhuurmogelijkheden en de inschatting van het rendement om de eindwaarde te bepalen. Deze factoren worden bij transacties veelal niet gepubliceerd en zijn derhalve moeilijk te toetsen. Daarnaast heeft elke koper in de regel zijn eigen toekomstvisie ten aanzien van marktontwikkelingen en dat maakt het vergelijken van de inputparameters van DCF-berekeningen onhaalbaar in onze ogen. Derhalve zijn wij van mening dat de DCF-methode als hoofdmethode niet goed bruikbaar is. Als controlemethode is zij wel goed bruikbaar, omdat zij inzicht geeft in de verwachte kasstromen voor het getaxeerde object.

In sommige gevallen wordt het onderhavige object getaxeerd door gebruik te maken van de comparatieve methode. Bij deze methode worden vergelijkbare transacties en/of aanbod onderzocht en teruggerekend naar één indicator, in het algemeen de prijs per vierkante meter. Vervolgens worden de vergelijkbare transacties vergeleken en aangepast om de vergelijkbaarheid met het onderhavige object te verbeteren. De comparatieve benadering heeft een sterke relatie met de markt omdat markttransacties direct vergeleken worden met het onderhavige object. De comparatieve methode wordt over het algemeen gebruikt bij het taxeren van leegstaande / eigenaar-gebruiker objecten en onontwikkelde grond.

BEREKENINGEN



Samenvatting	
Taxatiedatum	01/05/2017
Object	Jumbo Supermarkt
Straat	4-5 Anemoonstraat
Stad	Den Haag
Land	The Netherlands
Referentie nr	
Gebruik	
Eigendom / Erfpacht	Leasehold
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€1.998
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	2.988
Parkeerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€365.762
Totaal huurherzieningswaarde	€412.027
Bruto bedrag	€6.156.675
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	-€463.121
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€5.693.555
Kosten koper	7,00% -€372.476
Waarde (k.k.)	€5.321.079
Afgerond	€5.320.000

Basis gegevens		
Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	2,00	
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€365.762	
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€0	
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€365.762	
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-8,47 %	-€30.976
Theoretische netto huurinkomsten per jaar		€334.786
Huurherzieningswaarde kapitalisatie		
Totaal bruto HHW per jaar	€412.027	
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-7,52 %	-€30.976
Netto HHW per jaar		€381.051
Netto rendement op HHW		6,10 %
Bruto waarde voor correcties		€6.243.840

Correcties (verdisconteerd @ 7%)		
CW huidige leegstand en huurvrij	€0	
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0	
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0	
CW van inrichtingsbijdrage	€0	
CW van huidige huurvrij periode	€0	
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	€0	
CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	-€87.165	
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	-€447.089	
CW van erfpachtcanon	-€16.031	
Totaal correcties	-€550.286	
Waarden		
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€5.693.555	
Kosten koper	7,00%	-€372.476
Waarde (k.k.)	€5.321.079	
Afgerond	€5.320.000	
Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)		
Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)		
Opmerkingen:		

Rendementen op bruto huurinkomsten			
BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor	
6,42 %	6,87 %	14,55	
Rendementen op bruto huurwaarde			
BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor	
7,24 %	7,74 %	12,91	
Aanvullende Yields			
Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield	
6,08 %	5,86 %	6,67 %	
Waarde per m2	€1.780		
Geschiedenis			
	01/05/2017	Vershil	
Bruto Huurinkomsten	€365.762	-	
HHW/jaar	€412.027	-	
Waarde (k.k.)	€5.320.000	-	
BAR (k.k.)	6,88 %		

Taxatiedatum 01 May 2017

Object

Adres Jumbo Supermarkt, 4-5, Anemoonstraat, Den Haag

Bruto bedrag €6.156.675

Gekapitaliseerde kosten -€463.121

Waarde vrij op naam (v.o.n.) €5.693.555

Minus Overdrachtsbel. @ -6,00 % -€319.265

Makelaarscourtage @ -0,80 % -€42.569

Notariskosten @ -0,20 % -€10.642

-€372.476

Waarde kosten koper (k.k.) €5.321.079

Afgerond €5.320.000

BAR (v.o.n.) 6,42 %

NAR (v.o.n.) 5,86 %

Factor (k.k.) 14,54 x

Oppervlakte 2.988,10 m²

Waarde per m² €1.780

Taxatiedatum 01 May 2017

Object

Adres Jumbo Supermarkt, 4-5, Anemoonstraat, Den Haag

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	6,0838%
True Equivalent Yield	6,3192%
Initial Yield	5,8639%
Reversion Yield	6,6683%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
01-May-2017	€365.762	€333.863	5,8639 %
01-May-2019	€412.027	€379.665	6,6683 %

Taxatiedatum 01 May 2017

Object

Adres Jumbo Supermarkt, 4-5, Anemoonstraat, Den Haag

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Jumbo Supermarkten B.V.	30-Apr-2019	€365.762	€412.027	5,900	7,900	6,150	€6.156.675
Totaal		€365.762	€412.027				€6.156.675

Opmerking(en)

Taxatiedatum 01 May 2017

Object

Adres Jumbo Supermarkt, 4-5, Anemoonstraat, Den Haag

eigendomssituatie Freehold

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Jumbo Supermarkten B.V.		2.988,10 m ²	01-May-2009		30-Apr-2019	€365.762	€412.027	€412.026
Totaal		2.988,10 m²				€365.762	€412.027	€412.026

Taxatiedatum 01 May 2017

Adres Jumbo Supermarkt, 4-5, Anemoonstraat, Den Haag

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€14.941
Beheer	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€3.658
OZB	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€9.975
Waterschapsbelasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.129
Verzekering	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€2.060
Rioolheffing	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€137
Totaal		-€31.899

Taxatiedatum 01 May 2017

Adres Jumbo Supermarkt, 4-5, Anemoonstraat, Den Haag

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk, contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Jumbo Supermarkten B.V.</u>			
Erfpachtcanon	Op taxatiedatum elke 12 maanden voor 129 maanden	Vast bedrag €1.998 pa	= -€1.998
Afkoop erfpacht	31-Dec-2027	Vast bedrag €920.000	= -€920.000

Taxatiedatum 01 May 2017

Adres Jumbo Supermarkt, 4-5, Anemoonstraat, Den Haag

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Jumbo Supermarkten B.V.</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	2.988 m ² x €5,00	= -€14.941
Beheer	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HI €365.762 @ 1,000 %	= -€3.658
OZB	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €412.027 @ 2,4210 %	= -€9.975
Waterschapsbelasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €412.027 @ 0,2740 %	= -€1.129
Verzekering	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €412.027 @ 0,5000 %	= -€2.060
Rioolheffing	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €137	= -€137

Taxatiedatum 01 May 2017

Object

Adres Jumbo Supermarkt, 4-5, Anemoonstraat, Den Haag The Netherlands

Jumbo Supermarkten B.V.

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Franchise Huurder 1	186,69	€140,00	€26.137	1	100,00	100,00	0,000	€140,00	€26.137	€26.137
Supermarkt	1.367,40	€180,00	€246.132	1	100,00	100,00	0,000	€180,00	€246.132	€246.132
Supermarkt	1.220,07	€180,00	€109.806	1	50,00	100,00	0,000	€90,00	€109.806	€109.806
Franchise Huurder 2	28,87	€140,00	€4.042	1	100,00	100,00	0,000	€140,00	€4.042	€4.042
Franchise Huurder 3	185,07	€140,00	€25.910	1	100,00	100,00	0,000	€140,00	€25.910	€25.910
Totaal	2.988,10		€412.026							€412.027
	2.988,10		€412.026							€412.027

OPDRACHTBRIEF



ING Bank N.V. / WB / LS / REF / VSD

De Entree 201, 1101 HG Amsterdam

Postbus 23480, 1100 DZ Amsterdam

www.ing.com

ING Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam

Handelsregister nr. 33031431 Amsterdam

CBRE Valuation Advisory B.V.

t.a.v. de heer W. de Geus MRICS RT REV CIS

Hypzert (MLV)

Postbus 7971

1008 AD Amsterdam

Datum
25 april 2017

Behandeld door
A. Mataw

Telefoon
020 5767129

Locatiecode
DEA 04.061

Onderwerp
Opdrachtbrief
St. Supermarktfonds.nl/ 20170616

Email
taxaties@ing.nl

Geachte heer de Geus,

ING Bank N.V. en CBRE Valuation Advisory B.V. hebben een overeenkomst voor het verlenen van Taxatie Diensten gesloten met nr. MA-008040 d.d. 1-9-2016 (hierna te noemen: Overeenkomst);

Door middel van deze Opdrachtbrief verstrekt ING Bank N.V. (hierna te noemen: de Opdrachtgever), onder de Overeenkomst, de opdracht aan CBRE Valuation Advisory B.V. (hierna te noemen: Opdrachtnemer) tot taxatie van het object:

400000012081	40-Retail	Anemoonstraat 4-5	2565 DD	Den Haag
--------------	-----------	-------------------	---------	----------

Uitvoering conform Taxatie Diensten Overeenkomst

De taxatie dient uitgevoerd te worden in overeenstemming met de Overeenkomst, afgesloten tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever. Door ondertekening van deze Opdrachtbrief verklaart de Opdrachtnemer kennis te hebben genomen van de Overeenkomst, daarvan een exemplaar te hebben ontvangen en bevestigt Opdrachtnemer de opdracht dienovereenkomstig te zullen uitvoeren.

Indien de Opdrachtnemer de onderhavige taxatie wenst uit te voeren op voorwaarden en uitgangspunten die afwijken van de Overeenkomst dient de Opdrachtnemer de afwijking(en) schriftelijk te specificeren. De Opdrachtgever zal de geformuleerde afwijkingen beoordelen en zal expliciet (schriftelijk) moeten instemmen met deze afwijkingen voordat er sprake is van een bindende opdracht tot taxatie. De specificatie van de afwijkingen alsmede de instemmingen van de Opdrachtgever maken vervolgens een onlosmakelijk onderdeel uit van deze Opdrachtbrief.

Informatievoorziening

Nadere specificatie van het onroerend goed en voor de taxatie relevante informatie zal, conform de Overeenkomst, separaat en zo spoedig mogelijk aan de Opdrachtnemer worden aangeleverd.

Voor nadere specificatie van het onroerend goed en voor de taxatie relevante informatie kunt u contact opnemen met:

Mark Tordoir: mark@heeneman-partners.nl

Datum
25 april 2017

Pagina
2

Doel

De opdracht tot taxatie wordt verstrekt ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen (financieringsdoeleinden), in het kader van "Capital Requirements Regulation (art. 208 par. 3 CRR)".

Tevens vragen wij u uitdrukkelijk om er in uw rapportage rekening mee te houden dat deze eventueel aangewend kan worden voor een gerechtelijke procedure en dientengevolge kunnen worden voorgelegd aan een rechter-commissaris en/of voorzieningenrechter en/of curator. Daarnaast houdt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank.

Waardepeildatum

De waardepeildatum kan gelijk gesteld worden aan de bezichtigingsdatum.

Type taxatie

De Opdrachtnemer dient in het kader van deze opdracht een Volledige Taxatie uit te brengen.

Wij verzoeken hierbij om een rapportage per object. De geheel ondertekende opdrachtbrief dient opgenomen te worden in de bijlage van de rapportage.

Bezichtiging

Voor de bezichtiging kunt u contact opnemen met:

Mark Tordoir: mark@heeneman-partners.nl

Oplevering

De definitieve taxatie dient uiterlijk 8 mei 2017 in het bezit van de Opdrachtgever te zijn.

Uitgangspunten / bijzondere uitgangspunten

Voor de algemene uitgangspunten die van toepassing zijn, wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de Overeenkomst.

In de rapportage dient de Marktwaaarde te worden opgenomen.

Voor deze specifieke taxatieopdracht zijn geen (bijzondere) uitgangspunten van toepassing.

Honorering

Voor het uitvoeren van de taxatie gelden de tarieven zoals opgenomen in de Overeenkomst.

Datum
25 april 2017

Pagina
3

Correspondentie

Correspondentie over deze taxatie en het taxatierapport kan worden geadresseerd aan:

ING Bank N.V.
Afdeling: ING Bank N.V. / WB / LS / REF / VSD
T.a.v. de mevrouw A. Mataw
E: taxaties@ing.nl
Postbus 23480, 1100 DZ, AMSTERDAM
Locatiecode: DEA 04.061

Nota

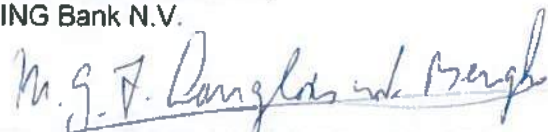
De definitieve nota kan per mail verzonden worden aan taxaties@ing.nl. De adressering is als volgt:

ING Bank N.V.
Afdeling: ING Bank N.V. / WB / LS / REF / VSD
T.a.v. de heer drs. W. Visser
Referentie: St. Supermarktfonds.nl/ 20170616/REF Amsterdam/ T. Burger
Postbus 23480, 1100 DZ, AMSTERDAM
Locatiecode: DEA 04.061

Tenslotte

Graag zien wij een door u ondertekend exemplaar van deze Opdrachtbrief binnen vijf werkdagen na dagtekening van deze Opdrachtbrief retour.

Met vriendelijke groet,
ING Bank N.V.



Dhr. drs. M.G.F. Langlois van den Bergh

Voor akkoord:
Opdrachtnemer

CBRE Financial Advisory

Naam:
Datum:

W. de Gans
15/05/2017

Naam:
Datum:

Bijlage(n):

- Kerngegevens t.b.v. ING

Datum
25 april 2017

Pagina
4

Kerngegevens t.b.v. ING:

Voor de invoer in ING-systemen verzoeken wij om per commerciële eenheid de onderstaande velden te vermelden in het rapport of in een separaat (excel) sheet.

#	Kerngegevens ING	Toelichting
1	Taxatiebedrijf	Naam taxatiebedrijf
2	GRID ID taxatiebedrijf	ID nummer zoals verstrekt door ING
3	Type taxatie	Volledige taxatie, Her-taxatie of Markttechnische Update
4	Taxatiedatum	De taxatiedatum kan gelijk gesteld worden aan de bezichtigingsdatum
5	Objectnummer ING	Standaard object nummer t.b.v. ING administratiesysteem, ook wel SAP-nr
6	Adres	Plaatsnaam + straatnaam + huisnummer + toevoeging (postcode optioneel)
7	Bouwjaar	Jaartal van initiële bouw (niet jaar van laatste renovatie)
8	Renovatiejaar	Jaartal van laatste renovatie
9	Courantheid	Mate van courantheid uitgedrukt in: zeer goed, goed, voldoende, matig, slecht
10	Onderhoud	Staat van onderhoud uitgedrukt in: zeer goed, goed, voldoende, matig, slecht
11	%-exploitatiekosten	Kosten uitgedrukt als % van de bruto markthuur
12	Mutatieleegstand in mnd	Mutatieleegstand uitgedrukt in maanden
13	Bruto markthuur per jr (excl. BTW)	Totale bruto markthuur per jaar excl. BTW (inclusief de markthuur van de woningen)
14	Prime rent per m2 v.v.o./eenheid per jr (excl. BTW) (hoofdobject)	markthuur / VVO / eenheid per jaar excl. btw
15	NAR % v.o.n.	
16	BAR % HO incl. leegstand	BAR o.b.v. de theoretische huuropbrengst incl. leegstand
17	Marktwaaarde k.k.	Indien woningen, waarde per vhe weergeven
18	Marktwaaarde k.k. excl. meerhuur	

TAXATIERAPPORT

Bedrijfsmatig Vastgoed

Supermarkt
Palet 4-12, Hillegom



Opdrachtgever: ING Bank N.V.

Opdrachtnemer: CBRE Valuation Advisory B.V.

Waardepeildatum: 18 juli 2017

Rapportdatum: 25 juli 2017

Dossiernummer: 400000012328

SAMENVATTING

SAMENVATTING

ALGEMEEN

Objectnummer ING	123
Objectnaam	Plus Supermarkt
Plaats	Hillegom
Adres	Palet 4-12
Postcode	2182 LB
Soort object	Winkels
Eigendomsvorm	Eigendom
Eigenaar (kadastraal)	Palethuizen B.V. en Y.M. Chong
Kadastrale gemeente	Hillegom
Sectie	C
Nummer(s)	3293
Appartementsindices	A6 t/m A14
Perceelgrootte (totaal)	N.v.t.
Type erfpacht	N.v.t.
Canon per jaar (EUR)	N.v.t.
Erfpachtduur (jaar)	N.v.t.
Herzieningsdatum erfpacht	N.v.t.



Object

Type object	Supermarkt
Bouwjaar	1971
Laatste renovatie (jaartal)	onbekend
Rijksmonument (MW. 1988)	nee
Gebruik	Winkelruimte
Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO)	1.387 m ²
Gebruiksoppervlak woningen (GBO)	0
Bruto vloeroppervlakte	1.415 m ²
Verhouding (VVO + GBO)/BVO	98%
Parkeerplaatsen (buiten)	goed mogelijk
Parkeerplaatsen (binnen)	N.v.t.
Totaal parkeren	0
Parkeerratio	1: n.v.t.



WAARDERING

Opdrachtgever	ING Bank N.V.
Taxatiebedrijf	CBRE Valuation Advisory B.V.
Doel	Financiering
Waardepeildatum	18 juli 2017
Opname	intern
(Bijzondere) uitgangspunten	zie pagina 2

Markthuur per jaar	€ 209.332
Huuropbrengst (excl. MH leegstand) per jaar	€ 210.000
Huuropbrengst (incl. MH leegstand) per jaar	€ 210.000
Exploitatielasten (excl. erfpacht) % MH	9,1%
Exploitatielasten (incl. erfpacht) %MH	9,1%
Aantal gebruikers	1
Gemiddelde looptijd contracten (jr)	9,98
Leegstand in % v/d markthuur	0,0%
BAR k.k. op MH	6,87%
BAR k.k. op HO (incl. MH leegstand)	6,90%

MARKTWAARDE K.K. (EUR)

€ 3.045.000

BEOORDELING

Object

Bouwkundige staat	voldoende
Staat van onderhoud	voldoende
Functionaliteit	voldoende
Parkeren (op eigen terrein)	slecht

Locatie

Ligging	Goed
Stand t.b.v. huidig gebruik	Goed
Bereikbaarheid	Goed
Parkeren (openbare weg)	Goed

Gebruik

Verhuursituatie	goed
Alternatieve gebruiksmogelijkheden	voldoende

Markt

Courantheid verhuur/gebruik	goed
Courantheid verkoop	goed

DISCLAIMER

Aan de inhoud van dit taxatieverslag kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan (de inhoud van) dit verslag te vermenigvuldigen en/of aan derden ter beschikking te stellen zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van CBRE Valuation Advisory B.V. ("CBRE") en ING Bank N.V. ("ING").

Taxateur, haar medewerkers en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de toereikendheid, de juistheid of de volledigheid van informatie in dit taxatieverslag.

UITGANGSPUNTEN

Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J van deze rapportage.

BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

Voor de bijzondere uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J van deze rapportage.

NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Voor een volledig overzicht van de correcties verwijzen wij naar hoofdstuk B.6 in dit taxatierapport.

KERNGEGEVENS INVOER ING

1 Taxatiebedrijf	CBRE Valuation Advisory B.V.
2 GRID ID taxatiebedrijf	37327476
3 Type taxatie	Volledige taxatie
4 Taxatiedatum	18 juli 2017
5 Objectnummer ING	123
6 Adres	Palet 4-12, Hillegom
7 Bruto markthuurwaarde per jaar (excl. BTW)	€ 209.332
8 Bouwjaar	1971
9 Renovatiejaar	onbekend
10 Courantheid	
Courantheid verhuur/gebruik	goed
Courantheid verkoop	goed
11 Staat van onderhoud	voldoende
12 Tophuur per m ² v.v.o. per jaar (excl. BTW) (hoofdobject)	€ 150
13 Mutatieleegstand in maanden	-
14 % exploitatielasten (op huurwaarde)	9,1%
15 NAR v.o.n.	5,86%
16 Taxatiedatum	18 juli 2017
17 Marktwaaarde k.k.	€ 3.045.000
18 Marktwaaarde k.k. excl. meerhuur (afgerond)	€ 3.040.000

DISCLAIMER

Aan de inhoud van dit taxatieverslag kunnen geen rechten worden ontleend.

Het is niet toegestaan (de inhoud van) dit verslag te vermenigvuldigen en/of aan derden ter beschikking te stellen zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van CBRE Valuation Advisory B.V. ("CBRE") en ING Bank N.V. ("ING").

Taxateur, haar medewerkers en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de toereikendheid, de juistheid of de volledigheid van informatie in dit taxatieverslag.

INHOUDSOPGAVE

- A. OPDRACHT
 - A.1 Opdrachtgever
 - A.2 Opdrachtnemer
 - A.3 Waarderingsgrondslagen
- B. TAXATIE
 - B.1 Onderwerp
 - B.2 Taxatiewaarden
 - B.3 Inspectie
 - B.4 Plausibiliteitsverklaring
 - B.5 Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen
 - B.6 Nadere toelichting op de waardering
 - B.7 Inzage
 - B.8 Gehanteerde taxatiemethodiek
- C. BEOORDELING EN RISICO ANALYSE
 - C.1 Totaalbeoordeling
 - C.2 Risico-analyse
- D. JURIDISCH
 - D.1 Privaatrechtelijke aspecten
 - D.2 Publiekrechtelijke aspecten
- E. OBJECT
 - E.1 Objectkenmerken
 - E.2 Oppervlakten
 - E.3 Duurzaamheid
 - E.4 Milieu
 - E.5 Objectbeoordeling
- F. LOCATIE
 - F.1 Locatieomschrijving
 - F.2 Locatiebeoordeling
- G. GEBRUIK

- H. MARKT
 - H.1 Gebruikersmarkt
 - H.2 Kopers- / beleggingsmarkt
- I. EVALUATIE
- J. ALGEMENE UITGANGSPUNTEN
- K. WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES
- L. BIJLAGEN
 - Foto's
 - Taxatiemethodologie
 - Berekeningen
 - Opdrachtbrief

Op de inhoud van dit taxatierapport mag uitsluitend worden vertrouwd door:

- i. De Opdrachtgever van het rapport; of
- ii. Derden die voorafgaande schriftelijke toestemming hebben van CBRE Valuation Advisory B.V.

Dit taxatierapport dient te worden gelezen en opgevat als één geheel en op dit taxatierapport kan worden vertrouwd onder voorbehoud van het gestelde in de disclaimer en de geldende beperkingen van aansprakelijkheid zoals toegelicht aan het eind van hoofdstuk A (Opdracht). Wij adviseren om kennis te nemen van deze informatie, alvorens te handelen op basis van de inhoud van dit taxatierapport. Wanneer u deze informatie niet begrijpt, adviseren wij om onafhankelijk juridisch advies in te winnen.

A

OPDRACHT

A.1 Opdrachtgever

Opdrachtgever	ING Bank N.V.
Afdeling	WB / LS / REF / VSD
Ter attentie van	Drs. M.G.F. Langlois van den Bergh
Postbus	23480
Postcode	1100 DZ
Plaats	Amsterdam
Locatiecode	DEA 04.061
E-mail	taxaties@ing.nl

Opdrachtverstrekking

Datum opdracht: 20 juli 2017

Deze opdracht is verstrekt in het kader van Capital Requirements Regulation (art. 208 par 3 CRR).

De opdracht is vastgelegd in:

- Opdrachtbrief d.d.: 20 juli 2017
- Dienstenovereenkomst ten behoeve van Vastgoed Taxaties tussen ING Bank N.V. en CBRE Valuation Advisory B.V. (versie d.d. 1 september 2016)

A.2 Opdrachtgever

Opdrachtnemer	CBRE Valuation Advisory B.V.
Adres	Gustav Mahlerlaan 405
Postcode	1082 MK
Plaats	Amsterdam
E-mail	ING.taxatiesNL@cbre.com

Uitvoerend taxateur R.H. Smorenburg MRICS RT
Cis HYPZERT (MLV) REV

Controlerend taxateur M.A.R. Tulkens MSc RT

Hoedanigheid taxateur Extern, zoals gedefinieerd in de RICS Taxatiestandaarden januari 2017.

De opdrachtnemer verklaart de taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de door de opdrachtgever verstrekte opdracht en de dienstenovereenkomst.

Kwalificatie taxateurs

De registertaxateurs verklaren te zijn ingeschreven als Register Taxateur bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs en deze taxatie te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de meest recente versie van de Algemene gedrag- en beroepsregels en het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt.

Tevens verklaart de uitvoerend registertaxateur in het geval van een professionele taxatiedienst die valt onder het toepassingsbereik van het addendum Grootzakelijk van het NRVt te voldoen aan de additionele vereisten op het gebied van vakbekwaamheid, opleidingsvereisten en werkervaring.

Tevens is de uitvoerend registertaxateur ingeschreven als (indien van toepassing):

- Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);
- Recognized European Valuer bij TEGoVA (REV).

Educatie en routine

De registertaxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de registertaxateurs aan de vereisten van het NRVt ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren taxaties (minimaal 10 taxaties).

Tevens voldoet de uitvoerend registertaxateur aan (indien van toepassing):

- Continuing Professional Developments (CPD) vereisten van de RICS Regulation (minimaal 20 uur).

Professionaliteit per deelgebied

De uitvoerend registertaxateur verklaart over voldoende actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt te beschikken en de vaardigheden en inzicht te hebben om de taxatie vakbekwaam uit te voeren.

Onafhankelijkheid

De taxateurs verklaren dat bij het uitvoeren van de taxatie is voldaan aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. De objectiviteit en onafhankelijkheid van taxateurs wordt gewaarborgd door naleving van de volgende ethische code:

- NRVt: Algemene gedrags- en beroepsregels NRVt;

Tevens voldoet de uitvoerend taxateur aan (indien van toepassing):

- IVS : Code of ethical principles for professional valuers;
- EVS : TEGoVA's Code of Ethics and Conduct
- RICS : Red Book.

Hierbij verklaart CBRE Valuation Advisory B.V. dat er op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokkenheid is bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst.

Tevens is er geen financiële afhankelijkheid bij het uitvoeren van deze specifieke taxatieopdracht. De jaarlijkse omzet van de uitvoerend taxateur, alsmede het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de professionele taxatiedienst aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, bedraagt niet meer dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland.

De honorering van de taxateurs is niet afhankelijk van de hoogte van de getaxeerde waarde en de taxateurs hebben (de afgelopen drie jaar) geen andere betrokkenheid gehad bij het te taxeren object.

De taxateurs hebben geen bedreigingen voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze opdracht kunnen identificeren en derhalve is het treffen van additionele maatregelen niet van toepassing.

Er is met betrekking tot de taxatieinformatie geen sprake van ongepaste beïnvloeding tussen verschillende conflicterende onderdelen. Er is binnen de organisatie van de uitvoerend taxateur sprake van zogenaamde "Chinese Walls".

Roulatie

De betrokkenheid van de uitvoerend taxateur en het taxatiebedrijf sinds de inwerkingtreding van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVt is als volgt:

- Aantal achtereenvolgende taxaties door taxateur: 1 (van 12);
- Aantal achtereenvolgende jaren door taxateur: 1 (van 6);
- Aantal achtereenvolgende taxaties door taxatiebedrijf: 1 (van 24)
- Aantal achtereenvolgende jaren door taxatiebedrijf: 1 (van 9).

De uitvoerend taxateur verklaart derhalve niet meer dan zes jaar en/of 12 keer achtereenvolgens bij de taxatie van dit object betrokken te zijn geweest en CBRE Valuation Advisory B.V. is niet meer dan negen jaar en/of 24 keer achtereenvolgens betrokken bij de taxatie van dit object.

Plausibiliteitstoets controlerend taxateur

Alvorens deze taxatie is uitgebracht zijn de taxatiewerkzaamheden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur. Deze controlerend taxateur is hierbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVt, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.

De plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming is met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd. De verklaring dat de plausibiliteitstoets is uitgevoerd blijkt uit ondertekening van de in deze rapportage opgenomen plausibiliteitsverklaring (hoofdstuk B3).

Procedure conceptrapportage

Ten aanzien van deze taxatie is wel een conceptrapportage opgesteld. De NEN2580 meting is in de tussentijd definitief geworden. Dit betreft de enige wijziging ten opzichte van het concept rapport.

Interne kwaliteitsborging

De Opdrachtnemer heeft een interne procedure voor de kwaliteitsborging op basis van de ISAE 3402 en wordt derhalve door een externe instantie gevalideerd.

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht van het NRVt (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

Rekening houdend met de mogelijkheid dat een Opdrachtgever niet tevreden is over de dienstverlening, zijn er twee klachtafhandelingsprocedures van toepassing:

- Klachtenprocedure NRVt (www.nrvt.nl/klacht-en-tuchtrecht/tuchtrecht) .
- Interne klachtenprocedure (kopie op aanvraag beschikbaar).

Tevens geldt voor de uitvoerend taxateur de (indien van toepassing):

- Klachtenprocedure RICS (www.rics.org/nl/regulation1/complaints1).

Aansprakelijkheid en Publicatie

Deze taxatie is uitsluitend bedoeld voor interne doeleinden. Wel heeft de opdrachtgever het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandse Bank. Tevens zullen de nadere afspraken omtrent verstrekking en aansprakelijkheid in de dienstenovereenkomst worden gerespecteerd. Daarnaast mag de opdrachtgever de taxatie ter beschikking stellen aan degenen die partij zijn bij de financiering, waarvoor het te taxeren object het onderpand vormt. Indien de opdrachtgever de taxatie ter beschikking stelt aan een externe partij geldt het navolgende:

Aan de inhoud van dit taxatierapport kunnen geen rechten worden ontleend. Het is niet toegestaan (de inhoud van) dit taxatierapport te vermenigvuldigen en/of aan derden ter beschikking te stellen zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van CBRE Valuation Advisory B.V. ("CBRE") en ING Bank N.V. ("ING").

ING, haar medewerkers en haar adviseurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de toereikendheid, de juistheid of de volledigheid van informatie in dit taxatierapport.

Juridische kennisgeving

Dit taxatierapport (het "Rapport") is exclusief voor ING Bank N.V. (de "Cliënt") opgesteld door CBRE Valuation Advisory B.V. ("CBRE") conform de voorwaarden in de opdracht gedateerd [datum opdrachtbevestiging] (de "Opdracht"). Dit Rapport is vertrouwelijk en mag niet verstrekt worden aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE. CBRE heeft dit Rapport verstrekt in de wetenschap dat het Rapport alleen gelezen en gebruikt wordt door de Cliënt en er derhalve geen sprake zal zijn van andere partijen die gerechtigd zijn om op de inhoud van dit Rapport te vertrouwen, tenzij CBRE dit expliciet schriftelijk heeft toegestaan. Waar CBRE heeft toegestaan dat een andere partij mag vertrouwen op het rapport, heeft CBRE geen hogere aansprakelijkheid naar enige partij die op het rapport vertrouwt dan CBRE zou hebben als zo'n partij genoemd wordt als gezamenlijke cliënt in de Opdracht.

CBRE's totale aansprakelijkheid naar alle partijen, hoe ook voortvloeiend uit, in relatie tot of krachtens vertrouwen op dit Rapport, contractueel dan wel uit onrechtmatige daad, nalatigheid of anderszins, gelimiteerd zijn op:

- i. € 5 miljoen (vijfmiljoen euro); en

CBRE is niet aansprakelijk voor enige indirecte schade / gevolgschade, hoe ook veroorzaakt, hetzij contractueel, uit onrechtmatige daad, door nalatigheid of anderszins, ontstaan in relatie tot dit Rapport. Niets in dit Rapport sluit aansprakelijkheid uit die rehtens niet kan worden uitgesloten.

A.3 Waarderingsgrondslagen

Doel van de taxatie

De opdracht tot taxatie is verstrekt ten behoeve van de zekerheidsstelling van leningen financieringsdoeleinden), in het kader van Capital Requirements Regulation (art. 208 par 3 CRR). Dit taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de Opdrachtgever en voor het specifieke doel als in dit taxatierapport genoemd. Door CBRE wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard voor gebruik door derden voor een andere dan het in dit taxatierapport omschreven specifieke doel. Dit geldt voor het gehele taxatierapport en elk afzonderlijk deel van de inhoud.

Basis van de waarde

■ Marktwaaarde

"Marktwaaarde is 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 waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld";

Onze Marktwaaarde is gebaseerd op onze Algemene Uitgangspunten Taxaties en is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis;

Deze Taxatie is een professionele mening en is uitdrukkelijk niet bedoeld als waarborg, verzekering of garantie van een specifieke waarde van het onderhavige object. Andere taxateurs kunnen tot andere conclusies komen aangaande de waarde van het onderhavige object. Deze taxatie is uitsluitend bedoeld om de beoogde gebruiker te voorzien van de onafhankelijke professionele mening van de Taxateur omtrent de waarde van het onderhavige object per taxatiedatum.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd conform de navolgende taxatiestandaarden:

- Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT, www.nrvt.nl
- International Valuation Standards (IVS), uitgegeven door de International Valuation Standards Council (IVSC), www.ivsc.org
- (indien van toepassing) European Valuation Standards (EVS), uitgegeven door The European Group of Valuers Associations (TeGoVa), www.tegova.org
- RICS-taxatiestandaarden (The Red Book), Nederlandse editie, januari 2014, www.rics.org

Bij eventuele strijdigheid zullen de International Valuation Standards leidend zijn, tenzij anders omschreven in de dienstenovereenkomst.

Deze taxatie valt binnen het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT in het toepassingsbereik van de professionele taxatiedienst zoals vermeld in hoofdstuk 2 van deze reglementen.

CBRE Valuation Advisory B.V. en haar taxateurs staan onder toezicht van de RICS en de taxateurs staan onder doorlopend toezicht van het NRVT. Het is mogelijk dat voor auditdoeleinden onze dossiers worden ingezien door RICS en/of NRVT.

B

TAXATIE

B.1 Onderwerp

Adres	Palet 4-12, Hillegom
Vastgoedsoort	Commercieel
Soort object (IPD type)	Winkel.
Type object (Sub-IPD type)	Supermarkt.
Te taxeren belang	Eigendom (apartementsrechten).
Gebruikssituatie (eigenaar)	Verhuurd aan derde.
Gebruikssituatie (huurder)	In gebruik als winkelruimte.

B.2 Taxatiewaarden

Gehanteerde valuta	Euro
Waardepeildatum	18 juli 2017
Taxatietype	Volledige taxatie
Gebeurtenissen na waardepeildatum	Zie bijzonder uitgangspunt
Type taxatiedienst (regime)	Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed

Definitie getaxeerde waarde

Marktwaaarde is 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 waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Marktwaaarde € 3.045.000 “k.k.”

(zegge: Driemiljoenvijfenveertigduizend euro) kosten koper, exclusief BTW

Ondertekening uitvoerend taxateur

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.,

R.H. SMORENBURG MRICS RT**CIS HYPZERT (MLV) REV****RICS Registered Valuer****Ingeschreven in het NRVt onder
nummer RT679820773****Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed -
Grootzakelijk Vastgoed****Senior Director**

E: roderick.smorenburg@cbre.com

Onze ref.: UID3822

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.,

mr. L.F.J. van Schoonhoven**Consultant**

E: laurens.vanschoonhoven@cbre.com

B.3 Inspectie

Datum inspectie

18 juli 2017

Interne Inspectie uitgevoerd door:

mr. L.F.J. van Schoonhoven

Datum inspectie

19 juli 2017

Externe Inspectie uitgevoerd door:

M.A.R. Tulkens MSc RT

Mate van inspectie

Het object is zowel intern als extern opgenomen. Ten tijde van de opname hebben de taxateurs alle voor de taxatie relevante ruimten kunnen inspecteren.

Palet 12 (chinees restaurant) hebben de taxateurs niet van binnen kunnen inspecteren. Er is door het raam naar binnen gekeken. Er zijn geen rariteiten waargenomen.

B.4 Plausibiliteitsverklaring

De controlerend taxateur heeft onderhavige taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde, met dien verstande dat:

- De controlerend taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- De controlerend taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- De controlerend taxateur heeft getoetst of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (IVS/EVS) is uitgevoerd;
- De controlerend taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is de controlerend taxateur van mening dat de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van onderhavige professionele taxatiedienst plausibel is.

Aldus door controlerend taxateur,

Voor en namens

CBRE Valuation Advisory B.V.,



M.A.R. Tulkens MSc RT

Consultant

B.5 Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen

Uitgangspunten

- Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J van deze rapportage;

Bijzondere uitgangspunten

- Voor de algemene uitgangspunten wordt verwezen naar hoofdstuk J van deze rapportage;

Afwijkingen

Op deze taxatie zijn geen afwijkingen van toepassing op de in hoofdstuk A van dit rapport van toepassing verklaarde taxatiestandaarden, taxatierichtlijnen, de opdrachtbrief en/of dienstenovereenkomst.

B.6 Nadere toelichting op de waardering

Toelichting op de waardering

Alle taxaties zijn opinies betreffende het geschatte bedrag dat gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

Correcties

In deze waardering zijn de volgende correcties opgenomen:

1. contante waarde van het verschil tussen de huuropbrengsten en de door ons vastgestelde huurwaarde, gedurende de looptijden van de huurovereenkomsten;
2. huurvrije periode als incentive;

B.7 Inzage

Wij voeren taxaties uit op basis van informatie die aan ons is geleverd door de Opdrachtgever en op basis van informatie die wij verkrijgen uit door ons betrouwbaar geachte bronnen. Wij nemen aan dat alle van belang zijnde informatie aan ons is verstrekt en dat deze informatie juist en volledig is; van opdrachtgever hebben wij hiervan geen bevestiging ontvangen. Dat houdt in dat er een onzekerheid in de taxatie is ten aanzien van aangeleverde informatie. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ontvangen en geraadpleegde informatie inclusief een toelichting op de verificatie van de informatie.

Omschrijving	Bron	Toelichting / Verificatie
Eigendom		
Akte van levering	Kadaster	
Kadastrale informatie	Kadaster	
Erfpachttakte	n.v.t.	
Objectinformatie		
Bouwtekeningen		Niet ontvangen
Overzicht oppervlakten		Niet ontvangen
Meetstaat conform NEN2580	RPS	Opgesteld door RPS d.d. 18-10-2016 volgens norm NEN2580.
Meerjarenonderhoudsbegroting / inschatting onderhoudskosten	Vastgoed Adviseurs Online B.V.	Voor het inschatten van de jaarlijkse onderhoudskosten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2017 geraadpleegd.
Onroerende zaakbelasting	Vastgoed Adviseurs Online B.V. en de Gemeentelijke website.	Voor het inschatten van de onroerende zaakbelasting is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2017 geraadpleegd, welke wij hebben geverifieerd bij de betreffende gemeente.
Waterschapslasten	Vastgoed Adviseurs Online B.V. en Waterschap,	Voor het inschatten van de waterschapslasten is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2017 geraadpleegd, welke wij hebben geverifieerd bij het betreffende waterschap.
Rioolheffing	Vastgoed Adviseurs Online B.V. en de gemeentelijke website.	Voor het inschatten van de rioolheffing is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten 2017 geraadpleegd, welke wij hebben geverifieerd bij de betreffende gemeente..
Duurzaamheid	ep-online.nl	
Verzekeringspremie	BIM Media B.V.	De verzekeringspremie is gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden 2017
Bouwkosten	BIM Media B.V.	De bouwkosten zijn gebaseerd op kengetallen uit het Taxatieboekje [her]bouwkosten bedrijfspanden 2017
Huurinformatie		
Huurlijst met actuele huurinkomsten en expiratedata		Niet ontvangen
Huurovereenkomsten en allonges	Heeneman & Partners	Op 6-7-2017 hebben wij de huurovereenkomsten en allonges ontvangen
Milieuinformatie		
Bodemonderzoek		Niet ontvangen
Milieuinventarisatie		Niet ontvangen
Bodemloket.nl		Wij hebben de website bodemloket.nl geraadpleegd om potentiële aanwezigheid van vervuiling vast te stellen.

Asbestinventarisatie		Wij hebben geen asbestinventarisatie ontvangen.
Bestemmingsinformatie		
Bestemmingsplan	Ruimtelijkeplannen.nl	Wij hebben de website ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd voor het verkrijgen van bestemmingsinformatie.
Marktinformatie		
Huurwaarde	STRABO en CBRE	Voor het vinden van referentietransactie is VTIS geraadpleegd, een online database met huurtransacties. Ook is de interne database van CBRE geraadpleegd.
Marktwaaarde / rendement	CBRE Valuation Advisory	CBRE Valuation Advisory houdt een interne database met beleggingstransacties bij.
Overig		
Standkwaliteit (winkels)	Locatus Online	Locatus is een bedrijf dat informatie verstrekt over de kwaliteit van winkellocaties, gebaseerd op passanten.
Overige informatie	BAG-Viewer	Wij hebben BAG-Viewer geraadpleegd voor het bepalen van het bouwjaar van het getaxeerde object.

Indien blijkt dat de informatie of uitgangspunten op basis waarvan wij onze taxaties uitvoeren niet of niet geheel van toepassing zijn, kan de berekende waarde van een Object onjuist zijn en zal het Object opnieuw beoordeeld moeten worden.

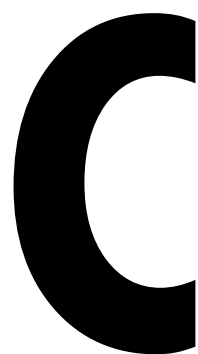
Informatie die door CBRE Valuation Advisory B.V. wordt ontvangen na de rapportdatum van het definitieve rapport is niet verwerkt in deze taxatie.

B.8 Gehanteerde taxatiemethodiek

Het onderhavige object kan gekwalificeerd worden als een gangbaar vastgoedobject binnen één van de standaard bedrijfsmatige vastgoedcategorieën (winkels, kantoren, bedrijfsruimten of winkel-/woonhuizen). Het object betreft derhalve geen bijzonder object of bedrijfsgerelateerd object (voor definitie zie hoofdstuk K.2). Voor dergelijke objecten is het in de markt gangbaar om deze objecten te waarderen op basis van de inkomstenbenadering en de vergelijkingsmethodiek.

Voor een nadere toelichting op de waardering en de achtergrondinformatie die heeft geleid tot de waardering wordt verwezen naar de in deze rapportage opgenomen informatie en waarderingsmodellen, alsmede bijlage L (Taxatiemethodologie).

Mochten er bij deze taxatie waarderingsmethodieken gebruikt zijn, anders dan hierboven beschreven, zal dit toegelicht worden in hoofdstuk B.5 Nadere toelichting op de waardering.



BEOORDELING EN RISICO-ANALYSE

Onderstaande beoordeling en risico-analyse betreft een samenvatting van de kwalitatieve oordelen die in de hoofdstukken D. tot en met I. van deze rapportage nader zijn uitgewerkt. Derhalve verwijzen wij voor een nadere specificatie naar voormelde hoofdstukken.

C.1 Totaalbeoordeling

Object		Locatie	
Bouwkundige staat	Voldoende	Ligging	Goed
Staat van onderhoud	Voldoende	Stand t.b.v. huidige gebruik	Goed
Functionaliteit	Voldoende	Bereikbaarheid	Goed
Parkeren (op eigen terrein)	Slecht	Parkeren (openbare weg)	Goed
Gebruik		Markt	
Verhuursituatie	Goed	Courantheid verhuur/gebruik	Goed
Alternatieve gebruiksmogelijkheden	Voldoende	Courantheid verkoop	Goed

C.2 Risico-analyse

SWOT-analyse

Sterktes

- Volledig verhuurd voor 10 jaar
- Solvabele huurder
- Gratis parkeren direct voor object (blauwe zone)
- Marktconform verhuurd

Kansen

- Overname 'naastgelegen' bakker
- Verruiming financierings-markt
- Upgrade uitstraling
- Toenemend consumenten vertrouwen

Zwaktes

- Enigszins gedateerde uitstraling

Bedreigingen

- Toenemende verkopen via internet

D

JURIDISCH

D.1 Privaatrechtelijke aspecten

Kadastrale informatie

Eigenaar: Palethuizen B.V. en Y.M. Chong

Te taxeren belang Eigendom (appartementenrechten)

Appartementenrechten Palethuizen B.V. (Palet 4-11)

Gemeente:	Sectie	Nummer	Appartementenindex
Hillegom	C	3293-A	6 t/m 13

Appartementenrechten Mevrouw Y.M. Chong (Palet 12)

Gemeente:	Sectie	Nummer	Appartementenindex
Hillegom	C	3293-A	14

Aantekening kadastraal object Locatiegegevens Ontleend Aan Basisregistraties
Adressen En Gebouwen

Ontleend aan: ATG 75310 d.d. 22-6-2012

Opmerkingen Geen

D.2 Publiekrechtelijke aspecten

Monumentale status Niet van toepassing

Wet voorkeursrecht gemeenten Niet van toepassing

Publiekrechtelijke beperkingen Huisvestingsverordening,
splittingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Ontleend aan: 38 datum in werking 5-9-2014
(Geen invloed op de waarde)

Bestemming

Naam bestemmingsplan	Elsbroek
Datum onherroepelijk besluit	15 november 2012
Status bestemmingsplan	Vigerend.
Bestemming	Wonen (aanduiding: detailhandel)
Voorschrift	Artikel 13 wonen 13.1 Bestemmingsomschrijving De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: Wonen; detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
Gebruik conform bestemming	Ja, voor zover te beoordelen.
Vorbereidingsbesluit	Nee.
Datum voorbereidingsbesluit	Niet van toepassing.
Uitbreidingsmogelijkheden	Nee, voor zover bekend.
Opmerkingen	Geen.

Wij hebben de bestemmingsinformatie opgevraagd via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Wij kunnen geen verantwoordelijkheid accepteren voor onjuiste informatie en/of voor ingrijpende fouten in de verstrekte informatie.

E

OBJECT

E.1 Objectkenmerken

Objectomschrijving	Het getaxeerde object betreft een supermarkt gesitueerd op de begane grond en een garagebox gelegen achter de supermarkt.
Bouwjaar	1971.
Laatste renovatie (jaar)	onbekend.
Bouwkundige staat	Goed
Staat van onderhoud	Voldoende
Bouwlagen excl. kelder	Eén
Kelder	Nee
Fundering	Beton
Hoofddraagconstructie	Betonnen skelet
Vloeren	Beton
Dak	Plat bedekt met bitumen
Gevels	Glazen winkelfront
Kozijnen	Aluminium
Installaties	werkend
Parkeren	Parkeren is gratis mogelijk langs de openbare weg (blauwe zone)

E.2 Oppervlakten

Het object is ingemeten door RSP op 18 oktober 2016. Wij hebben de plausibiliteit van de oppervlakte getoetst tijdens de inspectie en op basis van BAG-Viewer. Op basis van deze controle concluderen wij dat de oppervlakte plausibel is.

Omschrijving	Bouwlaag	VVO (m ²)	BVO (m ²)
Supermarkt	Begane grond	1.386	1.415
Garage	Begane grond	1 unit	1 unit
TOTAAL		1.386	1.416

*Achtergelegen garage is als één unit meegenomen

*De nieuwe situatie geldt als uitgangspunt voor de oppervlakte

E.3 Duurzaamheid

Energielabel	Onbekend
Omschrijving duurzaamheid	Wij hebben op ep-online.nl en zoekuwenergielabel.nl geen informatie over een van toepassing zijnde energielabel gevonden.

E.4 Milieu

Milieurapportage(s)

Milieurapport aanwezig	Niet bekend
------------------------	-------------

Waarnemingen taxateur

Tanks	Niet bekend
Asbest	Niet bekend
Bodemverontreiniging	Niet bekend
Grondwaterverontreiniging	Niet bekend
Verontreinigende activiteiten	Niet bekend

Milieukundige aspecten

Correctie in waardering	n.v.t.
-------------------------	--------

Wij hebben de website www.bodemloket.nl geraadpleegd om de potentiële aanwezigheid van vervuiling voortkomend uit het vorige gebruik van het terrein en omliggende terreinen en de waarschijnlijkheid van de aanwezigheid van andere milieufactoren vast te stellen. Uit de informatie beschikbaar bij het Bodemloket hebben wij begrepen dat er onderzoek is uitgevoerd op het onderhavige terrein en dat verder onderzoek noodzakelijk kan zijn. Wij hebben echter geen informatie ontvangen waarin staat dat de bodem verontreinigd is en hebben derhalve in de taxatie aangenomen dat er geen milieurisicofactoren geïdentificeerd zijn die naar onze mening de waarde zouden kunnen beïnvloeden. CBRE geeft desondanks geen garantie wat betreft de afwezigheid van zulke milieurisicofactoren.

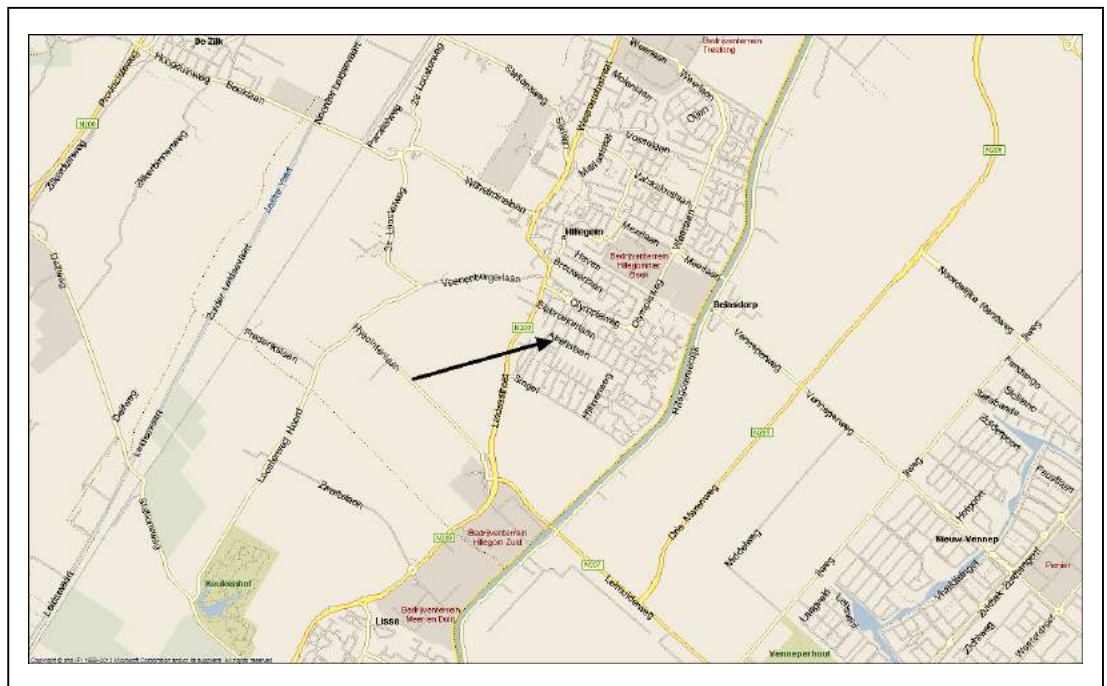
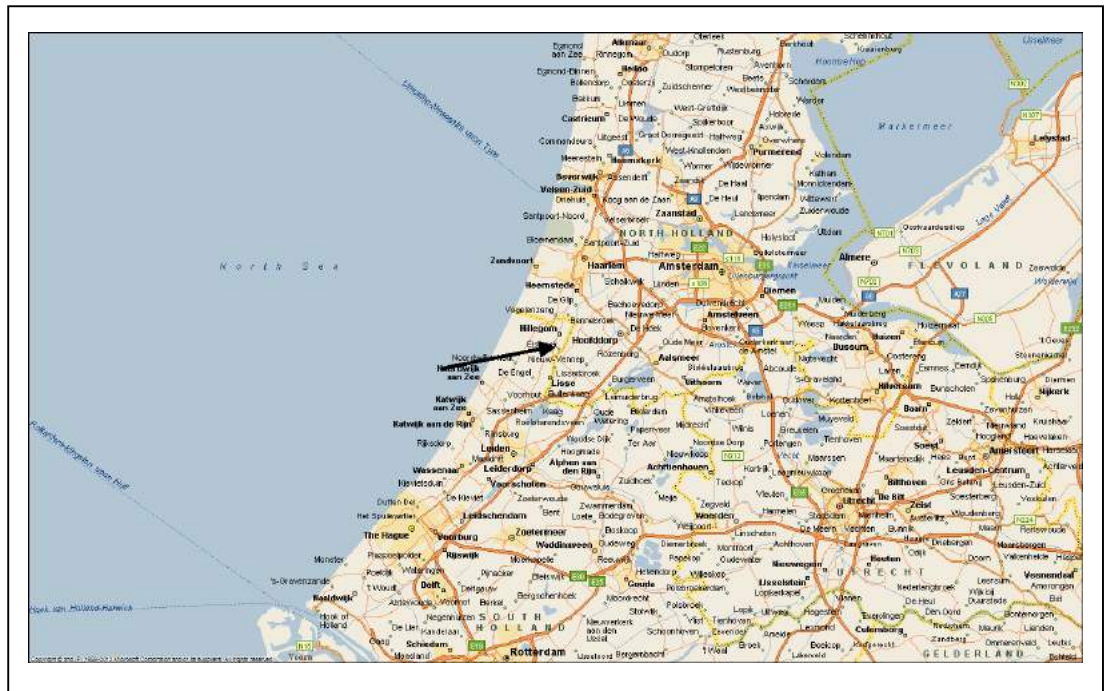
E.5 Objectbeoordeling

Objectbeoordeling	Het is een functioneel goed object met name vanwege de goede maatvoering voor een supermarkt (groter dan 1.200 m ²). Daarnaast zijn er goede laad- en losmogelijkheden en is de opslagcapaciteit voldoende. Tevens zijn er voldoende parkeerplaatsen langs de openbare weg.
-------------------	---

F

LOCATIE

F.1 Locatie-omschrijving



Locatienaam	Woonwijk Elsbroek, Hillegom
Locatie-omschrijving	Het object is gelegen in een woonwijk met veel voorzieningen.
Bereikbaarheid / parkeren	Wij beoordelen de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden als goed. Plus is goed bereikbaar via ondermeer de Abellalaan en de Vincent van Goghsingel.
Opmerkingen	geen

F.2 Locatiebeoordeling

Locatiebeoordeling	Gezien de ligging in een dichtbevolkt gebied is de ligging voor een supermarkt als goed beoordeeld.
--------------------	---

G

GEBRUIK

G.1 Actuele gebruikssituatie

Huurder	Oppervlakte (m ²)	Parkeerplaatsen	Huurinkomsten (€, per jaar)	Expiratiedatum
Plus supermarkt	1386 +garagebox		210.000	17 juli 2018
TOTAAL			210.000	

Bron: huurovereenkomsten en allonges

Opmerkingen

Palethuizen BV (verhuurder) heeft het eigendomsrecht van de verschillende appartementsrechten die Palet 4-11 vormen (de Plus Supermarkt-oud). De huurder betreft de Plus. Verhuurder en huurder hebben contractueel vastgelegd dat verhuurder de naastgelegen retail unit (Chinees res. aan de Palet 12) aankoopt (€ 400.000) en vervolgens het geheel (Palet 4-12) verhuurt aan huurder voor een termijn van 10 jaar.

Heeneman & Partners is voornemens na voldoening bovenstaande contractueel vastgelegde verplichtingen, het geheel (Palet 4-12) aan te kopen (ABC levering). Opdrachtgever heeft ons in het bezit gesteld van de 'oude' en 'nieuwe' huurovereenkomsten. De taxatie geschiedt op basis van het 'nieuwe' huurcontract. In het nieuwe huurcontract is een huurvrije periode overeengekomen van 2 weken betrekking hebbende op het nog aan te kopen deel (Palet 12) door Palethuizen BV. Deze kosten zijn als correctie meegenomen in de taxatie.

Waarderingsparameters huidige gebruikssituatie

Bruto huuropbrengst (exclusief markthuur van de leegstand)	€ 210.000
Theoretische huuropbrengst (inclusief markthuur leegstand)	€ 210.000
Nog resterende huurincentives (contant gemaakt naar heden)	€ 1.407
Kans op leegstand na huidige huurcontract (kans dat huidige huurder vertrekt)	25%
Gewogen gemiddelde resterende looptijd contract (in maanden)	120
Leegstand in % van de markthuur	0%
Leegstand in % van de oppervlakte	0%
Aanvangsleegstand in maanden	0
Mutatiekosten per m ² WO bij verlenging huidige huurder	€ 0
Overig	€ 0

Opmerking

- Voor een gedetailleerd overzicht van de gehanteerde aannames per huurder wordt verwezen naar het in de bijlage bijgevoegd rekenmodel.

H

MARKT

H.1 Gebruikersmarkt

Courantheid voor verhuur

Het onderhavige taxatie object is gesitueerd aan de Palet 4-12 te Hillegom. De supermarkt maakt onderdeel uit van een kleine winkelstrip. Plus is goed bereikbaar via ondermeer de Abellalaan en de Vincent van Goghsingel. Mede gezien het feit dat deze supermarkt hier al vele jaren is gevestigd, kan de vindbaarheid en bereikbaarheid als goed worden beoordeeld. Door de inmiddels langdurige aanwezigheid van de supermarkt en voornemen uitbreidingsplannen kan worden geconcludeerd dat het marktgebied voor het object als voldoende tot goed gekwalificeerd kan worden. Daarbij kent het object een courant oppervlakte van ca. 1.400 m². Derhalve schatten wij de courantheid voor verhuur in als goed.

Gehanteerde (weder)verhuurparameters

Totale markthuur per jaar	€ 209.332
Gemiddelde markthuur per m ² VVO (supermarkt)	€ 150
Kans op vertrek toekomstige huurders	25%
Wederverhuurtijd in maanden (mutatieleegstand)	3
Aanvangsleegstand in maanden	0
Mutatiekosten per m ² VVO bij vertrek huurder	0
Promotiekosten als % van de markthuur	1%
Verhuurcourtage als % van de markthuur	14%
Overig	

Type ruimte	Markthuur
Supermarkt	€ 150 per m ² VVO per jaar
Garagebox	€ 1.500 per unit per jaar

Vermeldenswaardig is het gegeven dat de huurinkomsten nagenoeg gelijk zijn aan de door ons bepaalde huurwaarde.

Huurreferenties

Adres	Analyse huurtransactie	Locatie	Object
Landgraaf, Korte Hovenstrasat 10	In april 2016 huurde Aldi Supermarkt 865 m ² winkelruimte voor een huurprijs van € 120 per m ² per jaar (in totaal € 103.800 per jaar).	=	-
Groesbeek, De Bats 2	In januari 2016 huurde Coop Supermarkt 1.014 m ² winkelruimte voor een huurprijs van € 113 per m ² per jaar (in totaal € 115.000 per jaar).	=	-
Deventer, Dreef 150	In april 2016 huurde Dirk Van Den Broek Supermarkt 1.155 m ² winkelruimte voor een huurprijs van € 159 per m ² per jaar (in totaal € 184.000 per jaar).	+	=

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Verklaring gehanteerde markthuur

Bij de huurwaardebepaling van een supermarktobject zijn de locatie (vergelijkbaar inwoneraantal/marktgebied) en de oppervlakte van de unit van importance. Een significant aandeel van de voor ons beschikbare referenties hebben een vertrouwelijk karakter. Dit betekent dat deze referenties niet door ons gerapporteerd mogen worden. Echter hebben deze referenties wel degelijk invloed op de bepaling van de huurwaarde.

De gerealiseerde huren voor supermarkten kennen een bandbreedte van € 113 tot € 159 per m². De huurprijzen zijn echter sterk afhankelijk van de grootte van het object en de locatie. Het getaxeerde vindt hier voornamelijk aansluiting bij de locatie. Qua locatie zijn de referentieobjecten redelijk tot goed vergelijkbaar.

De 'te presenteren' bandbreedte wordt echter gevormd door kleine supermarkten tussen de 865 m² en 1.155 m². Bij de waardering van supermarkten is de oppervlakte van significante betekenis. Een courante supermarkt heeft een minimale oppervlakte van ca. 1.200 m². Supermarkten rond de 2.000 m² zijn zeer courant. Deze 'mega' supermarkten fungeren als publiekstrekker. Derhalve is aan het getaxeerde object met een oppervlakte van 1.386 m² een huurwaarde per m² aan de bovenkant de bandbreedte bepaald van € 150 per vierkante meter.

H.2 Kopers- / beleggingsmarkt

Courantheid voor de verkoop

Het goede marktgebied, de bereikbaarheid en uitstekende WALL van 10 jaar zorgen ervoor dat het een goed courante belegging betreft.

Gehanteerde rendementen en outputparameters

NAR v.o.n.	5,86%
BAR k.k. HI	6,90%
BAR k.k. HW	6,87%
BAR v.o.n. HI	6,45%
BAR v.o.n. HW	6,43%
Factor HI	14,50
Factor HW	14,55

Beleggingsreferenties

Adres	Analyse van beleggingstransactie								
Vlaardingen, Gedempte biersloot 7	In Q1 2017 is een supermarkt betrokken in een transactie met een totaal metrage van 1.548 m² aangekocht voor € 3.744.000. k.k. Het object wordt gehuurd door Dirk Supermarkt. Het bijbehorende bruto aanvangsrendement bedroeg 8,21% k.k. De resterende looptijd van het huurcontract bedraagt van circa 9,5 jaar. (BRON: CBRE) Het referentie object is gelegen in de dorpskern van Vlaardingen. Dit referentie object heeft een vergelijkbare huursituatie met het getaxeerde. Wij schatten in dat de huurinkomsten 13% hoger liggen dan het marktniveau. Derhalve bedraagt een goed vergelijkbaar bruto aanvangsrendement, één op huurwaarde, zijnde: 7,24%. Wij beoordelen de locatie van het getaxeerde als beter dan de referentie. Wij hebben dan ook een rendement voor het getaxeerde object gekozen dat lager ligt dan het rendement van deze referentie. <table><tr><th>Locatie</th><th>Object</th><th>Huurder</th><th>Markt</th></tr><tr><td>-</td><td>=</td><td>=</td><td>-</td></tr></table>	Locatie	Object	Huurder	Markt	-	=	=	-
Locatie	Object	Huurder	Markt						
-	=	=	-						

**Arnhem,
Amsterdamseweg 27-33**

In Q3 2016 is een supermarkt betrokken in een transactie met een totaal metrage van 1.760 m² aangekocht voor € 3.790.000. k.k. Het object wordt gehuurd door Jumbo. Het bijbehorende bruto aanvangsrendement bedroeg 7,31% k.k. De resterende looptijd van het huurcontract bedraagt van circa 5 jaar. (BRON: CBRE)

Het referentie object is gelegen in de wijk Brouwerijweg in de omgeving van Arnhem. Dit referentie object heeft een slechtere huursituatie met het getaxeerde.

Wij beoordelen de locatie van het getaxeerde als beter dan de referentie. Echter leidt de resterende huurtermijn van het getaxeerde van 10 jaar tot een lager rendement.

Locatie	Object	Huurder	Markt
+	=	=	=

**Staphorst,
Meestersweg 1H**

In Q2 2016 is een supermarkt betrokken in een transactie met een totaal metrage van 1.350 m² VVO met voldoende parkeermogelijkheden langs de openbare weg die recent is opgeleverd. Het geheel is volledig verhuurd aan de Aldi voor 10 jaar. De transactieprijs bedraagt € 2.600.000. De huurinkomsten bedragen € 180.000 (€ 133 per m² per jaar). De BAR kk bedraagt 6,92%.

Qua locatie en oppervlakte en resterende contractduur vinden wij deze referentie goed vergelijkbaar. Door de marktontwikkelingen van het afgelopen jaar hebben wij een zeer lichte verlaging van het rendement gehanteerd.

Locatie	Object	Huurder	Markt
=	=	=	=

Locatie betreft een oordeel over de kwaliteit van de locatie van het referentieobject in vergelijking met de locatie van het onderhavige object

Object betreft een oordeel over de kwaliteit van het referentieobject in vergelijking met de kwaliteit van het onderhavige object

Huurder betreft een oordeel over de kwaliteit van de huurder(smix) van het referentieobject in vergelijking met de huurder(smix) van het onderhavige object

Markt betreft de marktbeveging sinds de referentietransactie

Verklaring gehanteerde rendementen en outputparameters

Van de in de taxatie betrokken vergelijkbare objecten ligt het netto aanvangsrendement vrij op naam (BAR k.k.) tussen de 6,92% en 7,31%. Onderhavig object is gewaardeerd op een BAR k.k. op huurinkomsten van 6,90% hetgeen aan de onderkant van de bandbreedte is gelegen. (factor 14,5 op HI).



EVALUATIE

Verschillen ten opzichte van vorige taxatie (<3 jaar)

Het object is door ons niet eerder getaxeerd en derhalve kan er geen verschillenanalyse worden uitgevoerd.

J

**ALGEMENE
UITGANGSPUNTEN**

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze taxatie van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

1. Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
2. Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw
3. De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
4. De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
5. Bij de taxatie is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, en dat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
6. De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
7. Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen.
8. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
9. De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen”.

Milieu

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
2. Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.

3. Bij inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
4. Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecteten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecteten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecteten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
5. Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/of de volksgezondheid.
6. Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
7. Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij er van uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt er van uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
2. Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
3. Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
4. Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde.
5. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
6. Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

1. Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
2. In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering vanuit gegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

1. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er bij de expiratie van de huurovereenkomst(en) geen kosten of opbrengsten voor de eigenaar ontstaan als gevolg van het achterlaten van aanpassingen/verbeteringen in het gehuurde die door de huurder(s) zijn aangebracht.
2. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
3. De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
4. Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn ondertekend en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
5. Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5+5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen.
6. Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-aftrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
7. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
8. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
9. Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
10. In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief.

11. De maximaal redelijk huurprijs van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden is niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingstelsel"). In de waardering is er derhalve vanuit gegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

1. Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
2. Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

1. Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en –eisen.

Fiscale wetgeving

1. In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de faciliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
2. Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
3. De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

1. Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

1. Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

1. Een taxatie is tijdafhankelijk. De waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
2. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;

3. Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
4. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

1. Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandse Bank. Tevens zullen de nadere afspraken omtrent verstrekking en aansprakelijkheid in de dienstenovereenkomst worden gerespecteerd. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming van ING Bank N.V.
2. Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
3. Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

1. De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
2. De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
3. Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
4. Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als juridisch expert. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.

5. Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er van uitgegaan dat deze oppervlakte correct zijn.
6. Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan er vanuit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
7. Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
8. Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waardebepalende factoren

1. Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionella bacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
2. Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

1. Niets uit deze taxatie mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van CBRE Valuation Advisory B.V. en ING Bank N.V.

Taxatieonzekerheid

1. Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie. Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudig onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

K

WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES

K.1 Basis van de waarde

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaaarde

“Marktwaaarde is 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 waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de marktwaaarde:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Wij houden geen rekening met uitgaven voor realisatie en belastingen. Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, zijn acquisitiekosten niet inbegrepen in onze waardering;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen;
- Wij houden geen rekening met intra-groep huurcontracten of afspraken. Wij houden geen rekening met hypotheek of andere schulden / kosten;
- Wij houden geen rekening met subsidies van overheidsfondsen of fondsen van de Europese Gemeenschap;
- Wij gaan ervan uit dat er geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, erfpachtvoorwaarden, hypotheek of andere ongewone of belemmerende beperkingen, lasten of kosten zijn, die het normale gebruik belemmeren of beperken of die de waarde van een Object zouden kunnen beïnvloeden;
- Taxaties worden in elk land in Euro's gerapporteerd en vertegenwoordigen onze mening van de te verwachten waarde in het land waar het Object is gelegen, waarbij rekening wordt gehouden met de lokale omstandigheden. Als de waarde is omgerekend van een andere lokale valuta dan zal de gebruikte wisselkoers vermeld worden;

- Opgemerkt wordt dat Taxaties worden gebaseerd op feiten en omstandigheden beschikbaar op datum van de Taxatie. Aanbevolen wordt derhalve om Taxaties periodiek te herzien.

Markthuur

Markthuur (Market Rent) is de te verwachten huurprijs die op de dag van de taxatie wordt overeengekomen voor een onroerende zaak, of een gedeelte van een onroerende zaak, tussen een willige verhuurder en een willige huurder die op een gepaste afstand van elkaar staan, na een goed voorbereide en uitgevoerde marketing en waarbij de partijen met kennis, voorzichtigheid en zonder dwang handelen en wordt uitgegaan van gebruikelijke huurcondities.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de markthuur:

- De huurwaarde is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhoud- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van aldaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaatsgevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- De huurwaarde die in onze Taxaties is aangegeven, wordt door ons bepaald ten behoeve van de waardering en is niet geschikt voor andere doeleinden. De huurwaarde stemt niet per definitie overeen met de definitie van markthuur;
- Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, gaan wij ervan uit dat er met betrekking tot enig Object geen abnormale uitgaven gedaan dienen te worden. Wij gaan ervan uit dat huurders zelf verantwoordelijk zijn voor alle reparaties, verzekeringskosten, betaling van belastingen en andere kosten die doorgaans voor huurders rekening komen. Deze kosten worden rechtstreeks door de huurder zelf betaald of door middel van de servicekosten verrekend;
- Wij gaan ervan uit dat huurherzieningen slechts kunnen leiden tot een stijging van de laatst geldende huurprijs. Wij nemen aan dat er geen twijfel bestaat over de interpretatie van de huurherzieningsbepalingen in het huurcontract;
- Aangenomen wordt dat de eigenaar noch de huurder gerechtigd is het huurcontract tussentijds te beëindigen;
- Wij nemen aan dat er geen sprake is van feiten of omstandigheden die tot een tussentijdse beëindiging van het huurcontract kunnen leiden;

- Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat de huurder in staat is om aan zijn financiële verplichtingen te blijven voldoen. Wij nemen aan dat er geen achterstand is in de betaling van de huurpenningen en andere verschuldigde betalingen en dat er geen sprake is van tekortkomingen van contractuele en wettelijke verplichtingen;
- Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, doen wij geen navraag naar de financiële status van huurders. Wij geven een algemene interpretatie van onze perceptie van de financiële situatie van huurders.

Huurherzieningswaarde (winkelobjecten)

De huurherzieningswaarde in onze taxatie is een door CBRE te verwachte huurherzieningsprijs. Deze huurherzieningswaarde is bepaald op basis van transacties van de afgelopen vijf jaar en is geen officiële huurwaardebepaling zoals beschreven in 7:303 BW. CBRE kan dan ook niet garanderen dat de middels haar methodiek ingeschatte huurherzieningswaarde gelijk is aan de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure. Mocht komen vast te staan dat de door CBRE ingeschatte huurherzieningswaarde afwijkt van de uitkomst van een schikking of officiële huurherzieningsprocedure kan CBRE hiervoor niet worden aangesproken.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van een object

- Daar waar van toepassing, beschouwen wij de voorgevels van winkels en showrooms als integraal deel van het gebouw.
- Onderdelen die doorgaans in eigendom zijn van de eigenaar zoals liften, roltrappen, centrale verwarming en andere gebouwgebonden installaties, beschouwen wij als integraal deel van het gebouw in onze waardering.
- Machines, installaties en inrichtingen, die doorgaans worden gezien als eigendom van de huurder of behoren bij het bedrijfsproces van de huurder worden bij onze Taxaties buiten beschouwing gelaten.
- Alle vermelde afmetingen, oppervlakten en levensduren vermeld in ons rapport zijn geschat.
- Tenzij uitdrukkelijk anders in het taxatierapport vastgelegd, nemen wij als uitgangspunt de oppervlakte van het Object berekend door middel van een NEN-meetcertificaat (NEN2580) of beschikbare plattegronden.
- In het geval van Objecten die een herontwikkelingspotentieel hebben, nemen wij aan dat het terrein geschikt is voor de beoogde herontwikkeling zonder dat er extra voorzieningen genomen of voorzieningen afgevoerd moeten worden. Wij nemen bovendien aan dat er geen ongebruikelijke kosten nodig zijn voor de sloop en verwijdering van bestaande constructies op het terrein.
- Wij nemen daar waar zich elektriciteitsmasten of zendmasten in de nabijheid van het Object bevinden, de mogelijke invloed van de aanwezigheid van deze masten op het gebruik, de toekomstige verkoopbaarheid en waarde vanwege enige verandering in publieke mening over de invloed op de gezondheid, niet mee in onze Taxatie.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van de Staat van Onderhoud

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- er geen abnormale bodemomstandigheden en archeologische resten aanwezig zijn die een nadelig effect hebben op het huidige of toekomstige gebruik, de ontwikkeling of de waardering van het Object;
- het Object vrij is van verrotting, dierenplagen en structurele of verborgen gebreken;
- er bij de bouw of aanpassingen van het Object geen schadelijke of gevaarlijke materialen of methodes gebruikt zijn;
- de installaties en bijbehorende bedieningen en software goed werkzaam en niet defect zijn;
- dat het Object overeenstemt met de daarover met de gebruikers/huurders gemaakte afspraken;
- dat het Object voor het overige voldoet aan alle daaraan van overheidswege gestelde eisen.

Wij hebben rekening gehouden met de leeftijd en de staat van het object. Onze taxaties zien niet op de staat van de ongeïnspecteerde delen en dienen niet opgevat te worden als een gesuggereerde voorstelling of verklaring van deze delen.

Algemene uitgangspunten ten aanzien van informatie betreffende Eigendomsrechten, Akten, Huurcontracten, Bestemming

Tenzij uitdrukkelijk anders in de Opdrachtbevestiging is vastgelegd, nemen wij aan dat:

- alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de van toepassing zijnde ruimtelijke ordeningsplannen, waaronder het bestemmingsplan. Alle Objecten zijn gerealiseerd in overeenstemming met de benodigde bouwvergunningen en voldoen aan het bouwbesluit. Wij gaan ervan uit dat de bouwvergunningen en gebruiksrechten voor het huidige gebruik geldig zijn en door de bevoegde instanties uitgegeven zijn;
- het Object niet nadelig beïnvloed is door het bestemmingsplan;
- er met betrekking tot het Object geen verplichtingen bestaan op grond van de wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- er geen voorstellen zijn gedaan op grond van de Wet Stads- en Dorpsvernieuwing die het Object nadelig kunnen beïnvloeden;
- het Object geen monument in de zin van de Monumentenwet is danwel er een lopende procedure is om het Object tot monument aan te wijzen;
- het Object geen beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht is danwel er een lopende procedure is om het gebied waar het Object zich bevindt aan te wijzen als beschermd stadsgezicht of dorpsgezicht;
- het Object niet wordt benadeeld door een herinrichtingsplan;

- er met betrekking tot het Object geen verplichtingen op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht bestaan en er geen aanschrijvingen als bedoeld in artikel 2 of 8 van de Belemmeringenwet Privaatrecht zijn ontvangen met betrekking tot het Object;
- alle gebouwen voldoen aan alle wettelijke- en gemeentelijke vereisten en de brandweer- en veiligheidsvoorschriften;
- er geen door de huurder aangebrachte voorzieningen zijn die de verschuldigde huur na herziening of vernieuwing wezenlijk zullen beïnvloeden;
- er geen gebruikersbelemmeringen of andere beperkende bepalingen in huurcontracten staan die de waarde ongunstig zouden kunnen beïnvloeden;
- daar waar van toepassing de eigenaar haar toestemming heeft verleend om het Object te laten waarden; en
- een leegwaardewaardering gegeven kan worden aan alle oppervlakten die of niet verhuurd zijn of waarvoor een gebruiksovereenkomst is aangegaan.

K.2 Overige definities

1. Met de hierna in dit rapport gebruikte termen in de beschrijving van de onderhoudssituatie: zeer goed, goed, voldoende, matig, onvoldoende en niet waargenomen, wordt het volgende bedoeld:
 - Zeer goed zo goed als nieuw
 - Goed op peil
 - Voldoende onderhoud is afdoende en zal niet op korte termijn noodzakelijk zijn
 - Matig onderhoud op korte termijn noodzakelijk
 - Slecht achterstallig onderhoud
 - Niet bij oppervlakkige waarneming niet gezien, maar mogelijk wel waargenomen aanwezig
2. De energieprestatie van het gebouw wordt weergegeven in een energie-index in een gestandaardiseerde energieklassering variërend van A tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Tabel voor energieklassen voor woningen

Energieklasse	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie woningen
■ A++	Kleiner of gelijk aan 0,60
■ A+	0,61 - 0,80
■ A	0,81 - 1,20
■ B	1,21 - 1,40
■ C	1,41 - 1,80
■ D	1,81 - 2,10
■ E	2,11 - 2,40
■ F	2,41 - 2,70
■ G	Groter dan 2,70

Bron: www.rijksoverheid.nl

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

Energieklasse	Grenswaarde energie index (ei) energieprestatie utiliteitsgebouwen
■ A++	Kleiner of gelijk aan 0,60
■ A+	0,61 - 0,80
■ A	0,81 - 1,20
■ B	1,21 - 1,40
■ C	1,41 - 1,80
■ D	1,81 - 2,10
■ E	2,11 - 2,40
■ F	2,41 - 2,70
■ G	Groter dan 2,70

Bron: www.rijksoverheid.nl

Bruto vloeroppervlakte (B.V.O.)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Verhuurbare vloeroppervlakte (V.V.O.)

De verhuurbare vloeroppervlakte van een gebouw is de gebruiksoppervlakte vermeerderd met de "correctie glaslijn". Deze correctie wordt berekend door de raamopeningen in de buitenbegrenzingsen de afstand tussen de meetlijn voor netto-vloeroppervlak en de binnenkant van het glas op 1,5 meter boven de vloer te bepalen en te vermenigvuldigen met de breedte van deze glasopeningen.

Gebruiksoppervlakte (G.O.)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Waardepeildatum

de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegen.

Bijzonder object

Een object dat zelden of nooit op de open markt wordt verkocht, anders dan door middel van verkoop van het bedrijf waarvan het deel uitmaakt, vanwege de uniciteit die voortkomt uit de gespecialiseerde aard en ontwerp van het object, de configuratie, omvang, locatie of andere kenmerken.

Bedrijfsgerelateerd object

Elk type vastgoedobject dat is ontworpen voor een specifiek bedrijfstype waar de waarde van het object het handelspotentieel van dat bedrijf weergeeft.

Begrippenlijst

- BAR k.k. Bruto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.
- BAR v.o.n. Bruto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de bruto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.
- NAR v.o.n. Netto aanvangsrendement vrij op naam. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde inclusief aankoopkosten/ transactieprijs vrij op naam.
- NAR k.k. Netto aanvangsrendement kosten koper. Dit rendement wordt berekend door de netto huurinkomsten te delen door de marktwaarde / transactieprijs kosten koper.
- Bruto huurinkomsten De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten.
- Netto huurinkomsten De huurinkomsten die door huurders betaald worden, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
- Bruto huurwaarde De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten.

- Netto huurwaarde De door taxateur ingeschatte huurwaarde voor een gebouw en/of unit in een gebouw, exclusief BTW en servicekosten, waarop de geschatte jaarlijkse eigenaarslasten in mindering gebracht worden.
- DCF Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige kasstromen.
- Disconteringsvoet Het rendement waarmee kapitaalscorrecties contant gemaakt worden.
- Internal Rate of Return (IRR) Het rendement in een DCF waarbij de ingeschatte toekomstige kasstromen gelijk zijn aan de contante waarde per waardepeildatum.
- HABU Highest And Best Use, oftewel Hoogste en Beste Gebruik. Dit is het uitgangspunt tijdens taxaties.
- EVS European Valuation Standards 2012
- IVS International Valuation Standards 2011
- IVSC International Valuation Standards Committee
- RICS Royal Institution of Chartered Surveyors
- TEGoVA The European Group of Valuers Association
- NRVN Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

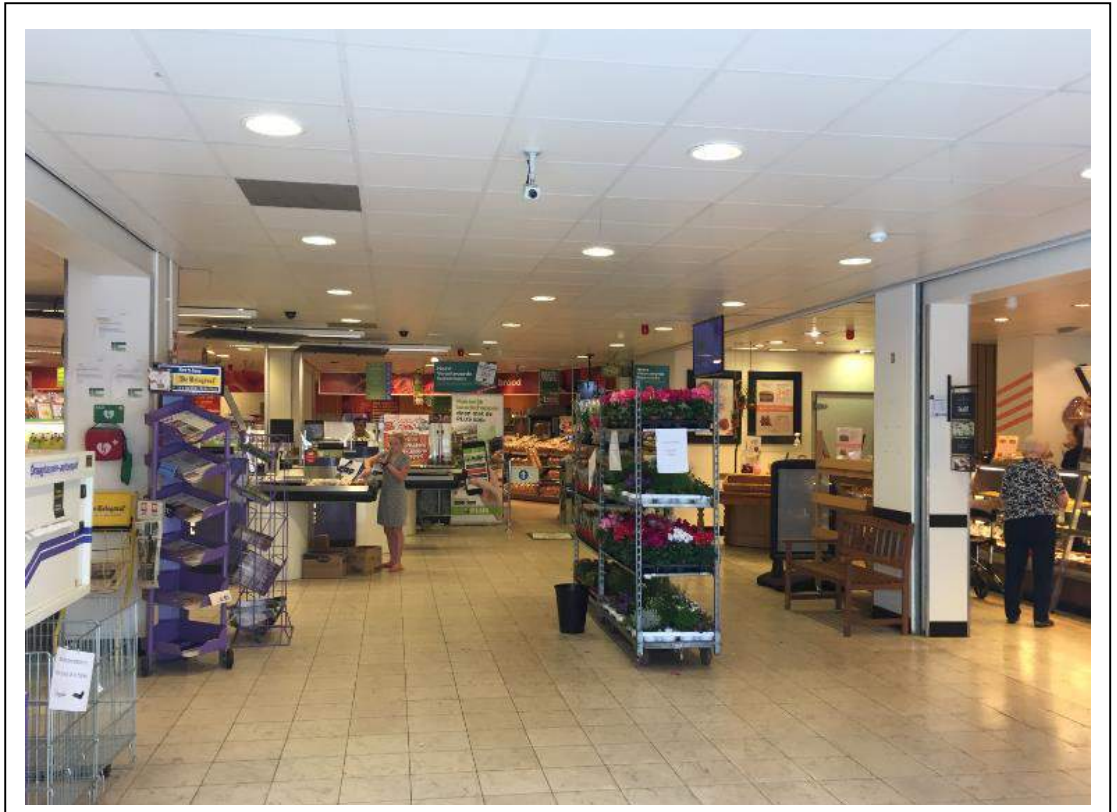
L

BIJLAGEN

FOTO'S

FOTO'S







TAXATIE- METHODOLOGIE

TAXATIEMETHODOLOGIE

CBRE Valuation Advisory B.V. taxeert door gebruik te maken van de inkomstenmethode. Binnen de inkomstenmethode wordt gebruik gemaakt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode ("hoofdmethode"), een internationaal geaccepteerde taxatiemethode die sterke overeenkomsten met de Nederlandse BAR/NAR-methode vertoont. Uitgangspunt van de Hardcore/Top Slice/Layermethode is dat de netto inkomstenstroom per huurder wordt onderverdeeld op basis van gepercipieerd risico. Hierbij worden verschillende rendementen toegekend aan de bestanddelen van de netto inkomstenstromen:

- Hardcore-rendement: het hardcorerendement wordt gebruikt om de veronderstelde meest zekere netto inkomsten te kapitaliseren, dit is ofwel de netto huurwaarde (bij een overhuursituatie) ofwel de netto huurinkomsten (bij een onderhuursituatie). Deze inkomstenstroom wordt in eeuwigheid gekapitaliseerd.
- Top Slice-rendement: wanneer een huurovereenkomst is oververhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn hoger dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, wordt de netto contante waarde van de overhuur (huurinkomsten minus huurwaarde) berekend tegen het top slice-rendement.
- Layer-rendement: wanneer een huurovereenkomst is onderverhuurd, oftewel de huurinkomsten zijn lager dan de door taxateur bepaalde huurwaarde, dan worden de toekomstige ingeschatte huurinkomsten (huurwaarde minus huurinkomsten) in de toekomst gekapitaliseerd tegen het layer-rendement. Vervolgens wordt de contante waarde van de toekomstige waarde berekend tegen het layer-rendement.

Vervolgens worden de verschillende berekende bestanddelen opgeteld om tot een bruto waarde te komen. Daarna wordt de (netto) contante waarde van gekapitaliseerde kosten/inkomsten (bijvoorbeeld gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties) berekend en de som van deze posten wordt bij de bruto waarde opgeteld om tot de waarde vrij op naam te komen. De Marktwaaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

De belangrijke inputparameters van de taxateur voor de Hardcore/Top Slice/Layermethode zijn de markthuurwaarde en de rendementen. Deze worden ingeschat op basis van vergelijkbare transacties. De huidige huursituatie en actuele huurinkomsten worden gebaseerd op ontvangen huurcontracten en (wanneer van toepassing) een recente huurlijst. Ook de vaste lasten zijn een belangrijke inputparameter voor het bepalen van de vaste eigenaarslasten en deze worden bepaald op basis van door eigenaar aangeleverde informatie, informatie van gemeenten en/of indexkostenboekjes.

De Hardcore/Top Slice/Layermethode is naar onze mening het best geschikt voor het uitvoeren van de onderhavige taxaties. Berekeningen van de marktwaaarde conform de Hardcore/Top Slice/Layermethode geven ten eerste goed en duidelijk inzicht in de gehanteerde huurwaarden, eigenaarslasten en correctieposten op zowel object- als huurdersniveau.

Ook is de methode op meerdere vlakken goed vergelijkbaar met markttransacties: enerzijds kunnen rendementen per huurder vergeleken worden met transacties en daarnaast kan de uitkomst van de taxatie vergeleken worden met transacties. Bij beleggingstransacties wordt vaak een Bruto-aanvangsrendement (BAR) of Netto-aanvangsrendement (NAR) gepubliceerd.

Optioneel wordt als tweede methode gebruik gemaakt van de Discounted Cash Flowmethode (DCF-methode). In deze methodiek worden de verwachte toekomstige kasstromen (huurinkomsten, jaarlijkse vaste lasten, andere kosten en/of inkomsten zoals gebouwgebonden investeringen, huurvrij, break penalties), maar ook te verwachten toekomstige leegstand weergegeven in een kasstroommodel. In veel gevallen wordt een prognose opgesteld voor een periode van tien of vijftien jaar. Aan het einde van de beschouwingsperiode wordt een 'eindwaarde' bepaald (vaak door de geprognosticeerde huurwaarde of huurinkomsten te kapitaliseren tegen een ingeschat rendement). Alle kasstromen en de eindwaarde worden contant gemaakt naar de peildatum tegen de disconteringsvoet en bij elkaar opgeteld om te komen tot de marktwaarde vrij op naam. De Marktwaarde wordt berekend door op de waarde vrij op naam overdrachtsbelasting en aankoopkosten in mindering te brengen.

Inputparameters voor de DCF-methode zijn de disconteringsvoet, de inflatie-/kostenstijgingverwachting, de verwachtingen omtrent toekomstige wederverhuurmogelijkheden en de inschatting van het rendement om de eindwaarde te bepalen. Deze factoren worden bij transacties veelal niet gepubliceerd en zijn derhalve moeilijk te toetsen. Daarnaast heeft elke koper in de regel zijn eigen toekomstvisie ten aanzien van marktontwikkelingen en dat maakt het vergelijken van de inputparameters van DCF-berekeningen onhaalbaar in onze ogen. Derhalve zijn wij van mening dat de DCF-methode als hoofdmethode niet goed bruikbaar is. Als controlemethode is zij wel goed bruikbaar, omdat zij inzicht geeft in de verwachte kasstromen voor het getaxeerde object.

In sommige gevallen wordt het onderhavige object getaxeerd door gebruik te maken van de comparatieve methode. Bij deze methode worden vergelijkbare transacties en/of aanbod onderzocht en teruggerekend naar één indicator, in het algemeen de prijs per vierkante meter. Vervolgens worden de vergelijkbare transacties vergeleken en aangepast om de vergelijkbaarheid met het onderhavige object te verbeteren. De comparatieve benadering heeft een sterke relatie met de markt omdat markttransacties direct vergeleken worden met het onderhavige object. De comparatieve methode wordt over het algemeen gebruikt bij het taxeren van leegstaande / eigenaar-gebruiker objecten en onontwikkelde grond.

BEREKENINGEN

RAPPORT

Beknopte Samenvatting



Samenvatting

Taxatiedatum	18/07/2017
Object	Plus Supermarkt
Straat	4-12 Palet
Stad	Hillegom
Land	The Netherlands
Referentie nr	123
Gebruik	
Eigendom / Erfpacht	Freehold
Erfpachtcanon per jaar (EC)	€0
Totaal verhuurbaar oppervlakte (m2)	1.387
Parkeerplaatsen	0
Totaal huurinkomsten	€210.000
Totaal huurherzieningswaarde	€209.332
Bruto bedrag	€3.257.577
Gekapitaliseerde kosten / inkomsten	-€1.407
Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€3.256.170
Kosten koper	7,00% -€213.020
Waarde (k.k.)	€3.043.149
Afgerond	€3.045.000

Waarderingsanalyse

Basis gegevens

Gemiddeld gewogen resterende huurtermijn	9,98
Totaal bruto huurinkomsten per jaar	€210.000
Totaal huurherzieningswaarde leegstand per jaar	€0
Theoretische bruto huurinkomsten per jaar	€210.000
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-9,07 % -€19.054
Theoretische netto huurinkomsten per jaar	€190.946

Huurherzieningswaarde kapitalisatie

Totaal bruto HHW per jaar	€209.332
Vaste lasten per jaar (ex EC)	-9,10 % -€19.054
Netto HHW per jaar	€190.278
Netto rendement op HHW	5,85 %
Bruto waarde voor correcties	€3.252.687

Correcties (verdisconteerd @ 7%)

CW huidige leegstand en huurvrij	€0
CW van toekomstige leegstand en huurvrij	€0
CW makelaarscourtage @ 15% van HW	€0
CW van inrichtingsbijdrage	€0
CW van huidige huurvrij periode	-€1.407
Totaal kosten van leegstand en wederverhuur	-€1.407

CW van over- / onderhuursituatie (verdisconteerd @ 7%)	€4.890
CW gekapitaliseerde kosten / inkomsten	€0
CW van erfpachtcanon	€0
Totaal correcties	€3.483

Waarden

Waarde vrij op naam (v.o.n.)	€3.256.170
Kosten koper	7,00% -€213.020
Waarde (k.k.)	€3.043.149
Afgerond	€3.045.000

Gemiddelde huidige leegstand en huurvrij (maanden)
 Gemiddelde toekomstige leegstand en huurvrij (maanden)
 Opmerkingen:

Uitkomst

Rendementen op bruto huurinkomsten

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,45 %	6,90 %	14,49

Rendementen op bruto huurwaarde

BAR (v.o.n.)	BAR (k.k.)	Factor
6,43 %	6,88 %	14,54

Aanvullende Yields

Equivalent Yield	Net Initial Yield	Reversion Yield
5,85 %	5,86 %	5,84 %

Waarde per m2	€2.196
---------------	--------

Geschiedenis

	18/07/2017	Vershil
Bruto Huurinkomsten	€210.000	-
HHW/jaar	€209.332	-
Waarde (k.k.)	€3.045.000	-
BAR (k.k.)	6,90 %	

Taxatiedatum 18 July 2017

Object

Adres Plus Supermarkt,4-12,Palet,Hillegom,2182LB

Bruto bedrag €3.257.577

Gekapitaliseerde kosten -€1.407

Waarde vrij op naam (v.o.n.) €3.256.170

Minus	Overdrachtsbel.	@ -6,00 %	-€182.589	
	Makelaarscourtage	@ -0,80 %	-€24.345	
	Notariskosten	@ -0,20 %	-€6.086	
				-€213.020

Waarde kosten koper (k.k.) €3.043.149

Afgerond €3.045.000

BAR (v.o.n.) 6,45 %

NAR (v.o.n.) 5,86 %

Factor (k.k.) 14,50 x

Oppervlakte 1.386,55 m²

Waarde per m² €2.196

Taxatiedatum 18 July 2017

Object

Adres Plus Supermarkt,4-12,Palet,Hillegom,2182LB

Toegevoegde rendementsinformatie

Equivalent Yield	5,8502%
True Equivalent Yield	6,0708%
Initial Yield	5,8641%
Reversion Yield	5,8440%

Rendement (jaarbasis)

Rendement bepaald na elke verandering in de huurinkomsten, gebaseerd op de waarde v.o.n.

Datum	Bruto huur	Netto huur	Jaarlijks
18-Jul-2017	€210.000	€190.946	5,8641 %
11-Jul-2027	€209.332	€190.291	5,8440 %

Taxatiedatum 18 July 2017

Object

Adres Plus Supermarkt,4-12,Palet,Hillegom,2182LB

Huurder	Expiratiedatum	Huurinkomsten	HHW	Hardcore(%)	Reversion(%)	Topslice(%)	Bruto bedrag
Plus	10-Jul-2027	€210.000	€209.332	5,850	7,850	6,100	€3.257.577
Totaal		€210.000	€209.332				€3.257.577

Opmerking(en)

Taxatiedatum 18 July 2017

Object

Adres Plus Supermarkt,4-12,Palet,Hillegom,2182LB

eigendomssituatie Freehold

Huurder	Omschrijving	Oppervlakte	Aanvang	Hherz./break	Expiratie	Huurinkomsten	Huurherziening	Huurwaarde
Plus		1.386,55 m ²	11-Jul-2017		10-Jul-2027	€210.000	€209.332	€209.333
Totaal		1.386,55 m²				€210.000	€209.332	€209.333

Taxatiedatum 18 July 2017

Adres Plus Supermarkt,4-12,Palet,Hillegom,2182LB

Samenvatting van de eigenaarslasten per jaar

Kostensoort	Tijdstip	Jaarlijks
Onderhoudskosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€6.933
Beheerkosten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€6.293
Onroerende Zaak Belasting	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€3.977
Waterschapslasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€565
Verzekeringen	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€1.047
Rioollasten	Jaarlijks op taxatiedatum, voortdurend	-€239
Totaal		-€19.054

Taxatiedatum 18 July 2017

Adres Plus Supermarkt,4-12,Palet,Hillegom,2182LB

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen kosten die niet gerelateerd zijn aan de huurinkomsten.

Deze kosten worden niet op de bruto huur in mindering gebracht, maar waar noodzakelijk, contant gemaakt en op het bruto bedrag in mindering gebracht (zie: Samenvatting).

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
Object			
Plus huurvrij	Op taxatiedatum	Vast bedrag €1.407	= -€1.407

Taxatiedatum 18 July 2017

Adres Plus Supermarkt,4-12,Palet,Hillegom,2182LB

Opmerking : Onderstaande kosten zijn over het algemeen gerelateerd aan de huurinkomsten.
Deze kosten worden op de bruto huur in mindering gebracht.

Kostensoort	Tijdstip	Parameters	Kosten (jaarlijks)
<u>Object</u>			
<u>Plus</u>			
Onderhoudskosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	1.387 m ² x €5,00	= -€6.933
Beheerkosten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €209.332 @ 1,0000 % ; R.P	= -€6.293
Onroerende Zaak Belasting	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €209.332 @ 1,9000 %	= -€3.977
Waterschapslasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €209.332 @ 0,2700 %	= -€565
Verzekeringen	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	HHW €209.332 @ 0,5000 %	= -€1.047
Rioollasten	Op taxatiedatum elke 12 maanden voortdurend	Vast bedrag €239	= -€239

Taxatiedatum 18 July 2017

Object

Adres Plus Supermarkt,4-12,Palet,Hillegom

Plus

Oppervlakte	Oppervlakte m ²	HW/m ²	HW	Eenheden	% ITZA	% HHW/HHW	+/- Toekennen	HHW/m ²	Waarde/Eenheid	HHW
Zone A	1.385,55	€150,00	€207.833	1	100,00	100,00	0,000	€150,00	€207.832	€207.832
garagebox	1,00	€1.500,00	€1.500	1	100,00	100,00	0,000	€1.500,00	€1.500	€1.500
Totaal	1.386,55		€209.333							€209.332
	1.386,55		€209.333							€209.332

OPDRACHTBRIEF



ING Bank N.V. / WB / LS / REF / VSD

De Entree 201, 1101 HG Amsterdam

Postbus 23480, 1100 DZ Amsterdam

www.ing.com

ING Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam

Handelsregister nr. 33031431 Amsterdam

CBRE Valuation Advisors B.V.

T.a.v. De heer W. de Geus

Postbus 7971

1008 DB Amsterdam

Datum
20 juli 2017

Behandeld door
Drs. K. Ziesel

Telefoon
020 5764662

Locatiecode
DEA 04.061

Onderwerp
Opdrachtbrief
St. Supermarktfonds.nl / 20171086

Email
taxaties@ing.nl

Geachte heer De Geus,

ING Bank N.V. en CBRE Valuation Advisors B.V. hebben een overeenkomst voor het verlenen van Taxatie Diensten gesloten met nr. MA-008040 d.d. 1-9-2016 (hierna te noemen: Overeenkomst);

Door middel van deze Opdrachtbrief verstrekt ING Bank N.V. (hierna te noemen: de Opdrachtgever), onder de Overeenkomst, de opdracht aan CBRE Valuation Advisors B.V. (hierna te noemen: Opdrachtnemer) tot taxatie van het object gelegen aan:

400000012328	40-Retail	Palet	4	2182 LB	Hillegom
--------------	-----------	-------	---	---------	----------

Uitvoering conform Taxatie Diensten Overeenkomst

De taxatie dient uitgevoerd te worden in overeenstemming met de Overeenkomst, afgesloten tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever. Door ondertekening van deze Opdrachtbrief verklaart de Opdrachtnemer kennis te hebben genomen van de Overeenkomst, daarvan een exemplaar te hebben ontvangen en bevestigt Opdrachtnemer de opdracht dienovereenkomstig te zullen uitvoeren.

Indien de Opdrachtnemer de onderhavige taxatie wenst uit te voeren op voorwaarden en uitgangspunten die afwijken van de Overeenkomst dient de Opdrachtnemer de afwijking(en) schriftelijk te specificeren. De Opdrachtgever zal de geformuleerde afwijkingen beoordelen en zal expliciet (schriftelijk) moeten instemmen met deze afwijkingen voordat er sprake is van een bindende opdracht tot taxatie. De specificatie van de afwijkingen alsmede de instemmingen van de Opdrachtgever maken vervolgens een onlosmakelijk onderdeel uit van deze Opdrachtbrief.

Informatievoorziening

Nadere specificatie van het onroerend goed en voor de taxatie relevante informatie zal, conform de Overeenkomst, separaat en zo spoedig mogelijk aan de Opdrachtnemer worden aangeleverd.

Datum
20 juli 2017

Pagina
2

Doel

De opdracht tot taxatie wordt verstrekt ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen (financieringsdoeleinden), in het kader van "Capital Requirements Regulation (art. 208 par. 3 CRR)".

Tevens vragen wij u uitdrukkelijk om er in uw rapportage rekening mee te houden dat deze eventueel aangewend kan worden voor een gerechtelijke procedure en diensgevolge kunnen worden voorgelegd aan een rechter-commissaris en/of voorzieningenrechter en/of curator. Daarnaast houdt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank.

Waardepeildatum

De waardepeildatum kan gelijk gesteld worden aan de bezichtigingsdatum.

Type taxatie

De Opdrachtnemer dient in het kader van deze opdracht een Volledige Taxatie uit te brengen.

Wij verzoeken hierbij om een rapportage per object. De geheel ondertekende opdrachtbrief dient opgenomen te worden in de bijlage van de rapportage.

Bezichtiging

De bezichtiging heeft reeds plaatsgevonden.

Oplevering

De definitieve taxatie dient uiterlijk 25 juli 2017 in het bezit van de Opdrachtgever te zijn.

Uitgangspunten / bijzondere uitgangspunten

Voor de algemene uitgangspunten die van toepassing zijn, wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de Overeenkomst.

In de rapportage dient de Marktwaaarde te worden opgenomen.

Indien er sprake is van woningen dan dient tevens de (indicatie van de) marktwaaarde per vhe te worden opgenomen.

Voor deze specifieke taxatieopdracht zijn geen (bijzondere) uitgangspunten van toepassing.

Honorering

Voor het uitvoeren van de taxatie gelden de tarieven zoals opgenomen in de Overeenkomst.

Datum
20 juli 2017

Pagina
3

Correspondentie

Correspondentie over deze taxatie en het taxatierapport kan worden geadresseerd aan:

ING Bank N.V.
Afdeling: ING Bank N.V. / WB / LS / REF / VSD
T.a.v. de heer drs. M.G.F. Langlois van den Bergh
E: taxaties@ing.nl
Postbus 23480, 1100 DZ, AMSTERDAM
Locatiecode: DEA 04.061

Nota

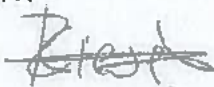
De definitieve nota kan per mail verzonden worden aan taxaties@ing.nl. De adressering is als volgt:

ING Bank N.V.
Afdeling: ING Bank N.V. / WB / LS / REF / VSD
T.a.v. de heer drs. W. Visser
Referentie: St. Supermarktfonds.nl / 20171086 / REF Ams / J.J. de Wilde
Postbus 23480, 1100 DZ, AMSTERDAM
Locatiecode: DEA 04.061

Tenslotte

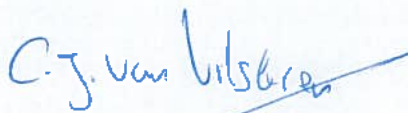
Graag zien wij een door u ondertekend exemplaar van deze Opdrachtbrief binnen vijf werkdagen na dagtekening van deze Opdrachtbrief retour.

Met vriendelijke groet,
ING Bank N.V.



Mevr. drs. K. Ziesel

Voor akkoord:
Opdrachtnemer



Naam:
Datum:

25-7-2017

Naam:
Datum:

Bijlage(n):

- Kerngegevens t.b.v. ING

Datum
20 juli 2017

Pagina
4

Kerngegevens t.b.v. ING:

Voor de invoer in ING-systemen verzoeken wij om per commerciële eenheid de onderstaande velden te vermelden in het rapport of in een separaat (excel) sheet.

#	Kerngegevens ING	Toelichting
1	Taxatiebedrijf	Naam taxatiebedrijf
2	GRID ID taxatiebedrijf	ID nummer zoals verstrekt door ING
3	Type taxatie	Volledige taxatie, Her-taxatie of Markttechnische Update
4	Taxatiedatum	De taxatiedatum kan gelijk gesteld worden aan de bezichtigingsdatum
5	Objectnummer ING	Standaard object nummer t.b.v. ING administratiesysteem, ook wel SAP-nr
6	Adres	Plaatsnaam + straatnaam + huisnummer + toevoeging (postcode optioneel)
7	Bouwjaar	Jaartal van initiële bouw (niet jaar van laatste renovatie)
8	Renovatiejaar	Jaartal van laatste renovatie
9	Courantheid	Mate van courantheid uitgedrukt in: zeer goed, goed, voldoende, matig, slecht
10	Onderhoud	Staat van onderhoud uitgedrukt in: zeer goed, goed, voldoende, matig, slecht
11	%-exploitatiekosten	Kosten uitgedrukt als % van de bruto markthuur
12	Mutatieleegstand in mnd	Mutatieleegstand uitgedrukt in maanden
13	Bruto markthuur per jr (excl. BTW)	Totale bruto markthuur per jaar excl. BTW (inclusief de markthuur van de woningen)
14	Prime rent per m2 v.v.o./eenheid per jr (excl. BTW) (hoofdobject)	markthuur / VVO / eenheid per jaar excl. btw
15	NAR % v.o.n.	
16	BAR % HO incl. leegstand	BAR o.b.v. de theoretische huuropbrengst incl. leegstand
17	Marktwaaarde k.k.	Indien woningen, waarde per vhe weergeven
18	Marktwaaarde k.k. excl. meerhuur	



supermarktfonds.nl

Jaarverslag 2016

Inhoud

	Blad
Jaarverslag 2016	3
Bericht van de Raad van Commissarissen	4
Verslag van de beheerder over 2016	5
Jaarrekening	10
Balans per 31 december 2016	11
Winst- en verliesrekening over 2016	12
Kasstroomoverzicht over 2016	13
Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht	14
Overige gegevens	33
Statutaire winstbestemmingsregeling	33
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	34

Jaarverslag 2016

- Bericht van de Raad van Commissarissen
- Verslag van de beheerder
- Jaarrekening
- Overige gegevens

supermarktfonds.nl

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de Participanten,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag van supermarktfonds.nl over 2016 aan. De beheerder heeft de jaarrekening opgesteld. BDO Audit & Assurance BV te Amstelveen heeft de jaarrekening van een controleverklaring voorzien.

Wij stellen voor dat u deze jaarrekening vaststelt, waarmee u de beheerder decharge verleent voor het gevoerde beleid in 2016 en de Commissarissen voor het door hen gehouden toezicht.

Amsterdam, 3 april 2017

De Raad van Commissarissen:

A.C.N. van de Ven (voorzitter)

M.E. Burghout

Verslag van de beheerder over 2016

Algemeen

Het Fonds voor gemene rekening supermarktfonds.nl is op 4 oktober 2011 opgericht, is (statutair) gevestigd in Naarden en houdt kantoor te Amsterdam, Buitenveldertselaan 106.

Sinds 2013 is de nominale grootte van de participatie € 25.000 exclusief emissiekosten met een minimale deelname per participant van 5 stuks. Per 7 november 2016 is de minimale deelname per participant één participatie van nominaal € 25.000.

Doelstelling

De doelstelling van supermarktfonds.nl is het behalen van een aantrekkelijk rendement tegen een aanvaardbaar risico door het bijeengebrachte vermogen te beleggen in (solitaire) supermarktpanden en winkelcentra. Daarbij is het een fonds “voor en door supermarktondernemers”, inhoudende dat ook doelen in hun belang worden nagestreefd naast de voorgenoemde doelstelling. Naast de inbreng van eigen vermogen door de participanten is het Fonds gefinancierd met hypothecaire leningen.

Kerncijfers

	2014	2015	2016
Aantal uitstaande participaties	297	302	587
	€	€	€
Totaal activa	18.102.753	19.116.571	35.310.393
Eigen vermogen	5.857.170	6.361.308	12.910.017
Vreemd vermogen	11.673.750	11.517.500	19.820.000
Intrinsieke waarde per participatie	19.721	21.064	21.993
Uitkeringen per participatie	1.770	1.780	1.945
Direct beleggingsresultaat	570.952	603.304	803.811
Indirect beleggingsresultaat	(80.000)	324.933	(545.695)
Totaal beleggingsresultaat	490.952	928.237	258.116

Beleggingsresultaat

Voor de uitsplitsing van het beleggingsresultaat en een vergelijking met het voorgaand jaar verwijzen wij naar onderstaande tabel.

	2016	2015
	€	€
Beleggingsresultaat uit exploitatie	1.614.380	1.184.958
Fonds- en projectkosten etc.	(192.894)	(111.825)
Rentebaten en -lasten	(617.675)	(469.829)
Direct beleggingsresultaat	803.811	603.304
Indirect beleggingsresultaat	(545.695)	324.933
Totaal beleggingsresultaat	258.116	928.237

Het directe beleggingsresultaat bedraagt in 2016 relatief 7,9% (2015: 8,1%), het totale beleggingsresultaat bedraagt relatief 2,5% (2015: 12,5%). Genoemde percentages zijn berekend op basis van het gewogen gemiddelde van de uitstaande participaties.

Het in voorgaande jaren verworven vastgoed alsmede het in 2016 verworven vastgoed is aan het eind van boekjaar 2016 extern getaxeerd door CBRE met als resultaat een € 373.000 hogere marktwaarde dan de eind 2015 getaxeerde marktwaarde dan wel aankoopwaarde (Lopik en Honselersdijk), resulterend in een marktwaarde van de totale portefeuille van € 32.495.000. Rekening houdend met de eenmalige afschrijving op de aankoopkosten van Lopik en Honselersdijk, zijnde respectievelijk € 349.081 en € 569.614, heeft dit geleid tot een indirect beleggingsresultaat van € 545.695 negatief.

Uitkering aan participanten

Basis voor de bepaling van de uitkering aan participanten is het behaalde directe beleggingsresultaat. Op grond hiervan heeft de beheerder besloten een tussentijdse uitkering aan participanten te doen van in totaal € 1.945 per participatie van € 25.000 (vier uitkeringen) resulterend in een totale uitkering van € 792.323. De laatste uitkering (€ 500) van de vier uitkeringen heeft overigens in januari 2017 plaatsgevonden. Het uitgekeerd rendement komt daarmee op 7,8% (2015: 7,1%) per jaar.

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Nieuwe aankopen (Lopik en Honselersdijk)

Begin 2016 is in Lopik een nieuwbouw ontwikkeling gekocht met de Plus als hoofdhuurder. De supermarktondernemer, die deze Plus exploiteert, is een belegger in het fonds. De voormalige Plus locatie in Lopik maakt ook onderdeel uit van deze aankoop. In dit gedeelte is een Kruidvat gevestigd en voor de leegstand is met de verkoper een huurgarantie overeengekomen van 5 jaar. Desalniettemin wordt actief gewerkt aan een invulling voor de lege units.

Eind 2016 is een solitaire Albert Heijn-supermarkt inclusief 3 appartementen in Honselersdijk door het fonds aangekocht. Deze vestiging wordt voor 10 jaar door Ahold gehuurd en zal in 2017 worden omgebouwd naar de nieuwste formule van Albert Heijn.

EMTÉ supermarkt in Hengelo

Huurder EMTÉ heeft aangekondigd de supermarkt in 2017 naar de nieuwste formule (3.0) om te bouwen.

Winkelcentrum Smitshof in Soest

Ahold heeft aangegeven rond de zomer van 2017 deze supermarkt te willen ombouwen naar de nieuwste formule van Albert Heijn. Onderdeel van deze verbouwing is een verkleining (optimalisatie) van de supermarkt waardoor twee separate winkelunits ontstaan. De verbouwingsplannen van Ahold worden momenteel zorgvuldig geïntegreerd in de reeds bekende plannen van het fonds om het parkeren, de infrastructuur en de zichtbaarheid te verbeteren. Het fonds heeft het bureau 'Interveni' ingeschakeld om de haalbaarheid van de verbeterplannen in kaart te brengen. Er hebben zich geen huurdersmutaties voorgedaan in 2016.

Winkelcentrum Heivelden in Best

De beheerder heeft in samenwerking met de supermarktondernemer bewerkstelligd dat de huurovereenkomst met Plus is beëindigd, waarbij de huurovereenkomst vanaf augustus 2016 op naam van de supermarktondernemer, Ton Henst. is gesteld. Deze nieuwe huurovereenkomst heeft een termijn van vijftien jaar en de huur is hoger dan die Plus betaalde. Na deze succesvolle wijziging en verlenging van het huurcontract van de supermarkt zal vanaf maart 2017 wederom een langjarige huurverlenging, worden gerealiseerd. Ditmaal voor twee winkelunits (Readshop en bloemist die beide betalingsproblemen hadden), De voormalige bloemist en de Readshop worden door Ton Henst omgebouwd naar een combinatie van Readshop, bloemenverkoop en servicepoint van Plus. De supermarkt zal in 2017 intern worden omgebouwd naar de nieuwste formule.

Voor alle objecten in de portefeuille zijn lange termijn plannen gemaakt waaraan jaarlijks invulling wordt gegeven om te zorgen dat de centra een optimale aantrekkingskracht houden voor de consument.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum 31 december 2016 bedraagt het eigen vermogen € 12.910.017. Het aantal uitstaande participaties van € 25.000 bedraagt 587 (uitbreiding van 285 in 2016), hetgeen omgerekend € 21.993 (2015: € 21.064) aan intrinsieke waarde per participatie geeft.

Het verloop van het eigen vermogen in 2016 is als volgt:

	Eigen vermogen	Waarde per participatie
	€	€
Stand per 31 december 2015	6.361.308	21.064
Toetreding participanten	7.125.000	2.506
Resultaat over 2016	216.032	368
Uitkering aan participanten 2016	(792.323)	(1.945)
Stand per 31 december 2016	<u>12.910.017</u>	<u>21.933</u>

Solvabiliteit

Gegeven het bovenstaande vermogen en afgezet tegen de marktwaarde van de vastgoedportefeuille van € 32,5 miljoen bedraagt de solvabiliteit van het fonds 39% (2015: 36%).

Financieringen

Op 1 oktober 2016 liep de financiering af met betrekking tot het winkelcentrum in Best. Na onderhandeling door de beheerder is de oorspronkelijke financiering van € 5.500.000 bij de ING bank opgesplitst in twee gelijke delen van € 2.750.000. Het eerste leningsdeel heeft een rentevaste periode tot 1 juli 2021, met een vaste rente van 2,62% per jaar en het tweede leningsdeel kent een rente vaste periode tot 1 juli 2023 met een vaste rente van 3,15% per jaar. De oude rente bedroeg 4,55% per jaar. De nieuwe leningdelen zijn ingegaan per 1 juli 2016.

De nieuwe aankopen in Lopik en Honselersdijk zijn ook gefinancierd bij de ING bank. Voor de aankoop van Lopik heeft het fonds een financiering van € 4.000.000 aangetrokken met een rente vaste periode tot 1 januari 2021 en een vaste rente van 2,9% per jaar. Voor de aankoop van Honselersdijk heeft het fonds een financiering aangetrokken van € 4.500.000 met een rente vaste periode tot 1 januari 2022 en een vaste rente van 2,5% per jaar.

De gemiddelde rentelasten (inclusief bereidstellingsrente en bereidstellingsprovisie) bedragen circa 3,6% (2015: 3,9%) bij een gemiddelde resterende looptijd van de hypothecaire leningen per 31 december 2015 van ruim 3,8 jaar.

Risico's

De activiteiten van supermarktfonds.nl brengen diverse financiële risico's met zich mee. Deze risico's kunnen mogelijk tot gevolg hebben dat de werkelijke resultaten van het Fonds afwijken van de uitgangspunten van het prospectus en het rendement lager is dan bij aanvang verwacht. De risico's zijn in hoge mate afhankelijk van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt en de economie in zijn geheel. Een nadere beschrijving van de risico's staat in de risicoparagraaf op blz. 24 van het jaarverslag en in het prospectus.

Door middel van risicomanagement wordt getracht om de risico's voor het Fonds tot het minimum te beperken.

Intern beheersingssysteem

De beheerder beschikt over een beschrijving van de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem van het Fonds. De beheerder verklaart dat de administratieve organisatie en het interne beheersingssysteem effectief en overeenkomstig de beschrijving functioneren.

Fiscale transparantie

Supermarktfonds.nl voldoet vanaf de oprichting aan de vereisten van fiscale transparantie voor de inkomsten-, dividend-, en de vennootschapsbelasting. De belangrijkste vereiste is dat de participaties niet vrij verhandelbaar zijn en slechts aan het Fonds of aan bloed- en aanverwanten in de rechte lijn kunnen worden overgedragen.

Lopende kosten factor (Total Expense Ratio)

Over 2016 bedraagt de Total Expense Ratio 2,0% (2015: 1,8%). De Total Expense Ratio is berekend als de totale kosten, bestaande uit de fondsbeheerdersvergoeding en de algemene fondskosten, gerelateerd aan de gemiddelde intrinsieke waarde van het Fonds.

Stichting Supermarktfonds.nl

In het verlengde van het Fonds is Stichting Supermarktfonds.nl opgericht. De stichting is gevestigd te Amsterdam en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 53299000. De Stichting Supermarktfonds.nl heeft tot doel de belangen van de houders van participaties te behartigen. De stichting treedt als bewaarder op van de activa (vastgoedobjecten en liquide middelen) en passiva (leningen) van het Fonds. Het bestuur van de stichting wordt gevormd door een onderdeel van United International Management BV uit Amsterdam.

Autoriteit Financiële Markten (AFM)

De AFM heeft het Prospectus van supermarktfonds.nl goedgekeurd, waardoor voortaan kan worden toegetreden met één participatie (€ 25.000). Per 7 november 2016 is supermarktfonds.nl daardoor een beleggingsinstelling zijnde een beleggingsfonds in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht (Wft). Uit dien hoofde valt het Fonds samen met de Beheerder onder toezicht van AFM. De AFM heeft de Beheerder Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. in 2012 een vergunning verstrekt als bedoeld in artikel 2:65 lid 1, sub a Wft. Op grond hiervan is het de Beheerder toegestaan op te treden als Beheerder van het Fonds. De bestuurders van de Beheerder zijn in het kader van het verstrekken van de vergunning door de AFM getoetst op geschiktheid en betrouwbaarheid. De Beheerder staat onder toezicht van de AFM.

Vooruitzichten

Voor 2017 verwachten wij dat het voor uitkering beschikbare resultaat ten opzichte van 2016 op een vergelijkbaar niveau zal liggen. De verwachte uitkering aan participanten zal naar verwachting fractioneel hoger zijn dan het niveau van 2016. Deze verwachting is enerzijds gebaseerd op het effect van de aankoop van de objecten in Lopik medio februari 2016 en de aankoop van het object in Honselersdijk begin december 2016. Anderzijds zullen de fondskosten toenemen, aangezien het fonds met ingang van dit jaar onder toezicht van de AFM staat. Voor de verdere groei van het fonds blijft het kunnen aantrekken van eigen vermogen het speerpunt, maar hierin wordt voor 2017 een verdere verbetering verwacht. Overigens kan de waardeontwikkeling op de vastgoedmarkt nog een behoorlijke invloed hebben op het rendement en de uitkering aan participanten.

Amsterdam, 3 april 2017

De beheerder:

Heeneman & Partners fondsmanagement BV

Jaarrekening

- Balans per 31 december 2016
- Winst- en verliesrekening over 2016
- Kasstroomoverzicht over 2016
- Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Balans per 31 december 2016

(Na resultaatbestemming)

	Noot	31-12-2016	31-12-2015
			€
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedobjecten	1	32.495.000	17.775.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	38.788	23.365
Overige vorderingen en overlopende activa	3	<u>7.484</u>	<u>365.585</u>
		46.272	388.950
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4		
Geactiveerde kosten		301.179	105.222
Liquide middelen	5	2.467.942	847.399
		<u>35.310.393</u>	<u>19.116.571</u>
Passiva			
Eigen vermogen	6		
Kapitaal		14.675.000	7.550.000
Herwaarderingsreserve		109.933	348.729
Gecumuleerde resultaten		<u>(1.874.916)</u>	<u>(1.537.421)</u>
		12.910.017	6.361.308
Langlopende schulden	7		
Schulden aan kredietinstellingen		19.572.665	5.923.750
Kortlopende schulden	8		
Schulden aan kredietinstellingen		247.335	5.593.750
Crediteuren		9.131	11.850
Schulden aan participanten		2.189.242	933.640
Belastingen		63.234	59.705
Overige schulden en overlopende passiva		<u>318.769</u>	<u>232.568</u>
		<u>2.827.711</u>	<u>6.831.513</u>
		<u>35.310.393</u>	<u>19.116.571</u>

Winst- en verliesrekening over 2016

	Noot	2016	2015
		€	€
Opbrengsten uit beleggingen	11		
Huuropbrengst		1.809.489	1.312.305
Exploitatiekosten		<u>(195.109)</u>	<u>(127.347)</u>
		1.614.380	1.184.958
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen			
Herwaardering vastgoed	12	<u>(545.695)</u>	<u>324.933</u>
		(545.695)	324.933
Totaal beleggingsopbrengsten		1.068.685	1.509.891
Fondskosten			
Kosten fondsbeheer	13	117.436	85.779
Algemene fondskosten	14	75.458	35.746
Projectkosten	15	-	300
Uittredingsvergoedingen	16	<u>-</u>	<u>(10.000)</u>
Totaal fonds- en projectkosten		192.894	111.825
		<u>875.791</u>	<u>1.398.066</u>
Rentebaten en -lasten	17	617.675	469.829
Afschrijvingen	18	<u>42.084</u>	<u>18.280</u>
		659.759	488.109
Resultaat		<u>216.032</u>	<u>909.957</u>

Kasstroomoverzicht over 2016

	Noot	2016 €	2015 €
Resultaat		216.032	909.957
Afschrijvingen	4,16	42.084	18.280
Herwaardering vastgoed	1	545.695	(324.933)
Investerings	1,4	(15.503.736)	11.644
Mutatie vorderingen	2,3	342.678	(348.858)
Mutatie kortlopende schulden	8	1.342.613	665.931
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(13.014.634)	932.021
Uitkering aan participanten	6	(792.323)	(530.820)
Toetreding participanten	6	7.125.000	125.000
Aflossing langlopende schulden	7	(197.500)	(156.250)
Opname langlopende schulden	7	8.500.000	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		14.635.177	(562.070)
Netto kasstroom		1.620.543	369.951
Mutatie liquide middelen			
Liquide middelen aanvang boekjaar		847.399	477.448
Liquide middelen ultimo boekjaar		2.467.942	847.399
Toename (afname) liquide middelen		1.620.543	369.951
Beschikbare liquide middelen op 31 december		2.467.942	847.399

Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Algemeen

Oprichting Fonds

Bij notaris mr. M.C. Reijntjes van Vos Geerse Reijntjes Notarissen te Alkmaar is op 4 oktober 2011 het Fonds voor gemene rekening, supermarktfonds.nl, door middel van een akte vaststelling voorwaarden fonds gevormd. Het Fonds is gevestigd te Amsterdam, Buitenveldertselaan 106.

Doel

Het doel van de vennootschap is het beleggen van gelden in, het bezwaren, het verkrijgen alsmede het vervreemden van onroerende zaken en/of andere registergoederen alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van onroerende zaken en/of andere registergoederen; het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen die onroerende zaken en/of andere registergoederen houden alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van die deelnemingen en het financieren van ondernemingen en vennootschappen.

Gelieerde partijen

Supermarktfonds.nl kent de volgende gelieerde partijen: Stichting Supermarktfonds.nl, United International Management BV (bestuurder van de stichting), Caceis bank (AIFMD bewaarder), Heeneman & Partners fondsmanagement BV, Heeneman & Partners property management BV. Verder kent het Fonds een Raad van Commissarissen en een Beleggingscommissie.

Beheerder

Vanaf de start van het Fonds is Heeneman & Partners Beheer BV de beheerder en de fondsmanager van het Fonds. Per 7 november 2016 is de beheerder van het fonds Heeneman & Partners fondsmanagement BV.

Bewaarder

Per 7 november 2016 is de bewaarder van het fonds Caceis bank. De Bewaarder is onderdeel van de Caceis groep, een wereldwijde bankgroep voor institutionele en zakelijke klanten.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen wordt gevormd door de heren A.C.N. van de Ven (voorzitter) en M.E. Burghout.

Beleggingscommissie

De Beleggingscommissie wordt gevormd door de heren T. Liebe (voorzitter), C.E. ten Brink, J. van Doormalen, G. ten Have en H. van Velzen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de in Nederland geldende van toepassing zijnde grondslagen voor de financiële verslaggeving, de Wet op het financieel toezicht en het Besluit Gedragstoezicht financiële ondernemingen zoals opgenomen in Titel 9, Boek 2 BW en in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel de primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als de financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de toelichting per balanspost.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beheerder oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Stichting Supermarktfonds.nl

Gezien de organisatorische verbondenheid van de Stichting Supermarktfonds.nl met de vennootschap zijn de bezittingen, kosten en opbrengsten van de stichting opgenomen in deze jaarrekening.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Beleggingen in vastgoedobjecten

De vastgoedobjecten van het Fonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie "kosten koper" bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt vastgesteld door middel van externe taxaties.

Vastgoedobjecten die zijn aangekocht in de loop van het boekjaar worden initieel opgenomen tegen de aankoopprijs vermeerderd met de aankoopkosten. Na de eerste opname worden de vastgoedobjecten gewaardeerd tegen de reële waarde.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen is de verkrijging van het economische eigendom van belang.

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen en overlopende activa worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Na de eerste opname worden vorderingen tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden vorderingen gewaardeerd tegen nominale waarde. Waardering van vorderingen geschiedt onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid. De voorziening voor oninbaarheid wordt bepaald op basis van individuele waardering van de uitstaande vorderingen.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn opgenomen de oprichtingskosten van het Fonds. De immateriële vaste activa worden in tien jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. De schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. Indien het effect van waardering tegen geamortiseerde kostprijs immaterieel is, worden de schulden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het eind van het verslagjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Huuropbrengsten

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten, worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Belastingen

Het Fonds is transparant voor de inkomsten- en de vennootschapsbelasting. Dit betekent dat de inkomsten, maar ook de bezittingen minus de schulden pro rata parte worden toegerekend aan de participanten.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans**1. Vastgoedobjecten**

Het verloop van de post vastgoedobjecten in 2016 is als volgt:

	Vastgoed	Bijkomende kosten	Amortisatie bijkomende kosten	Totaal 2016	Totaal 2015
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari	17.775.000	-	-	17.775.000	17.461.711
Investerings	14.347.000	918.695		15.265.695	(11.644)
Ongerealiseerde waardeverandering	373.000	-	(918.695)	(545.695)	324.933
Boekwaarde per 31 december	<u>32.495.000</u>	<u>918.695</u>	<u>(918.695)</u>	<u>32.495.000</u>	<u>17.775.000</u>

Het vastgoed betreft het winkelcentrum Heivelden te Best, het winkelcentrum Smitshof te Soest, de EMTÉ supermarkt te Hengelo, de in 2016 gekochte winkelpanden met Plus supermarkt te Lopik en de in 2016 gekochte Albert Heijn-supermarkt met drie woningen te Honselersdijk. Het vastgoed wordt elk jaar per 31 december getaxeerd door een externe taxateur. Het vastgoed wordt gewaardeerd op reële waarde.

Per 31 december 2016 heeft een externe taxatie plaatsgevonden van al het vastgoed van het Fonds.

De onafhankelijke taxateur CBRE heeft destijds op moment van verwerving (15 juli 2011) de marktwaarde van het vastgoed te Best bepaald op € 7.855.000 k.k. Dit betrof een volledige taxatie waarbij het vaststellen van de marktwaarde voornamelijk tot stand was gekomen door middel van destijds recente referentietransacties op marktconforme basis. Gelet op deze referentie transacties in combinatie met de kenmerken van het object heeft de taxateur destijds een bruto aanvangsrendement bepaald van 6,67% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 15 juli 2011 bedroeg circa € 549.000 per jaar. Voor de waardebepaling van de leegstand is destijds gerekend met een leegstand en huurvrije periode van 3 - 6 maanden.

Per 31 december 2016 heeft CBRE de marktwaarde van het vastgoed te Best geactualiseerd op basis van aangeleverde huurders-overzichten en door middel van een market update. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 7.980.000 (2015: € 7.690.000). Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 7,18% k.k (2015: 7,22%). Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% (2015: 7%) in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2016 bedraagt circa € 561.000 (2015: € 560.000) per jaar. Er is momenteel geen leegstand.

De onafhankelijke taxateur CBRE heeft tijdens het verwerven van het vastgoed te Soest (15 november 2013) de marktwaarde van het vastgoed te Soest bepaald op € 6.970.000 k.k. Dit betrof een volledige taxatie waarbij het vaststellen van de marktwaarde voornamelijk tot stand was gekomen door middel van destijds recente referentietransacties op marktconforme basis. Gelet op deze referentie transacties in combinatie met de kenmerken van het object heeft de taxateur destijds een bruto

aanvangs-rendement bepaald van 8,14% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 15 november 2013 bedroeg circa € 522.000 per jaar en er was geen leegstand.

Per 31 december 2016 heeft CBRE de marktwaarde van het vastgoed te Soest geactualiseerd op basis van aangeleverde huurders-overzichten en door middel van een volledige taxatie. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 7.315.000 (2015: € 7.015.000). Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 7,75% k.k (2015: 8,07%). Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% (2015: 7%) in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2016 bedraagt circa € 534.000 per jaar (2015: € 512.000) en er was geen leegstand.

De onafhankelijke taxateur CBRE heeft tijdens het verwerven van het vastgoed te Hengelo (1 mei 2014) de marktwaarde van het vastgoed te Hengelo bepaald op € 2.965.000 k.k. Dit betrof een volledige taxatie waarbij het vaststellen van de marktwaarde voornamelijk tot stand was gekomen door middel van destijds recente referentietransacties op marktconforme basis. Gelet op deze referentie transacties in combinatie met de kenmerken van het object heeft de taxateur destijds een bruto aanvangs-rendement bepaald van 7,25% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 1 mei 2014 bedroeg circa € 215.000 per jaar en er was geen leegstand.

Per 31 december 2016 heeft CBRE de marktwaarde van het vastgoed te Hengelo geactualiseerd op basis van market update en aangeleverde huurders-overzichten. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 3.170.000 (2015: € 3.070.000). Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 6,88% k.k. (2015: 7,05%). Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% (2015: 7%) in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2016 bedraagt circa € 233.000 per jaar (2015: € 233.000). Er is momenteel geen leegstand.

De onafhankelijke taxateur CBRE heeft tijdens het verwerven van het vastgoed te Lopik (27 november 2015) de marktwaarde van het vastgoed te Lopik bepaald op € 6.835.000 k.k. Dit betrof een volledige taxatie waarbij het vaststellen van de marktwaarde voornamelijk tot stand was gekomen door middel van destijds recente referentietransacties op marktconforme basis. Gelet op deze referentie transacties in combinatie met de kenmerken van het object heeft de taxateur destijds een bruto aanvangs-rendement bepaald van 7,20% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% in acht genomen. De totale markthuurwaarde bedroeg destijds circa € 473.000 per jaar. Er stonden op moment van aankoop twee units leeg.

Op 16 februari heeft supermarktfonds.nl de twee objecten in Lopik aangekocht, zijnde een bestaand object met een koopsom van € 1.680.000 k.k. en een nieuwbouw object met een koopsom van € 5.177.000 exclusief BTW vrij op naam.

Op 31 december 2016 heeft CBRE de marktwaarde van het vastgoed te Lopik geactualiseerd op basis van market update en aangeleverde huurders-overzichten. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 6.910.000. Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 7,15% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 7% in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2016 bedraagt circa 483.000 per jaar. Per 31 december 2016 stonden er twee units leeg.

De onafhankelijke taxateur CBRE heeft tijdens het verwerven van het vastgoed te Honselersdijk (14 oktober 2016) de marktwaarde van het vastgoed te Lopik bepaald op € 7.110.000 k.k. Dit betrof

een volledige taxatie waarbij het vaststellen van de marktwaarde voornamelijk tot stand was gekomen door middel van destijds recente referentietransacties op marktconforme basis. Gelet op deze referentie transacties in combinatie met de kenmerken van het object heeft de taxateur destijds een bruto aanvangs-rendement bepaald van 7,06% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 6,68% in acht genomen. De totale markthuurwaarde bedroeg destijds circa € 456.000 per jaar. Er stond op moment van aankoop een woning leeg.

Op 1 december 2016 heeft supermarktfonds.nl de supermarkt, kantoor en woningen in Honselersdijk aangekocht met een koopsom van € 7.490.000 k.k.

Op 31 december 2016 CBRE de marktwaarde van het vastgoed te Honselersdijk geactualiseerd op basis van market update en aangeleverde huurders-overzichten. De geactualiseerde marktwaarde is bepaald op € 7.120.000. Hierbij heeft de taxateur een bruto aanvangsrendement gebruikt van 6,99% k.k. Bij de bepaling van deze bruto aanvangsrendementen zijn kosten koper van 6,68% in acht genomen. De totale markthuurwaarde per 31 december 2016 bedraagt circa 451.000 per jaar. Per 1 januari 2017 is de leegstaande woning verhuurd.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren betreffen:

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Te ontvangen huur incl. BTW	190.831	68.591
Minus vooruit gefactureerde huur	(130.056)	(39.226)
Voorziening debiteuren	(21.987)	(6.000)
	<u>38.788</u>	<u>23.365</u>

De voorziening is getroffen voor één huurdebiteur. De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Te ontvangen rente	-	988
Vooruitbetaalde verzekeringen	4.500	6.010
Vooruitbetaald inzake acquisitie Lopik	-	332.495
Vooruitbetaalde kosten inzake AFM toezicht	-	22.000
Nog te factureren huur	-	2.137
Diversen	2.984	1.955
	<u>7.484</u>	<u>365.585</u>

De bedragen onder overige vorderingen en overlopende activa vervallen binnen 1 jaar.

4. Immateriële vaste activa

Het verloop van de post immateriële vaste activa is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	105.222	123.502
Kosten aanvraag prospectus/ vergunning AFM	71.291	-
Plaatsingsvergoedingen	166.750	-
Afschrijvingen	(42.084)	(18.280)
Boekwaarde per 31 december	301.179	105.222

De immateriële vaste activa worden lineair in 10 jaar ten laste van het resultaat afgeschreven. De historische kostprijs bedraagt € 420.840 (2015: € 182.799).

5. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan de vennootschap.

6. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over 2016 zijn als volgt gespecificeerd:

	Kapitaal	Herwaarderings-reserve	Gecumuleerde resultaten	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2015	7.425.000	-	(1.567.830)	5.857.170
Uitgifte participaties 2015	125.000	-	-	125.000
Resultaat boekjaar 2015	-	348.729	561.228	909.957
Uitkering aan participanten 2015	-	-	(530.819)	(530.819)
Stand per 31 december 2015	7.550.000	348.729	(1.537.421)	6.361.308
Stand per 1 januari 2016	7.550.000	348.729	(1.537.421)	6.361.308
Uitgifte participaties 2016	7.125.000	-	-	7.125.000
Mutatie herwaarderingsreserve	-	(238.796)	238.796	-
Resultaat boekjaar 2016	-	-	216.032	216.032
Uitkering aan participanten 2016	-	-	(792.323)	(792.323)
Stand per 31 december 2016	14.675.000	109.933	(1.874.916)	12.910.017

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve heeft betrekking op die objecten die een hogere actuele waarde hebben dan de aankoopprijs inclusief de aankoopkosten.

De intrinsieke waarde per participatie bedraagt op 31 december 2016 na uitkering aan participanten € 21.993. Op balansdatum zijn er in totaal 587 participaties van € 25.000 uitgegeven.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2015

In de vergadering van participanten gehouden op 9 mei 2016 is de jaarrekening 2015 vastgesteld. De vergadering van participanten heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel. Dit betekent dat € 530.819 van het positieve resultaat over 2015 van € 909.957, aan de participanten is uitgekeerd. Van het resultaat is € 348.729 toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De beheerder stelt voor om € 792.323 van het direct beleggingsresultaat van € 803.811 over 2016 uit te keren aan de participanten. Daarnaast stelt de beheerder voor om de herwaarderingsreserve met € 238.769 te verminderen en toe te voegen aan de gecumuleerde resultaten.

De berekening van de intrinsieke waarde per participatie is als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2014
Intrinsieke waarde van het Fonds	€ 12.910.017	€ 6.361.308	€ 5.857.170
Aantal uitstaande participaties van € 25.000	587	302	297
Intrinsieke waarde per participatie	€ 21.993	€ 21.064	€ 19.721

7. Langlopende schulden

De mutaties in de langlopende schulden zijn als volgt:

	Leningen ING REF €
Boekwaarde per 31 december 2015	5.923.750
Van kortlopende schulden	5.593.750
Opname	8.500.000
Aflossing	(197.500)
	19.820.000
Naar kortlopende schulden	(247.335)
Boekwaarde per 31 december 2016	19.572.665

De vervalkalender van de hypothecaire schulden is als volgt:

Schulden	< 1 jaar	: € 247.335
Schulden	>= 1 jaar - < 5 jaar	: € 16.973.915
Schulden	>= 5 jaar	: € 2.598.750

De belangrijkste kenmerken van de hypothecaire financieringen zijn als volgt gespecificeerd.

Object	Oorspronkelijke hoofdsom	Hoofdsom per 31-12-2016	Rente vaste periode	Rente % *)	Vast/var.	Aflossing per jaar
Best	2.750.000	2.736.250	1-7-2021	2,62%	vast	1,0%
	2.750.000	2.736.250	1-7-2023	3,15%	vast	1,0%
Soest	1.500.000	1.500.000	1-10-2018	3,90%	vast	nvt
	1.500.000	1.500.000	1-10-2020	4,35%	vast	nvt
Hengelo	1.500.000	1.230.000	1-10-2018	2,75%	variabel	6,0%
	1.500.000	1.425.000	1-4-2019	3,75%	vast	2,0%
	250.000	237.500	1-1-2022	2,53%	vast	2,0% **)
Lopik	4.000.000	3.955.000	1-1-2021	2,95%	vast	1,5%
Honselersdijk	4.500.000	4.500.000	1-1-2022	2,53%	vast	2,0% **)
Totaal	20.250.000	19.820.000				

*) Het rente percentage is inclusief een opslag voor taxatiekosten en administratiekosten

**) Op 1 december 2016 is deze lening geherfinancierd tezamen met de aangegane lening op Honselersdijk. Per 1 december bedroeg de uitstaande hoofdsom € 238.750. Echter, op 31 december 2016 heeft er alsnog een aflossing plaatsgevonden van € 1.250. Op de nieuwe lening met een oorspronkelijke hoofdsom van € 4.738.750, zal ieder kwartaal € 23.695 worden afgelost, voor het eerst op 1 april 2017.

Als zekerheid zijn de vastgoedobjecten hypothecair verbonden alsmede verpanding van de rechten uit de huurcontracten van het vastgoed. Daarnaast is in de leningsvoorwaarden een zogeheten Loan To Value (LTV) covenant opgenomen. Dit wil zeggen dat, in het onverhoopte geval dat de waarde van het onroerend goed tussentijds zodanig aantoonbaar in waarde is gedaald, dat het (resterend) bedrag der leningen hoger is dan 69% van de vastgoedwaarde, het fonds aanvullende aflossingen verschuldigd is, bovenop de reguliere aflossing. De LTV bedraagt per 31 december 2016 61% (2015: 68%) en voldoet daarmee aan het covenant van de ING Bank.

8. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De schulden aan kredietinstellingen betreffen drie kwartaaltermijnen aflossing in 2017. De aflossing per 1 januari 2017 heeft plaatsgevonden voor balansdatum.

De schulden aan participanten betreffen:

	31-12-2016 €	31-12-2015 €
Winstuitkering per 15 januari 2017 (€ 500 per participatie)	240.742	133.640
Van participanten ontvangen leningen (bereidstellingsregeling)	1.948.500	800.000
	<u>2.189.242</u>	<u>933.640</u>

De leningen van participanten zijn door enkele participanten verstrekt om de aankoop van de objecten in Lopik en Honselersdijk mogelijk te maken. De rentevergoeding op deze leningen bedraagt 0,6% per maand. Alle door participanten verstrekte leningen zijn in de loop van februari 2017 afgelost.

De belastingschuld betreft te betalen BTW per balansdatum.

De overige schulden en overlopende passiva zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2016	31-12-2015
	€	€
Vooruit ontvangen huur en servicekosten	97.363	151.613
Te betalen renovatie en onderhoud	5.000	33.718
Waarborgsommen	163.388	27.064
Accountantskosten	10.000	9.000
Beleggingscommissie	9.000	2.000
Taxatiekosten	6.500	2.750
Kosten AFM(AIFMD) en DNB	2.733	184
Nog te betalen rente aan participanten	11.691	-
Nog te betalen plaatsingsvergoeding	4.375	-
Bank en overige algemene fondskosten	955	927
Overige kortlopende schulden	7.764	5.312
	<u>318.769</u>	<u>232.568</u>

9. Risico paragraaf

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke post gewijze toelichting. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht. Tevens wordt verwezen naar het prospectus (hoofdstuk 2 Risicofactoren).

Risicomanagement

De activiteiten van supermarktfonds.nl brengen diverse financiële risico's met zich mee: leegstand- en huurdersrisico, markt-/restwaarderisico, financiering- en renterisico, liquiditeit-/ verhandelbaarheid risico, risico van verwatering van de winst, fiscaal risico, liquidatie risico, calculatierisico Intrinsieke waarde en exit fee risico.

De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, crediteuren, leningen en liquide middelen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven in paragraaf "Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening". Risicomanagement wordt uitgevoerd door de beheerder om de risico's voor de vennootschap tot het minimum te beperken.

Leegstand- en huurdersrisico

De mogelijkheid bestaat dat één of meerdere huurders van een Vastgoedobject uit de portefeuille haar contract opzegt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. Hier kan enige tijd mee gepaard gaan. Tevens is het mogelijk dat een (nieuwe) huurder financiële incentives verlangt of aanpassingen in het voorzieningenniveau, waaraan kosten voor rekening van het Fonds verbonden kunnen zijn. Naast eventuele (tijdelijke) financiële incentives bestaat het risico dat in een nieuw huurcontract, als gevolg van onder andere de dan geldende marktomstandigheden, een lagere huurprijs wordt opgenomen, waardoor de huurinkomsten van het Fonds zullen teruglopen. Indien de huurder in betalingsproblemen komt kan huurdering optreden. Het verhuur- en leegstandrisico kan een negatief effect hebben op zowel de rentabiliteit als de waardeontwikkeling van de Participaties.

Markt- /Restwaarderisico

Het waarderisico is het risico dat het vastgoed of delen ervan in waarde dalen. Het rendement van het Fonds wordt naast het directe rendement voor een deel bepaald door de verwachte jaarlijkse geleidelijke waardestijging, het indirecte rendement. Bijvoorbeeld door een afnemende vraag naar winkelruimte waardoor lagere huurprijzen bij nieuwe verhuren ontstaan of leegstand kan volgen is sprake van huurderving en waardedaling. Wanneer er weinig potentiële huurders zijn en dus de markt klein, zal daardoor de huurprijs omlaag gaan. Marktrisico is een belangrijke factor in de waardeontwikkeling van het vastgoed. Marktrisico kan in dit verband worden omschreven als het algemene economisch klimaat waarin de vastgoedmarkt zich bevindt. Het risico bestaat dat het economisch klimaat verslechtert, waardoor een waardedaling van het vastgoed ontstaat.

Financierings- en renterisico

Door te beleggen in vastgoed dat (voor een deel) met vreemd vermogen is gefinancierd wordt door het Fonds een financieringsrisico gelopen. Het financieren van de belegging geeft naar verwachting wel een hoger totaalrendement, omdat de rentekosten naar verwachting lager zijn dan het rendement op de belegging. Het renterisico bestaat uit het risico dat de rentekosten van het Fonds boven het geprognoseerde niveau uitstijgen. In het ergste geval is de rente dan hoger dan het rendement dat op het vastgoed wordt gerealiseerd, hetgeen een drukkend effect kan hebben op het (uitkeerbare) rendement. Daarnaast is in de leningsvoorwaarden een zogeheten Loan to Value (LTV) convenant opgenomen. Dit wil zeggen dat, in het onverhoopte geval dat de waarde van het onroerend goed tussentijds zodanig aantoonbaar in waarde is gedaald, dat het (resterend) bedrag der lening hoger is dan een bepaald percentage van de vastgoedwaarde, er dient te worden afgelost.

Liquiditeit / verhandelbaarheid

Het Fonds is een closed-end beleggingsfonds in de zin van de Wft. Participanten in Supermarktfonds.nl beleggen in een fiscaal vriendelijk besloten beleggingsfonds met een onbepaalde beleggingsduur. Een belangrijk vereiste van de Belastingdienst voor het verkrijgen/behouden van het besloten karakter van het Fonds is dat Participaties slechts aan het Fonds ter inkoop kunnen worden aangeboden. Een rechtstreekse verkoop aan een andere Participant is dus niet toegestaan.

Risico van verwatering van de winst

Ten gevolge van één of meer uitgiftes van Participaties kan het belang van bestaande Participanten verwateren, indien zij niet pro rata aan de uitgiftes van Participaties deelnemen. Verwatering kan tevens leiden tot een afname van relatieve zeggenschap. Dit kan door een investeerder als negatief worden ervaren.

Fiscaal risico

Het Fonds kan worden aangemerkt als een 'onroerende zaaklichaam/ vastgoedlichaam' voor de heffing van overdrachtsbelasting. In het geval een Participant (al dan niet tezamen met verbonden partij(en)) een belang krijgt van een derde of meer is overdrachtsbelasting verschuldigd, hetgeen de kosten voor deze Participanten verhoogt en daarmee het rendement verlaagt.

Liquidatie risico

Indien het Fonds niet geheel of gedeeltelijk aan haar verplichtingen kan voldoen, kan zij gedwongen worden de Vastgoedportefeuille geheel of gedeeltelijk te verkopen. In het ergste geval dient het Fonds

te worden geliquideerd waarna met de opbrengst de vorderingen van de schuldeisers dienen te worden voldaan. De kans bestaat dat beleggers hierdoor hun inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Calculatie risico Intrinsieke Waarde

De Intrinsieke Waarde wordt twee keer per jaar vastgesteld, gebaseerd op schattingen, veronderstellingen en zekere waarderingsmethodieken, zonder dat daaraan steeds een externe taxatie van de gehele portefeuille en controle en verificatie van de boeken door een accountant ten grondslag behoeft te liggen. Er bestaat geen zekerheid dat die schattingen, veronderstellingen en waarderingsmethodieken onder alle omstandigheden leiden tot een Intrinsieke Waarde, die precies overeenstemt met de werkelijke Intrinsieke Waarde en/of marktwaarde van de onderliggende portefeuille juist weergeeft.

Exit fee risico

Bij beëindiging van de beheerovereenkomst en de vastgoedbeheer-overeenkomst vóór afloop van de belegging (i.c. verkoop van het vastgoed) hebben de Beheerder en de Vastgoedbeheerder recht op een exit fee, tenzij de beëindiging zijn oorzaak vindt in aantoonbaar mismanagement of grove fouten van de zijde van de Beheerder en/of Vastgoedbeheerder. De hoogte van de exit fee wordt in dat geval door de Raad van Commissarissen, met inachtneming van de regels van redelijkheid en billijkheid, bepaald. Het betalen van een exit fee zal een negatieve invloed hebben op het rendement van het Fonds.

10. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurcontracten

De totale bruto huuropbrengst bedraagt per 1 januari 2017 circa € 2.349.000

Het Fonds verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet opzegbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet opzegbare huurcontracten luidt als volgt:

	Ultimo 2016 €
Minder dan één jaar	2.349.000
Tussen één en vijf jaar	8.622.000
Meer dan vijf jaar	8.889.000
Totaal	19.860.000

Het merendeel van de huurcontracten wordt initieel voor een periode van vijf of tien jaar afgesloten, waarbij de huurder meestal een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud voor alle huishoudens.

Performance fee

Bij verkoop van vastgoed ontvangt de Beheerder een performance fee van 10% over de netto waardeinstijging van het vastgoed. De performance fee wordt als volgt berekend: $10\% \times (\text{Verkoopprijs k.k.} - \text{Verkoopvergoeding} - \text{Investeringskosten} - \text{Aankoopprijs inclusief 7\% kosten koper (waaronder thans 6\% overdrachtsbelasting)})$.

Depot aankoop Lopik

Tijdens de due diligence bij de aankoop van de objecten in Lopik is bekend geworden dat in de huurovereenkomsten van Plus en Read Shop is afgesproken dat er na oplevering van de nieuwbouw meetcertificaten zouden worden vervaardigd. Dat was op dat moment nog niet gebeurd. Toen de certificaten op verzoek van het fonds vervaardigd werden, bleek dat de oppervlakten uit de meetcertificaten afweken van de oppervlakten die in de huurovereenkomsten waren vermeld. Volgens de huurovereenkomsten geeft dit recht op huurreductie. Het fonds heeft toen bij verkoper bedongen dat verkoper deze kwestie met huurders diende op te lossen (met andere woorden dat de huurders schriftelijk af zouden zien van hun recht op huurreductie) en dat tot dat moment er een bedrag van € 42.000 in depot zou worden gehouden bij de notaris.

Het fonds heeft meermaals bij verkoper aangedrongen om dit op te lossen. Dit is tot op heden niet gebeurd, vandaar dat het depot er nog staat. Met andere woorden, het depot dekt het risico van huurreductie af voor het fonds. Pas wanneer verkoper een schriftelijk bewijs toont dat de huurders zich niet op hun recht tot huurreductie beroepen valt het depot vrij.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening**11. Opbrengst uit beleggingen**

Een specificatie per object luidt als volgt:

			2016	2015
	Huuropbrengst	Exploitatie- kosten	Netto huur- opbrengst	Netto huur- opbrengst
	€	€	€	€
Heivelden, Best	559.804	122.520	437.284	500.522
Smitshof, Soest	561.862	17.974	543.888	483.989
EMTÉ supermarkt, Hengelo	217.887	18.157	199.730	200.447
Lopik	428.612	33.281	395.331	-
Honselersdijk	41.324	3.177	38.147	-
	<u>1.809.489</u>	<u>195.109</u>	<u>1.614.380</u>	<u>1.184.958</u>

Vastgoedbeheer

Het Fonds heeft voor het vastgoedbeheer, welke kosten zijn begrepen in de exploitatiekosten, een contract met Heeneman & Partners property management BV, volgens welk contract het Fonds een vergoeding van 2,5% voor solitaire supermarkten en 4% voor winkelcentra per jaar betaalt over de theoretische bruto huuropbrengst. Voor projecten die worden uitgevoerd door de vastgoedbeheerder, zoals winkeluitbreidingen, indeplaatsstellingen, huurprijsherzieningen of verhuringen worden de in de branche reguliere en voorheen als NVM tarieven bekend staande tarieven in rekening gebracht bij het Fonds.

12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

	2016	2015
	€	€
Eenmalige amortisatie aankoopkosten Lopik	(349.081)	-
Eenmalige amortisatie aankoopkosten Honselersdijk	(569.614)	-
Herwaardering vastgoed	373.000	324.933
	<u>(545.695)</u>	<u>324.933</u>

13. Kosten fondsbeheer

De beheerder van het Fonds, Heeneman & Partners fondsmanagement B.V., brengt een vergoeding voor haar werkzaamheden per jaar in rekening van 0,45% (exclusief btw) over de totale waarde van de activa van het Fonds. Deze wordt per kwartaal uitbetaald. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

De directie van Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. bestaat uit twee leden. De vaste beloning (er is geen sprake van een variabele beloning) gedurende het boekjaar 2016 welke de directie van de beheerder heeft ontvangen bedraagt in totaal € 43.921 en met betrekking tot het beheer van supermarktfonds.nl € 18.925. Heeneman & Partners fondsmanagement B.V. heeft in 2016 geen personeel in dienst, maar huurt medewerkers in. Gedurende het boekjaar 2016 bedroegen de inleenkosten voor overige medewerkers (zes personen) in totaal € 24.746 en met betrekking tot het beheer van supermarktfonds.nl € 19.745.

14. Algemene fondskosten

	2016	2015
	€	€
Kosten Bewaarder/Trust	5.400	3.750
Kosten AFM/ DNB/ Compliance	7.673	27
Accountantskosten controle jaarrekening	13.000	9.500
Kosten Raad van Commissarissen	4.000	4.000
Kosten Beleggingscommissie	7.000	7.500
Juridische advieskosten	-	1.977
Taxatiekosten	6.750	1.750
Marketing- en overige fondskosten	26.877	1.164
Bank en overige algemene kosten	4.758	6.078
	<u>75.458</u>	<u>35.746</u>

Stichting Supermarktfonds.nl

De vergoeding aan de bestuurder United International Management BV bedraagt op jaarbasis € 3.750.
De vergoeding aan de bewaarder Caceis bedraagt op jaarbasis € 10.000.

Kostenratio ("Total Expense Ratio")

Het niveau van de totale fondskosten (inclusief kosten fondsbeheer) van het Fonds gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde bedroeg 2,00% (2015: 1,83%). Het niveau van de kosten fondsbeheer gerelateerd aan haar gemiddelde intrinsieke waarde bedroeg 1,22% (2015: 1,40%).

15. Projectkosten

Deze kosten betreffen onder meer gemaakte kosten voor de beoogde aankoop van vastgoedobjecten, waarvan de aanschaf uiteindelijk niet door is gegaan. De kosten betreffen uitgevoerde vestigingsplaatsonderzoeken.

16. Uittredingsvergoedingen

Deze vergoedingen zijn in de vorm van “afslag” ontvangen van uittredende participanten. 3 participanten hebben in totaal € 500.000 overgedragen aan nieuwe c.q. bestaande beleggers.

	2016	2015
	€	€
17. Rentebaten en –lasten		
Rentebaten	(592)	(3.422)
Rentelasten	618.267	473.251
	<u>617.675</u>	<u>469.829</u>

18. Afschrijvingen

	2016	2015
	€	€
Geactiveerde prospectus- en plaatsingskosten	23.804	-
Geactiveerde oprichtingskosten	18.280	18.280
	<u>42.084</u>	<u>18.280</u>

19. Meerjarenprognose prospectus

Conform artikel 123 Bgfo Wft dient er een vergelijking gemaakt te worden tussen de naar soort onderscheiden kosten volgens het prospectus en de daadwerkelijk gemaakte kosten.

In het laatste prospectus d.d. 7 november 2016 is verantwoord dat het totaal van de volgende kosten in het boekjaar 2016 € 926.300 bedraagt: rentekosten, exploitatielasten en onderhoud, vastgoedbeheer, fondsbeheer en fondskosten.

Het totaal van deze kostensoorten zal conform het laatste prospectus d.d. 7 november 2016 naar verwachting per jaar maximaal 3,7% van de waarde van de activa van het Fonds bedragen.

Het totaal van deze kostensoorten bedraagt in 2016 € 1.005.678, zijnde ca. 2,8% van de waarde van de activa van het Fonds.

20. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

Toetredingskosten/ Uittredingsvergoeding

Bij de uitgifte van Participaties worden door het Fonds eenmalige kosten in rekening gebracht. Dit kan zowel een uitgifte naar aanleiding van een Emissie (nieuwe Participaties) als match tot match betreffen. De uitgifteprijs bestaat uit de Intrinsieke Waarde plus een vast te stellen agio dat ten goede komt aan het Fonds. Daarnaast wordt Emissievergoeding in rekening gebracht van maximaal 3%. Van deze vergoeding is het Fonds 1% (over de waarde van de Participaties) aan de Beheerder verschuldigd voor de door de Beheerder te maken kosten ter zake van de uitgifte van de Participatie(s) (de mutatievergoeding). De Emissievergoeding van maximaal 3% wordt in rekening gebracht in verband met de plaatsing en marketing van het Fonds bij beleggers. De plaatsing van Participaties wordt verzorgd door de Beheerder. Daarvoor ontvangt de Beheerder een vergoeding van 3,5% per geplaatste Participatie (de plaatsingsvergoeding). Deze kosten worden deels gedekt uit de aan de toetredende Participant in rekening gebrachte Emissievergoeding van maximaal 3%. Het restant komt ten laste van het Fonds. Voor zover de toetredende Participant minder dan 3% Emissievergoeding voldoet, wordt de helft van het verschil in mindering gebracht op de plaatsingsvergoeding aan de Beheerder.

De uittredende Participant is aan het Fonds een vergoeding verschuldigd, de afslag, van maximaal 3% over de waarde van de Participaties die ter inkoop worden aangeboden. Van deze vergoeding is het Fonds 1% (over de waarde van de Participaties) aan de Beheerder verschuldigd voor de door de Beheerder te maken kosten ter zake van de inkoop van de Participatie(s) (de mutatievergoeding).

Selectie- en transactievergoeding

Over de aankoopprijs van nieuw te verwerven vastgoed is het Fonds bij elke aankoop een eenmalige aankoopvergoeding verschuldigd van 1,5% (exclusief omzetbelasting) aan Vastgoedbeheerder Heeneman & Partners property management B.V. Deze vergoeding is verschuldigd voor de verwerving, selectie, aankoop, due diligence en de verkrijging van financiering van het vastgoed. Externe makelaarskosten en due diligencekosten komen voor rekening voor het Fonds. De eventueel benodigde actualisatie van het prospectus bij nieuwe Emissies wordt uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de Beheerder. Deze werkzaamheden worden eveneens uit de Selectie- en transactievergoeding vergoed. Voor de werkzaamheden aangaande de verkoop van vastgoed ontvangt de Vastgoedbeheerder een verkoopvergoeding van 1% over de verkoopprijs kosten koper. Eventuele verkoopkosten zoals taxatiekosten of andere adviseurskosten komen voor rekening van het Fonds.

Performance fee

Bij verkoop van vastgoed ontvangt de Beheerder een performance fee van 10% over de netto waardestijging van het vastgoed. De performance fee wordt als volgt berekend: $10\% \times (\text{Verkoopprijs k.k.} - \text{Verkoopvergoeding} - \text{Investerings} - \text{Aankoopprijs inclusief 7\% kosten koper (waaronder thans 6\% overdrachtsbelasting)})$. Zowel over 2016 als over 2015 is er geen performance fee in rekening gebracht door de beheerder.

Fondsbeheervergoeding

Ter vergoeding van haar werkzaamheden brengt de Beheerder op jaarbasis een fondsbeheervergoeding van 0,45% over de totale waarde van de activa van het Fonds in rekening (per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd).

Vastgoedbeheervergoeding

Het operationeel vastgoedbeheer (administratief, commercieel en technisch) wordt uitgevoerd door Heeneman & Partners property management B.V. Het technisch vastgoedbeheer wordt uitbesteed aan een technisch beheerder. De eventuele kosten van externe adviseurs, zoals een makelaar bij verhuur, komen voor rekening van het Fonds. Voor projecten, die uitgevoerd worden door de Vastgoedbeheerder, zoals winkeluitbreidingen, het begeleiden van huurverlengingen of verhuringen worden de reguliere NVM tarieven in rekening gebracht bij het Fonds. Ter vergoeding van haar werkzaamheden wordt op jaarbasis voor solitaire supermarkten een vastgoedbeheervergoeding van 2,5% over de theoretische bruto jaarhuur in rekening gebracht (per kwartaal bij vooruitbetaling verschuldigd) en 4% voor winkelcentra (inclusief bijbehorende supermarkten) en het overige vastgoed. Van deze vergoeding wordt tevens de technisch beheerder betaald. Hoewel voor solitaire supermarkten 2,5% van toepassing is, is in de rendementsprognose voorzichtigheidshalve gerekend met een vastgoedbeheervergoeding van 4%.

Bewaarvergoeding

Het Fonds is bij wet verplicht een bewaarder aan te stellen. Zie hiervoor de paragraaf Bewaarder Caceis Bank Luxembourg Amsterdam Branch. De jaarlijkse kosten die Caceis Bank Luxembourg Amsterdam Branch (CABLAB) in rekening brengt wordt berekend over het balanstotaal. Het vaste minimum bedraagt € 8.000 exclusief BTW.

Commissarissenvergoeding

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt totaal € 4.000 per jaar.

Vergoeding Beleggingscommissie

De vergoeding voor de leden van de beleggingscommissie bedraagt totaal € 7.000 per jaar.

supermarktfonds.nl

Stichting Supermarktfonds.nl

De vergoeding aan de bestuurder van de Stichting, zijnde United Trust bedraagt € 3.750 per jaar.

Amsterdam, 3 april 2017

Beheerder:

Heeneman & Partners fondsmanagement BV

Overige gegevens

Statutaire winstbestemmingsregeling

Artikel 15 van de voorwaarden van Supermarktfonds.nl bepaalt de verdeling van de winst die in enig boekjaar is behaald. De tekst van artikel 15 luidt als volgt:

1. Tenzij de vergadering van participanten op voorstel van de beheerder besluit tot gehele of gedeeltelijke reservering van de winst, wordt de winst (vermeerderd met afschrijvingen en verminderd met aflossingen op hypothecaire geldleningen) uitgekeerd op de participaties. Voorts kan de beheerder besluiten tot tussentijdse uitkering aan participanten, zoals vermeld in artikel 10. De overige bij verkoop van onroerende zaken vrijgekomen middelen worden zoveel mogelijk herbelegd in onroerende zaken, of geheel of gedeeltelijk aangewend voor aflossing van de hypothecaire financiering.
2. De bewaarder zal de door de beheerder als zodanig vastgestelde uitkeringen doen toekomen aan de participanten.
3. De betaalstelling van uitkeringen aan participanten, de samenstelling daarvan, alsmede de wijze van betaalstelling moeten worden bekendgemaakt op de website van de beheerder.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de volgende pagina opgenomen controleverklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de vergadering van participanten, de beheerder en de Raad van Commissarissen van supermarktfonds.nl

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2016

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2016 van supermarktfonds.nl te Naarden gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van supermarktfonds.nl op 31 december 2016 en van het resultaat over 2016 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2016;
2. de winst-en-verliesrekening over 2016; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van supermarktfonds.nl zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bericht van de Raad van Commissarissen;
- het verslag van de beheerder;
- de overige gegevens op pagina 33.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de beheerder en de overige gegevens op pagina 33 in overeenstemming met titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW) en met de Wet op het financieel toezicht. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de entiteit in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de entiteit te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de entiteit.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de entiteit haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een entiteit haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de Raad van Commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Amstelveen, 3 april 2017

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.
R.H. van Leersum RA