

HAALBAARHEIDSSSTUDIE

SIJTHOFF CENTER HOTEL

RIJSWIJK



ADVISEUR: **INVAST HOTELS**

Statenlaan 59
2582 GD Den Haag

OPDRACHTGEVER: **FRANKENSTAETE B.V.**

Rijksstraatweg 324 F
2242 AB Wassenaar

december 2017

Frankenstaete B.V.
De heer E. Maas
Rijksstraatweg 324 F
2242 AB Wassenaar

Invast Hotels
Statenlaan 59
2582 GD Den Haag
Nederland

☎ +31.70.3385833
✉ info@invasthotels.com
🌐 www.invasthotels.com

Datum: 21 december 2017
Betreft: haalbaarheidsstudie Sijthoff Center Hotel

Geachte heer Maas,

Met genoegen bieden wij u hierbij onze rapportage aan, waarin een haalbaarheidsstudie is uitgevoerd van het nog te realiseren Sijthoff Center Hotel. Het is gelegen in het te transformeren Sijthoff gebouw aan Van Bethemlaan 9, 2288 BK te Rijswijk.

Deze rapportage is samengesteld op basis van de voor ons beschikbare marktgegevens, onderzoek en aannames van Invast Hotels, alsmede gegevens verstrekt door de opdrachtgever. De in dit rapport genoemde bevindingen hebben wij met de grootst mogelijke zorg samengesteld, met als doel een zo objectief mogelijk haalbaarheidsoordeel te verstrekken.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid nadere toelichting te verstrekken indien gewenst.

Met vriendelijke groet,

Invast Hotels



Drs. Bastiaan M. Driessen MRE MRICS RT

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
2	MARKTANALYSE	5
3	OMSCHRIJVING LOCATIE	11
4	OMSCHRIJVING HOTEL	14
5	FINANCIELE ANALYSE	15

BIJLAGEN

Bijlage 1	Algemene voorwaarden Invast Taxaties B.V.
Bijlage 2	Exploitatieprognose hotel
Bijlage 3	Foto's
Bijlage 4	Kadastrale informatie
Bijlage 5	Plattegronden
Bijlage 6	Profiel Invast Hotels

Opdracht Invast Hotels heeft een haalbaarheidsstudie uitgevoerd omtrent het te ontwikkelen Sijthoff Center Hotel in een kantoorpand aan de Van Benthemlaan te Rijswijk. Het hotel beoogt te worden gerealiseerd in het Sijthoff gebouw. Het hotel is onderdeel van het plan om het gehele gebouw te transformeren en in gebruik te nemen met meerdere functies als vergaderen, kantoor, conferentie-hotel en horeca.

Doel Het doel van deze haalbaarheidsstudie is om inzicht te verschaffen in de mogelijkheden en algehele haalbaarheid voor de hotelontwikkeling.

Methode De haalbaarheidsstudie zal ingaan op de volgende onderwerpen:

- Analyse van de aanbodzijde
- Analyse van de vraagzijde
- Marktruimtebepaling
- Geschiktheid als hotellocatie
- Beoogde hotel concept
- Financiële analyse

Invast Hotels heeft met zorg inschattingen en aannames opgesteld op basis van het onderzoek en de informatie die op het moment van de studie aan ons ter beschikking werd gesteld. De conclusies dienen te worden beschouwd als geldig binnen een beperkte tijdsperiode.

Aangeleverde informatie

- Businessplan 'Revitalisering van het Sijthoff gebouw'
- Brief gemeente Rijswijk 'Principeverzoek Sijthoff Center'

Gebruikte gegevens

- Factsheet Plaspoelpolder
- Google Maps Routeplanning
- Economische Visie Rijswijk 2010-2018
- Toekomstvisie Plaspoelpolder 2017-2027 met doorkijk 2040
- EPO Brochure
- Toerisme en horeca prognoses ABN AMRO, UNWTO, NBTC

Markt In de rapportage wordt veelal gerefereerd naar de markt voor hotelvraag en aanbod in Den Haag. De gebruikte marktcijfers zijn van de Haagse hotelmarkt. Rijswijk heeft (nog) geen aparte marktgegevens, aangezien de aanwezige hotels zich richten op het zakelijke en leisure toerisme aan zowel de Haagse en de Rijswijkse markt, waarbij aangetekend dient te worden dat leisure toerisme voornamelijk gericht is op Den Haag. Rijswijk wordt daarbij beschouwd als gelegen aan de rand van Den Haag. De cijfers van hotels welke aan de rand van steden gelegen zijn hebben veelal een lagere bezetting en kamerprijs dan hotel welke meer in de centra van steden gelegen zijn. De gebruikte afslag voor bezetting van het marktgemiddelde bedraagt 7,3 procentpunt.

AANBODZIJDE

Hotelmarkt Ten aanzien van Sijthoff Center Hotel is een analyse van de hotelmarkt in Rijswijk en omgeving belangrijk aangezien dit de markt is waarin het hotel opereert.

Omvang In Rijswijk bevinden zich de volgende hotels:

Hotel	*	Kamers	Faciliteiten
BW Plus Grand Winston	4	252	Restaurant, lounge, fitness, 6 zalen
Bastion Hotel	3	142	Restaurant, bar, fitness
Hotel Savarin	5	36	Restaurant, wellness, zwembad, zalen
Hotel Margaretha	2	10	Beperkt restaurant

De omvang van de hotelmarkt van Den Haag en omstreken (Rijswijk, Nootdorp, Voorburg, Leidschendam) wordt in onderstaande tabel vergeleken met de verdeling van hotels in heel Nederland:

Den Haag e.o.	Hotels			Kamers		
	Aantal	% DH e.o.	% NL	Aantal	% DH e.o.	% NL
Aantal 0 sterren	4	6%	6%	147	3%	3%
Aantal 1 sterren	1	1%	4%	10	0%	2%
Aantal 2 sterren	10	14%	10%	243	4%	5%
Aantal 3 sterren	28	41%	41%	1.573	29%	31%
Aantal 4 sterren	21	30%	37%	2.727	50%	54%
Aantal 5 sterren	5	7%	2%	750	14%	5%
Totaal	69	100%	100%	5.450	100%	100%

Bron: Invest Hotels

De hotelmarkt van Den Haag en omgeving kent relatief veel 5-sterren hotels. In het 4-sterren segment zijn dan weer relatief minder hotelkamers in vergelijking met heel Nederland. 3-sterren hotels zijn het meest voorkomend in aantal hotels, terwijl de 4-sterren hotels de meeste kamers hebben.

Concurrentie Onderstaand is een overzicht gegeven van direct concurrerende hotels:

Hotel	*	Kamers	Faciliteiten
BW Plus Grand Winston	4	252	Restaurant, lounge, fitness, 6 zalen
Mövenpick Voorburg	4	125	Restaurant, 4 zalen
Van der Valk Nootdorp	4	142	Restaurant, bar, 14 zalen

Bovenstaande hotels zijn allen 4-sterren hotels met een significant kameraantal. Bovendien zijn de hotels goed gelegen op korte afstand van de snelwegen.

Ontwikkelingen De volgende hotelontwikkelingen vinden plaats in Den Haag en omgeving:

Hotel	Type	Omschrijving
Van der Valk Nootdorp	Uitbreiding	Ca. 50 kamers, wellness en fitness
Van der Valk Den Hoorn	Nieuwbouw	146 kamers, restaurant, zalen, wellness
Hotel Ypenburg	Nieuwbouw	> 100 kamers, restaurant
Hotel Muzentoren	Transformatie	> 300 kamers
Volmerlaan 7 Rijswijk	Transformatie	> 140 kamers, mixed use
Mövenpick Paleisstraat	Transformatie	80 kamers
Indigo Noordeinde	Transformatie	63 kamers
Inntel Scheveningen	Nieuwbouw	200 kamers
Barbara Plaza	Transformatie	70 kamers
easyHotel Scheveningen	Transformatie	80 kamers
Staybridge Den Haag	Transformatie	60 kamers
Totaal		> 1.191 kamers

VRAAGZIJDE

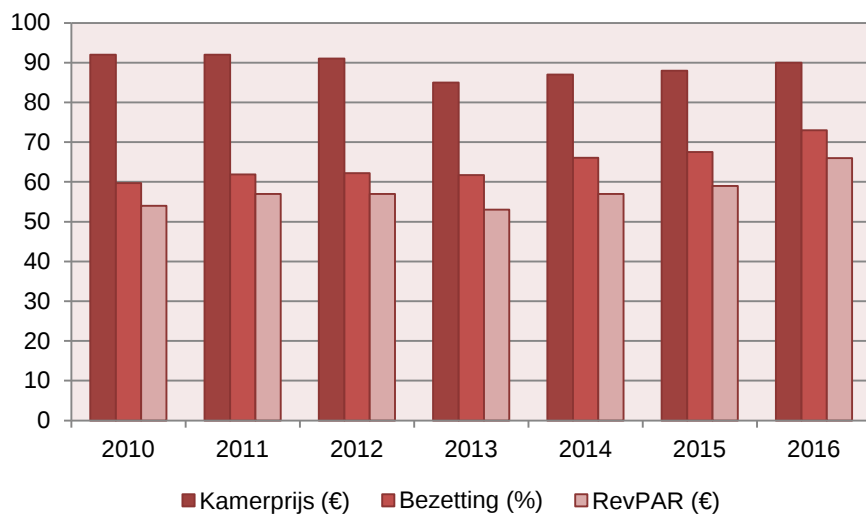
Prestaties Onderstaand figuur geeft het verloop van het presteren van de hotelmarkt van Den Haag weer.

Den Haag	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kamerprijs (€)	€ 92,00	€ 92,00	€ 91,00	€ 85,00	€ 87,00	€ 88,00	€ 90,00
Bezetting (%)	59,7	61,9	62,2	61,7	66,1	67,5	73,0
RevPAR (€)	€ 54,00	€ 57,00	€ 57,00	€ 53,00	€ 57,00	€ 59,00	€ 66,00

Bron: HOSTA

De afgelopen drie jaar is een duidelijke groei waar te nemen in zowel de bezettingsgraad als de gemiddelde kamerprijs. Met een RevPAR van € 66,- zitten de hotels alweer ruim boven het niveau van vlak na de crisis in 2010.

Prestatiecijfers hotels Den Haag



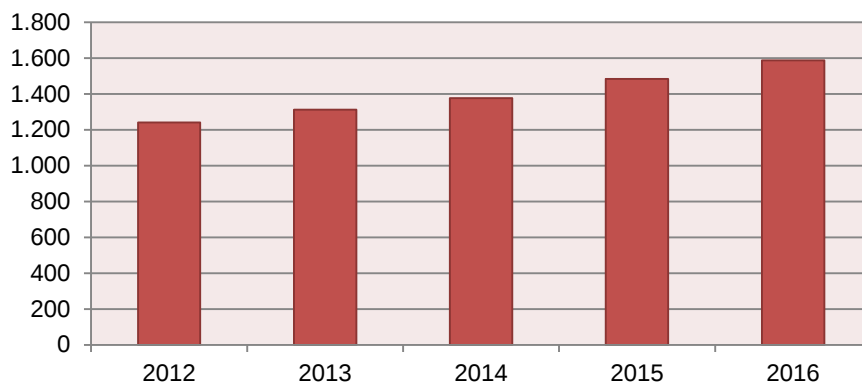
Bron: HOSTA

Overnachtingen Het verloop van de hotelovernachtingen van Den Haag en Zuid-Holland in de periode 2012-2016 is als volgt:

Hotelovernachtingen	2012	2013	2014	2015	2016	groei %
Den Haag (x 1.000)	1.241	1.312	1.377	1.483	1.587	27,9%
Zuid-Holland (x 1.000)	5.024	5.319	5.745	6.070	6.474	28,9%

Hotelovernachtingen Den Haag

2012 - 2016 (x 1.000)



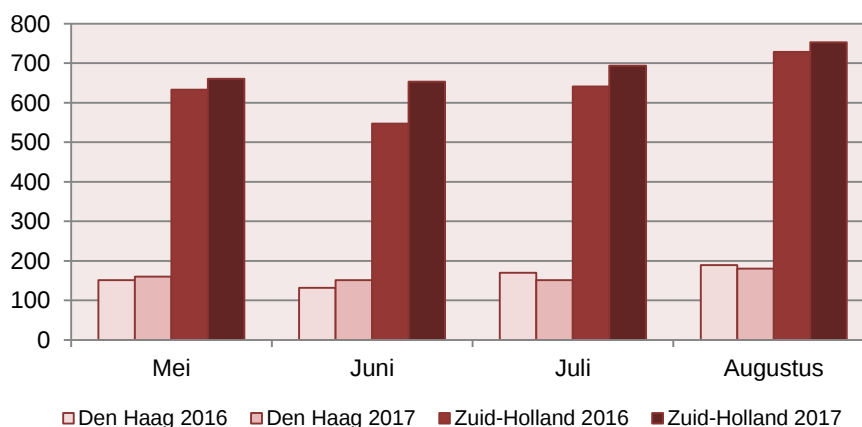
Bron: CBS

De hotels in Den Haag registreerden in 2016 ruim 1,5 miljoen overnachtingen. Over de gehele periode betekent dit een groei van 27,9% ten opzichte van 2012. In Zuid-Holland bedroeg de totale groei 28,9%.

De meest recente cijfers van het CBS zijn voor de maanden mei t/m augustus als volgt:

Hotelovernachtingen	Mei	Juni	Juli	Augustus	verschil
Den Haag 2016	151	132	170	189	
Den Haag 2017	160	151	151	180	0,0%
Zuid-Holland 2016	633	547	641	729	
Zuid-Holland 2017	661	653	694	753	8,3%

Hotelovernachtingen Den Haag & Zuid-Holland 2016 - 2017 (x 1.000)

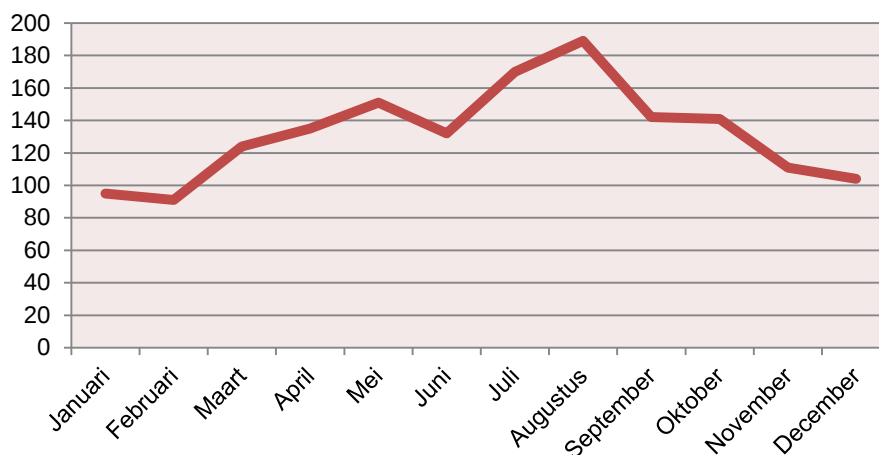


Bron: CBS

Den Haag had in de genoemde periode in 2017 hetzelfde aantal overnachtingen als in 2016. In de provincie is wel een groei geregistreerd van 8,3% ten opzichte van 2016.

Seizoenspatroon Het seizoenspatroon van hotelovernachtingen in Den Haag is als volgt:

Seizoenspatroon Den Haag Overnachtingen 2016 (x 1.000)



Bron: CBS

De drukste maanden in het jaar zijn juli en augustus. Vanwege het gunstige weer en de vakanties is de verwachting dat de overnachtingen dan meer plaatsvinden aan de kust. Voor onderhavige locatie in de Plaspoelpolder zal merendeel moeten worden gerekend op de zakelijke gast welke doordeweeks en buiten de vakanties verblijft. Tijdens de weekenden kan geprofiteerd worden van het toerisme voor Den Haag en omstreken.

Marktsegmentatie

Markt segmentatie (%)	Zakelijk indi.	Toerist indi.	Zakelijk groep	Toerist groep	Overige
Nederland	26	48	6	15	5
Den Haag	29	51	7	12	1

Bron: HOSTA

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de regio Den Haag in verhouding circa 10% meer individuele hotelvraag genereert in vergelijking met heel Nederland. In Den Haag bestaat in verhouding ook een grotere vraag naar zakelijke overnachtingen dan in Nederland.

Huidige tijdsgeest

De verwachting is dat het toerisme in westerse landen verder zal stijgen in de komende jaren. In Nederland profiteert Amsterdam en omgeving al enige jaren van deze trend, maar sinds 2016 zijn ook andere gebieden in Nederland meer in trek bij toeristen dan tijdens de periode tussen 2010 en 2015.

Er is op dit moment een overgrote belangstelling voor hotels in elke categorie in Amsterdam, zowel vanuit de zijde van (internationale) institutionele beleggers, fondsen als vanuit de particuliere ondernemers en investeerderszijde. Vanwege gebrek aan voldoende aanbod in Amsterdam is te zien dat de interesse ook naar andere delen van Nederland verlegd wordt.

Huidige markt

2016 heeft een stijgende lijn wat betreft de algemene economische situatie ten opzichte van 2015. Eveneens laten de eerste cijfers van 2017 een positief beeld zien. Groeicijfers bedragen circa 2%. Van de positieve trend in de economische ontwikkelingen profiteren hotels zowel op het vlak van meetings, cursussen, congressen, maar ook van leisure overnachtingen door particuliere consumenten. Een betere bezetting is merkbaar in vele hotels, zowel op het vlak van toerisme als de zakelijke bijeenkomsten. Volgens het CBS is het omzetvolume van traditionele horeca (hotels, restaurants, cafés) in Nederland het tweede kwartaal van 2017 met 6,3% toegenomen ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder.

Bovendien zijn de eerste cijfers van 2017 wat betreft hotelovernachtingen in Nederland positief. Het aantal hotelovernachtingen in het eerste half jaar van 2017 was maar liefst 9,0% hoger dan een jaar eerder in 2016. De groei is voornamelijk te danken aan buitenlandse gasten waar een groei van 13,0% geregistreerd. Voor hotelovernachtingen van Nederlandse gasten is een groei van 6,0% geconstateerd.

Kantoren

Vanwege de toenemende mobiliteit en flexibiliteit van werkend Nederland, bestaat er een grote vraag naar flexibele werk- en kantoorruimtes. Hotels spelen hierop in door middel van het vergroten van de hotellobby en het creëren van werkplekken in de algemene ruimtes. Bovendien is een groei waar te nemen in het aanbod van flexkantoren en kantoorruimtes met service. Hierbij worden in leegstaande kantoren, kleinere en hoger afgewerkte werkplekken gecreëerd welke voor korte periode kunnen worden verhuurd.

MARKTRUIMTE

Uitgangspunten

Aan de hand van de aanbod en vraaganalyses kan een inschatting worden gedaan van de toekomstige kwantitatieve marktruimte voor nieuwe hotelkamers. Deze berekening geschiedt op basis van volgende uitgangspunten:

1. Vaststellen van de huidige vraag naar hotelkamers;

Totaal aantal hotelkamers Den Haag e.o.: 5.450

Geschatte bezettingsgraad: **65,7%** (73,0% (Den Haag, Hosta 2017) – 10% correctie voor het betrekken van hotels buiten de Gemeente Den Haag)

Totale hotelkamer vraag in 2016 van: $5.450 \times 365 \times 65,7\% = \mathbf{1.306.937}$ nachten

2. Vaststellen groei % van de vraag naar hotelovernachtingen;

Op basis van de historische groeicijfers van hotelovernachtingen in Nederland en Den Haag en bronnen als de ABN AMRO, UNWTO en NBTC wordt voor de prognose een gemiddelde jaarlijkse groei van **3,5%** berekend

3. Vaststellen van de minimaal te realiseren bezettingsgraad voor bestaande hotels;

Invast Hotels schat in dat hotels in Den Haag en omgeving een minimale bezettingsgraad nodig hebben van **64,0%** om structureel levensvatbaar te zijn. Buiten de grote steden ligt dit percentage lager vanwege de lagere huisvestingskosten.

4. Vaststellen van het maximale aanbod aan hotelkamers aan de hand van de minimale bezettingsgraad;

Voor 2017 bestaat een vraag naar hotelkamers van $1.306.937 + 3,5\%$ groei = 1.352.680 nachten. Het maximale aanbod kan derhalve bedragen: $1.352.680 / 64,0\% = \mathbf{2.113.563}$ nachten (=5.790 hotelkamers)

5. Vaststellen van het werkelijke aanbod inclusief de toekomstige hotelontwikkelingen (toename in het aanbod);

In 2017 is het aanbod: **5.450** kamers (**1.989.250** nachten)
Geplande hotelontwikkelingen en toevoegingen aan de markt:

Jaar	Hotel	Kamers
2018	Valk Nootdorp	46
2018	Hotel Ypenburg	100
2018	easyHotel Scheveningen	80
2019	Muzentoren	300
2019	Valk Den Hoorn	146
2019	Volmerlaan 7	140
2020	Mövenpick Paleisstraat	80
2020	Indigo Noordeinde	63
2021	Inntel Scheveningen	200
2021	Barbara Plaza	70
2022	Staybridge Suites	60

6. Berekenen van de marktruimte voor hotelkamers door het maximale aanbod te verminderen met het werkelijk aanbod van hotelkamers;

Bovenstaande uitgangspunten resulteren in onderstaande samenvattende berekening:

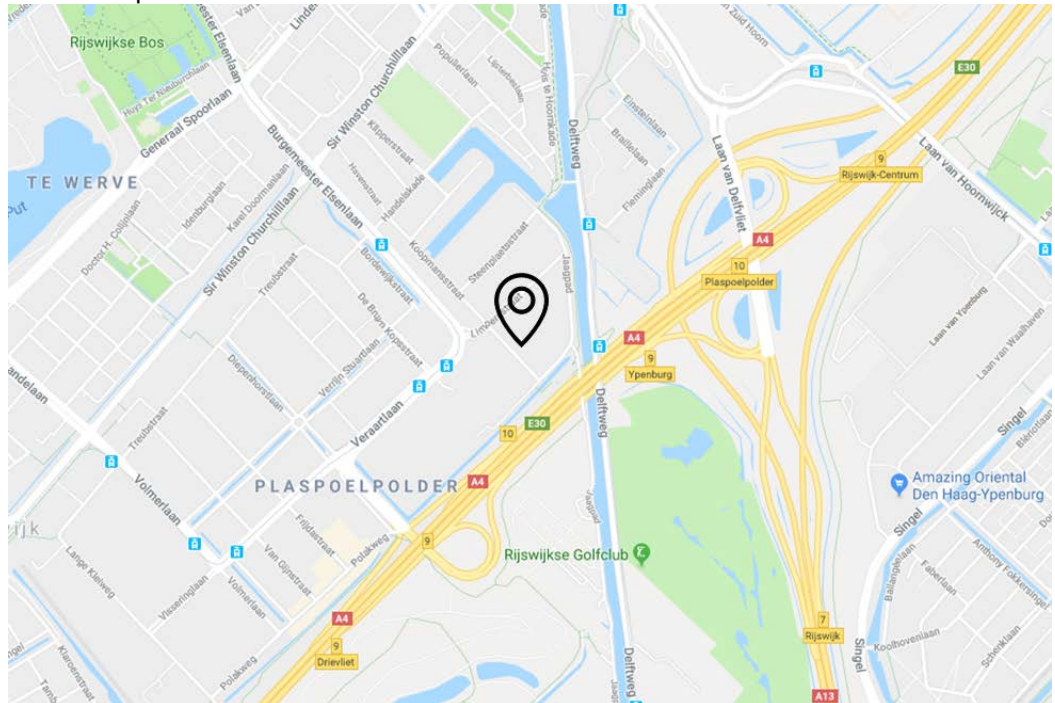
Kwantitatieve marktruimtebepaling Den Haag e.o.									
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
	Groei vraag %	Vraag kamers	Aanbod bij: 64,0%	Werkelijk aanbod	Ruimte nachten	Ruimte kamers	Nieuw	Markt-ruimte	Aanbod
2017	3,5%	1.352.680	2.113.563	1.989.250	124.313	341	0	341	Onder
2018	3,5%	1.400.024	2.187.537	2.071.740	115.797	317	226	91	Onder
2019	3,5%	1.449.025	2.264.101	2.285.630	-21.529	-59	586	-645	Over
2020	3,5%	1.499.741	2.343.345	2.337.825	5.520	15	143	-128	Over
2021	3,5%	1.552.231	2.425.362	2.436.375	-11.013	-30	270	-300	Over
2022	3,5%	1.606.560	2.510.249	2.458.275	51.974	142	60	82	Onder
2023	3,5%	1.662.789	2.598.108	2.458.275	139.833	383	0	383	Onder
2024	3,5%	1.720.987	2.689.042	2.458.275	230.767	632	0	632	Onder
2025	3,5%	1.781.221	2.783.158	2.458.275	324.883	890	0	890	Onder
2026	3,5%	1.843.564	2.880.569	2.458.275	422.294	1.157	0	1.157	Onder
							1.285		

Conclusie Indien de geplande hotelontwikkelingen allemaal doorgang vinden, bestaat van 2019 tot en met 2021 een over aanbod aan hotelkamers. Hetgeen betekent dat in deze periode de bezettingsgraad van hotels in de regio onder de minimale 64,0% komt. Op de lange termijn is echter voldoende ruimte voor de toevoeging van nieuwe hotelkamers in de regio van Den Haag. In 2026 bestaat op basis van genoemde (reële) uitgangspunten een marktruimte voor **1.157** hotelkamers.

De berekende marktruimte laat ruimte voor de huidig geplande ontwikkelingen bij een groei percentage van 3,5%. Afgelopen jaren is de Haagse hotelmarkt echter gegroeid met circa 6% per jaar, maar voor Rijswijk is een conservatiever percentage aangehouden. Mocht met gelijke tred van Den Haag de groei doorzetten kunnen (nog) meer hotelplannen doorgang vinden in de regio Den Haag.

3 OMSCHRIJVING LOCATIE

Adres en ligging Sijthoff Center Hotel is gelegen aan Van Bethemlaan 9 te Rijswijk. De ligging van het hotel is te zien op onderstaande kaarten.



Bron: Google Maps

Omgeving Sijthoff Center Hotel is gelegen in de regio Haaglanden bij bedrijventerrein Plaspoelpolder. Het terrein ligt aan de rand van Rijswijk tegen de A4 en de A13. In de omgeving van het hotel bevinden zich veel andere plaatsen zoals Den Haag, Delft, Voorburg en Leidschendam.

Voorzieningen In de Plaspoelpolder bevinden zich binnen 15 minuten loopafstand van het hotel enkele restaurants. Meer voorzieningen zijn te vinden in de Herenstraat en winkelcentrum In de Bogaard te Rijswijk. Deze bevinden zich op circa 7 minuten rijden van het hotel.

Bereikbaarheid De bereikbaarheid van het object is van belang voor de aantrekkelijkheid van het hotel product. Met de auto is Sijthoff Center Hotel zeer goed bereikbaar vanaf de A4, A13 en A12. Vanaf de afslag bij de A4 is het hotel in 3 minuten te bereiken. Op ongeveer 300 meter afstand van Sijthoff Center Hotel bevindt zich de Tramhalte Patentlaan. Met de tram is Den Haag Centraal Station in ongeveer 25 minuten te bereiken.

In onderstaande tabel is de bereikbaarheid vanaf verschillende plaatsen weergegeven. De reistijd betreft een indicatie en er is geen rekening gehouden met vertragingen.

Vanaf hotel naar:	Afstand (km)	Reistijd* auto (min.)	Reistijd* OV (min.)
Den Haag, Centrum	9	10	20
Amsterdam, Zuidas	53	35	90
Schiphol	44	30	80
Rotterdam, Coolingsingel	20	25	50
R-TH Airport	15	15	60
Utrecht, Jaarbeurs	60	45	85

*afgerond per eenheden van vijf

Bedrijvigheid Het hotel bevindt zich in de Plaspoelpolder. In de Plaspoelpolder werken circa 15.000 mensen en zijn bijna 450 bedrijven gevestigd. Alhoewel het gebied oorspronkelijk werd ontwikkeld met de focus op industrie en bedrijvigheid, verschoof dit later geleidelijk richting kantoren en midden- en kleinbedrijf. Grote organisaties als Shell en het Europees Octrooibureau vestigden als een van de eerste bedrijven hun kantoor op het terrein. Het Europees Octrooibureau is, met circa 2.500 werknemers, zelfs een van de grootste internationale werkgevers in Nederland. Andere bedrijven met een kantoor in de Plaspoelpolder zijn onder andere TUI Nederland, het ANP, het CBR, Teesing, DAS, Kiwa en het Rijksbedrijvenscentrum. Bovendien is er een grote verscheidenheid aan midden- en kleinbedrijven gevestigd.

Toekomstvisie Plaspoelpolder De Gemeente Rijswijk heeft begin 2017 een toekomstvisie vastgesteld voor de Plaspoelpolder. Het betreft een richtinggevend document om het gebied verder te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Samenvattend zijn de speerpunten om van de Plaspoelpolder een minder monofunctioneel gebied te maken. Het verblijfsklimaat moet worden versterkt om de transitie te maken van 'werken overdag' naar een dynamisch 24/7 klimaat. Een mix van de functies werken, leren, ontspannen en wonen speelt hierbij een belangrijke rol.

Het gebied waar het Sijthoff gebouw zich in bevindt is aangewezen als gebiedsprofiel 'Verblijven aan het water'. De gemeente voorziet hier de mogelijkheid tot het realiseren van een aangenaam verblijfsgebied waarbij de functies horeca, werken, wonen en andere voorzieningen elkaar versterken.

Parkeren Gasten kunnen gebruik maken van de circa 236 eigen parkeerplaatsen op het terrein van het complex.

Bevolking

Regio	Aantal inwoners (per 01-01-2017)	Bedrijfs-huisvestingen (2016)	Aantal banen (2015)
Provincie Zuid-Holland	3.652.222	297.820	1.625.000
Agglomeratie 's-Gravenhage	853.987	71.205	387.700
Gemeente 's-Gravenhage	524.882	46.785	267.500
Gemeente Rijswijk	51.027	4.005	30.400

Bron: CBS

De Gemeente Rijswijk heeft in verhouding tot de genoemde regio's (gemiddeld 5,5 banen per bedrijf) meer banen per bedrijfsvestiging (7,5 banen per bedrijf). In Rijswijk bevinden zich derhalve meer bedrijven van grotere omvang. Bovendien zijn er in Rijswijk de meeste bedrijven gehuisvest in verhouding tot het aantal inwoners.

Economie

BBP % verschil t.o.v. jaar eerder	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Gemiddelde
Nederland	1,81%	0,35%	1,18%	1,57%	3,08%	2,81%	1,80%
Zuid-Holland	-0,41%	0,95%	0,13%	1,33%	4,52%	3,21%	1,62%
Agglomeratie 's-Gravenhage	-2,42%	0,25%	-0,26%	1,71%	2,90%	2,61%	0,80%

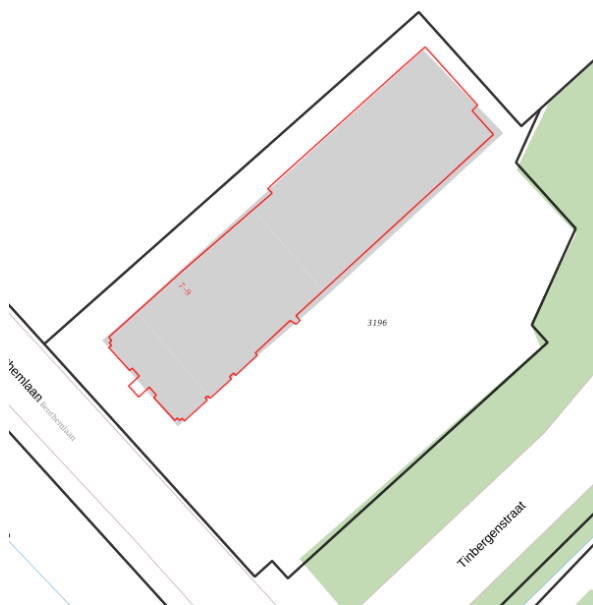
Bron: CBS

Het Bruto Binnenlands Product is in de regio Haaglanden de afgelopen jaren minder snel gegroeid dan in heel Nederland en de provincie Zuid-Holland. De gemiddelde groei per jaar bedroeg 0,8%. De laatste drie jaren is de BBP van de Haaglanden echter wel flink toegenomen met bijna 3% per jaar.

Kadastraal

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	Omschrijving
Rijswijk ZH	G	3196	72 a 20 ca	Bedrijvigheid

Kadastrale kaart



Bron: Kadaster

In de bijlage is de kadastrale informatie toegevoegd.

- Hotel** Het hotel is gevestigd op de begane grond tot en met de 5^{de} etage van het object. Het heeft de beschikking over 164 hotelkamers. Daarnaast heeft het hotel een bar, een lobby met werk en meeting-lounges (500 m²), een conferentiezaal (600 m²), 13 vergaderruimtes (500 m²) en een restaurant (500 m²) met terras (300 m²).
- Kamertypes** Op basis van de aangeleverde plattegronden kan de volgende schatting worden gedaan:
- 6 standaard kamers
 - 143 comfort kamers
 - 15 suites
- Onderscheidend vermogen**
- Unieke ligging in een markant gebouw
 - Directe bedrijvigheid in de Plaspoelpolder
 - Meerdere functies in één gebouw
 - Toevoeging van wellness voor een compleet aanbod
 - Werkplekken in de algemene ruimtes
- Classificatie** De hotelkamers van het Sijthoff Center Hotel hebben de grootte welke overeenkomt met kamer groottes van 5-sterren niveau. Afhankelijk van de geboden service wordt het hotel geclassificeerd als hotel met een 3 of 4 sterren niveau volgens de Europese Hotelclassificatie welke vanaf 1 januari 2016 geldig is.
- Afmetingen** Circa 12.000 m². In bijlage 5 zijn plattegronden toegevoegd.
- Bouwjaar** Het object is gebouwd in 1981.
- Bouwaard** Het Sijthoff gebouw bestaat uit 13 bouwlagen. Het object heeft van de buitenkant een uitsprekend architectonisch karakter.
- Duurzaamheid** Transformatie van leegstaande gebouwen is in veel opzichten per definitie duurzaam. Zo kunnen bijvoorbeeld het casco, de fundering, de gevels en het trappenhuis opnieuw worden gebruikt.
- SWOT-analyse** De verschillende sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van het hotel zijn in onderstaande SWOT-analyse weergegeven.



Financiële analyse De financiële analyse zal bezien of een hotel exploitatie haalbaar is binnen en bepaald kader dat is vastgesteld door middel van uitgangspunten. De exploitatie prognose is slechts een inschatting van wat Invast Hotels mogelijk acht voor dit type hotel op deze locatie. Deze uitgangspunten kunnen afwijken van de huidige marktsituatie en beogen geen marktonderzoek weer te geven.

Bovendien is de waardering van het vastgoed en de exploitatie een indicatieve inschatting van de waarde van wat te realiseren is op basis van de in dit rapport genoemde uitgangspunten. Dit rapport beoogt geen volledige waardering te geven.

Database Invast Hotels Op basis van benchmarkgegevens van vergelijkbare hotels uit de database van Invast Hotels wordt een exploitatie prognose opgesteld om een inschatting te maken van de toekomstige exploitatie resultaten.

Logies omzet

Kamertype	Aantal kamers	Gemiddelde kamerprijs	Bezettingsgraad	RevPAR
Standard	6 €	80	55,00%	€ 44,00
Comfort	143 €	90	65,00%	€ 58,50
Suites	15 €	130	60,00%	€ 78,00
	164			
Gemiddeld 2018	€	93,11	64,18%	€ 59,75

Cash flow (€) (000)	2018	2019	2020	2021	2022
Kamers	164	164	164	164	164
Bezettingsgraad (%)	64,2%	66,2%	68,2%	70,2%	70,2%
ARR (€)	€ 93,11	€ 94,04	€ 94,98	€ 95,93	€ 96,89
RevPAR (€)	€ 59,75	€ 62,23	€ 64,75	€ 67,32	€ 67,99
TRevPAR (€)	€ 110,35	€ 113,34	€ 116,37	€ 119,45	€ 120,65

Beschikbare kamers p/j	59,86	59,86	59,86	59,86	59,86
Bezette kamers p/j (000)	38,42	39,61	40,81	42,01	42,01

Inflatie	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010
----------	-------	-------	-------	-------	-------

In het eerste jaar wordt een bezettingsgraad van 64,2% geprognosticeerd. Vanwege een ingroeiperiode zal deze de eerste jaren met 2,0% toenemen om te komen tot een stabiele bezettingsgraad van 70,2%. De kamerprijs neemt elk jaar toe met de inflatie.

F&B omzet

Inschatting F&B omzet	2018
Aantal kamers	164
Bezettingsgraad	64%
Aantal bezette kamers	105
Gemiddeld aantal gasten per kamer	1,4
Aantal couverts	286
Aantal dagen per jaar	365

In het restaurant van circa 500 m² is het uitgangspunt dat 286 couverts worden gerealiseerd (1,75 m² per couvert). Het aantal gasten per kamer is op basis van 4 nachten met 1 persoon per kamer en 3 nachten met 2 personen.

Soort F&B	Gem. bezetting	Gem. besteding	Totale omzet
Ontbijt	60,00%	€ 14,15	€ 456.646
Hotelbar	80,00%	€ 4,72	€ 202.954
Lunch	70,00%	€ 14,78	€ 1.079.130
Diner	50,00%	€ 21,74	€ 1.133.540
Totaal F&B			€ 2.872.271

**Zaalhuur en
overige omzet**

Banqueting	2018
Zalen	13
Bezetting	30%
Gemiddelde opbrengst	€ 110,00
Totaal zaalhuur	€ 156.585

**Overige
uitgangspunten**

Op basis van ervaringscijfers zijn de volgende uitgangspunten voor de overige onderdelen van de exploitatie prognose opgesteld:

Inkoop	12,0% van de totale omzet
Personeel	27,4% van de totale omzet
Exploitatiekosten	€ 10 per bezette hotelkamer
Algemeen & Administratie	3,5% van de totale omzet
Sales & Marketing	4,0% van de totale omzet
OTA	4,5% van de totale omzet
Energiekosten	3,0% van de totale omzet
Huisvesting & onderhoud	2,5% van de totale omzet
Huurwaarde	Op basis van markthuurwaarde
Afschrijvingen	€ 2.000 per kamer per jaar

**Cashflow
overzicht**

Het volgende overzicht geeft een verkorte versie weer van het cashflow model welke in bijlage 2 is toegevoegd en van waaruit de waardering van de hotelexploitatie is bepaald. In dit volledige model zijn eveneens de hier genoemde deelposten verder uitgesplitst.

Cash flow (€) (000)	2018	2019	2020	2021	2022
Logies	3.577	3.725	3.876	4.030	4.070
F&B	2.872	2.901	2.930	2.959	2.989
Zaalhuur en overig	157	158	160	161	163
Totale omzet	6.606	6.784	6.966	7.150	7.222
Inkoop	793	814	836	858	867
Personeel	1.736	1.783	1.830	1.879	1.898
Exploitatiekosten	384	388	392	396	400
Administratie & Algemeen	198	204	209	215	217
Sales & Marketing	231	237	244	250	253
OTA	264	271	279	286	289
Energiekosten	198	204	209	215	217
Huisvesting en onderhoud	132	136	139	143	144
Totale kosten	3.936	4.036	4.138	4.241	4.283
GOP	2.669	2.748	2.828	2.909	2.939
Management fee	0	0	0	0	0
EBITDA	2.669	2.748	2.828	2.909	2.939
Markthuurwaarde	1.548	1.564	1.579	1.595	1611
FF&E reserve	328	328	328	328	328
EBIT	793	856	921	986	999

Referenties hotelexploitatie

Invast Hotels heeft inzicht in de exploitatiecijfers van onder meer de volgende hotels (niet uitputtend):

Hotel	Plaats
Holiday Inn Express	Den Haag
Hotel Corona	Den Haag
Hampshire LvM 108	Den Haag
Hampshire Babylon	Den Haag
Park Hotel	Den Haag
Paleis Hotel	Den Haag
Accor Hotels	Den Haag
Meerdere Van der Valk hotels	Heel Nederland
Meerdere Hampshire hotels	Heel Nederland

De exploitatiecijfers van onder meer deze referentiehôtels zijn gebruikt ten behoeve van het opstellen van de exploitatieprognose.

INDICATIEVE WAARDE

De waarden welke in dit hoofdstuk worden genoemd, beogen slechts een indicatie te zijn van een te realiseren hotel in het Sijthoff gebouw op basis van de genoemde uitgangspunten. De waarde indicatie beoogt slechts een schatting te geven van de haalbaarheid van het hotel.

Waarderings- benadering

Voor de indicatieve waardering van het hotel kunnen verschillende methoden gebruikt worden. Om tot een juist oordeel te komen wordt een combinatie van de onderstaande methoden gebruikt.

- Inkomsten kapitalisatiemethode
- Huurwaarde kapitalisatiemethode
 - o huurwaarde op basis van exploitatieprognose

De combinatie van de boven genoemde methoden geeft de meest realistische marktwaarde voor het hotel weer. Invast Hotels gebruikt de inkomsten kapitalisatiemethode voor het vaststellen van de exploitatiewaarde. Voor het vaststellen van de vastgoedwaarde wordt gebruik gemaakt van de huurwaarde kapitalisatiemethode.

Inkomsten kapitalisatie- methode

De inkomsten kapitalisatiemethode is gebaseerd op de exploitatieprognose van het hotel over de komende 10 jaar. De inkomsten op het niveau van brutowinst voor belastingen en interest (EBIT) worden hierbij contant gemaakt om op deze wijze de marktwaarde te bepalen. Voor het contant maken van deze inkomsten kan een gewenst disconteringspercentage worden vastgesteld. Uit het disconteringspercentage volgt de factor welke uiteindelijk het rendement weergeeft over de gebruikte inkomensstromen. Het rendement leidt tot de uiteindelijke investeringswaarde op basis van het toekomstige exploitatieresultaat.

Op basis van benchmark gegevens ten aanzien van rendementen op hotelexploitaties is gekozen voor een disconteringspercentage van 20%. Dit percentage is een weergave van de combinatie van het rendement op eigen vermogen en het rendement op vreemd vermogen, dat benodigd is om binnen een termijn van vijf jaar een overnamesom terug te verdienen. De reden dat deze niet verder gesplitst is komt voort uit het feit dat de onderliggende waarde van het hotel niet verandert door de onderverdeling van eigen en vreemd vermogen.

De marktwaarde voor de hotelexploitatie, die op basis van de verdiscontering van de geprognosticeerde exploitatieresultaten ontstaat, is:

Indicatie marktwaarde hotelexploitatie	€ 4.485.000,-
Indicatie marktwaarde hotelexploitatie	€ 27.000,-

Deze waarden komen voort uit de waarden zoals deze aangeduid staan in de onderstaande tabel.

Sijthoff Center Hotel
Rijswijk

Waarde Exploitatie

Period	Jaar	Cash flow	Residuele waarde	Factor	Present Value
	1	2018	€ 738.022	0,8333	€ 615.018
	2	2019	€ 798.471	0,6944	€ 554.494
	3	2020	€ 860.022	0,5787	€ 497.698
	4	2021	€ 922.692	0,4823	€ 444.971
	5	2022	€ 935.199	0,4019	€ 375.836
	6	2023	€ 944.551	0,3349	€ 316.328
	7	2024	€ 953.997	0,2791	€ 266.243
	8	2025	€ 963.537	0,2326	€ 224.088
	9	2026	€ 973.172	0,1938	€ 188.607
	10	2027	€ 982.904	0,1615	€ 158.744
FV waarde	2028		€ 5.224.909	0,1615	€ 843.852

FV Calculatie			
Jaar	2028	Contante waarde cashflows	€ 3.642.028
Cash flow	€ 992.733	Contante waarde FV	€ 843.852
Discontering	20,0%	Initiële investering jaar 0	€ -
Verkoop waarde	€ 5.224.909	Contante waarde 2017	€ 4.485.880
		Disconteringspercentage	20
		Kamers	164
		Waarde	€ 4.485.000 *
		Waarde per kamer	€ 27.000 *

* Na berekening afgerond op duizendtallen

Voor de jaren 6 tot en met 10 is een inflatie aangehouden van 1%.

Huurwaarde kapitalisatie-methode

In Nederland bewegen de huurwaarden van hotels, gerelateerd aan de totale omzet, globaal tussen 15% en 25% en in Amsterdam zelfs tot 35%. Voor hotels in de grotere steden wordt de bovenkant van de marge aangehouden en voor hotels buiten de grotere steden ligt dit gemiddelde lager. Een belangrijk verschil wordt veroorzaakt door het type omzet, namelijk of deze afkomstig is uit logies of F&B.

Algemeen kan gesteld worden dat de huurwaardepercentages afhankelijk zijn van de arbeidsintensiviteit en daardoor de bruto marge. Het percentage dat berekend wordt over de logiesomzet ligt globaal tussen 20% en 30%, met uitzonderingen aan de bovenzijde tot boven 35% voor efficiënte hotelconcepten te Amsterdam. De marge op F&B ligt lager en daarmee ook de huurwaarde toerekenbaar aan dit omzetype. Het percentage huurwaarde ten opzichte van F&B omzet is gelegen tussen 10% en 15% voor hotels waarbij het grootste gedeelte aan omzet voortkomt uit logies en waarbij F&B onderdeel is van het hotel. De marges voor overige omzet liggen normaliter tussen de marges van logies en F&B.

Markthuurwaarde Voor het bepalen van de markthuurwaarde is de gemiddelde omzetverwachting van 2018-2022 verrekend met de huurratio's. De markthuurwaarde berekening is in onderstaande tabel weergegeven.

Type	Gemiddelde		Ratio	Markt		
	jaaromzet	2018-2022		Huurwaarde	Per kamer	Per m ²
Logies	€	3.855.576	28,00%	€ 1.079.561	€ 6.583	
F&B	€	2.930.293	12,00%	€ 351.635	€ 2.144	
Zaalhuur en overig	€	159.748	25,00%	€ 39.937	€ 244	
Totaal	€	6.945.617	21,18%	€ 1.471.133	€ 8.970	€ 123

Huurwaarde referenties Invast Hotels heeft inzicht in de huurgegevens van de volgende hotels:

Naam Hotel	Plaats
Best Western Grand Winston	Rijswijk
Holiday Inn	Eindhoven
Paleis Hotel	Den Haag
Carlton Ambassador	Den Haag
Hampshire LVM 108	Den Haag
Holiday Inn Express Parliament	Den Haag
Ibis City Centre	Den Haag

Van deze hotels is de bandbreedte en het gemiddelde van de huur per kamer als volgt:

Minimaal	€ 6.483
Maximaal	€ 11.200
Gemiddelde	€ 8.666

De eerder berekende markthuurwaarde valt binnen de genoemde bandbreedte, tussen het gemiddelde en de maximale huur per kamer.

Bruto Aanvangs Rendement (BAR) Het gemiddelde bruto aanvangsrendement (BAR) voor hotelvastgoed in Nederland bevindt zich tussen 7% en 10% en in Amsterdam ook lager dan 7%, met enkele transacties tussen 5% en 7% bruto aanvangsrendement in het afgelopen jaar. De bovenkant van deze marge betreft hotels in gebieden buiten de grotere steden.

Een rendement van 7,0% sluit aan bij een hotel met een hoge afwerking en zeer centrale ligging in de Randstad. Het gekozen rendement van de totale markthuurwaarde is binnen de bandbreedte om een externe financiering wat betreft rente en aflossing te bekostigen.

BAR referenties Ter onderbouwing van het gekozen BAR van 7,0% zijn de onderstaande referenties gebruikt.

Jaar	Hotel	Plaats	Bandbreedte
2017	Hampton by Hilton Schiphol	Hoofddorp	5,5% - 6,5%
2017	Hyatt Place Schiphol	Hoofddorp	6,0% - 7,0%
2016	Holiday Inn Express	Utrecht	6,0% - 7,0%
2016	Holiday Inn	Eindhoven	6,5% - 7,5%
2016	Patten Hotel	Den Haag	8,0% - 9,0%
2015	Novotel	Hoofddorp	6,5% - 7,5%
2015	Hotels des Indes	Den Haag	7,0% - 8,0%
2015	Holiday Inn & HI Express Arena Towers	Amsterdam	6,5% - 7,5%
2013	Ibis City Centre	Den Haag	7,0% - 8,0%

Op basis van bovenstaande referenties wordt een BAR van 7,0% realistisch geacht.

Indicatieve marktwaarde vastgoed Op basis van de geschatte markthuurwaarde in het eerste jaar van € 1.471.133,- waarbij een aanvangsrendement van 7,0% wordt aangehouden en de kosten koper op 7% wordt vastgesteld, kan de indicatieve marktwaarde van het hotelvastgoed worden bepaald. Onderstaande tabel geeft de berekening van de indicatieve marktwaarde van het vastgoed weer.

Marktwaarde vastgoed hotel	€ 21.016.186	7,00% (BAR)
kosten koper	€ 1.374.891	7,00% *
Marktwaarde vastgoed hotel k.k.	€ 19.641.295	k.k.
Marktwaarde vastgoed per kamer	€ 119.764	
Marktwaarde vastgoed per m ²	€ 1.637	

* = 6% overdrachtsbelasting en 1% overige overdrachtskosten

Totale marktwaarde indicatie De totale marktwaarde van Sijthoff Center Hotel is de som van de marktwaarde van het vastgoed en de exploitatie. Onderstaande tabel geeft de totale marktwaarde weer.

Indicatieve marktwaarde vastgoed hotel	€ 19.641.000	81,4%
Indicatieve marktwaarde exploitatie	€ 4.485.000	18,6%
Totale indicatieve marktwaarde hotel	€ 24.126.000	
Per kamer	€ 147.000	

* Marktwaarden zijn na berekening afgerond op duizendtallen

Transactie referenties Onderstaande tabel geeft de hoteltransacties weer welke zijn gebruikt ter onderbouwing van de indicatieve marktwaarde.

Jaar	Hotel	Plaats	# Kamers	Transactie prijs	Prijs / Kamer
2017	Hampton by Hilton Schiphol Airport	Hoofddorp	181	€ 15.747.000	€ 87.000
2016	Patten Hotel	Den Haag	36	€ 2.400.000	€ 66.667
2016	Holiday Inn Express	Utrecht	118	€ 13.552.834	€ 114.855
2016	Pullman Cocagne	Eindhoven	320	€ 48.293.300	€ 150.917
2016	Holiday Inn	Eindhoven	206	€ 25.700.000	€ 124.757
2015	Novotel Schiphol Airport	Hoofddorp	314	€ 45.812.000	€ 145.898
2015	Holiday Inn & HI Express Arena Towers	Amsterdam	443	€ 51.220.000	€ 115.621
2015	Hotel Des Indes	Den Haag	92	€ 30.000.000	€ 326.087
2014	Grand Hotel Amrâth Kurhaus	Den Haag	253	€ 30.500.000	€ 120.553
2014	Holiday Inn Express	Hoofddorp	112	€ 9.300.000	€ 83.036
2014	Central Park by Ron Blaauw (Savelberg)	Voorburg	14	€ 2.830.000	€ 202.143

Bovenstaande transacties betreffen alleen de transactieprijs van het vastgoed van de betreffende hotels. Indien deze prijzen worden afgezet tegen de prijs van Sijthoff Center Hotel voor alleen het vastgoed (€ 119.641,- per kamer), kan gemeld worden dat het hotel binnen de genoemde referenties valt.

Duidelijk is echter dat de prijs per kamer strekt fluctueert. Redenen hiervoor zijn :

- de ligging van het hotel;
- het onderhoudsniveau;
- bouwjaar;
- de mogelijke huur- of leaseback voorwaarden.

Courantheid vastgoed Indien uitgegaan wordt van een positieve exploitatie, welke bij genoemde markthuurwaarde structureel mogelijk is, wordt de courantheid van het vastgoed als redelijk omschreven. Onderstaande grafieken geven een beeld van de mate van verkoopbaarheid van het vastgoed.

Inschatting aantal potentieel geïnteresseerde kopers: 10

Courantheidschaal



Verkooptermijn



Verkooptermijn: inschatting van de termijn benodigd om zekerheid te verkrijgen van daadwerkelijke verkoop van het vastgoed is circa 7 maanden.

Courantheid exploitatie Bij de berekende markthuurwaarde is een structureel positieve hotelexploitatie mogelijk. Een dergelijke hotelexploitatie in Rijswijk kent een gemiddelde mate van courantheid. Onderstaande grafieken geven een beeld van de mate van verkoopbaarheid van de exploitatie.

Inschatting aantal potentieel geïnteresseerde kopers: >5

Courantheidschaal



Verkooptermijn



Verkooptermijn: inschatting van de termijn benodigd om zekerheid te verkrijgen van daadwerkelijke verkoop van de exploitatie is circa 9 maanden.

Eindoordeel Invast Hotels Het tot Sijthoff Center behorende hotel lijkt haalbaar te zijn binnen de grotere Haagse markt. Het zakelijke karakter van het hotel zal appelleren aan bedrijfsmatige overnachters met een overnachtingsvraag in het zakelijke deel van Rijswijk, maar zal ook voor leisure gasten die bij een bepaalde prijsstelling meer comfort zoeken met als eerste reisdoel Den Haag. De financiële ratio's laten een structureel rendabele exploitatie zien voor het beoogde hotel op deze locatie.

Voor de omgeving zijn vooral de F&B faciliteiten van het hotel van toegevoegde waarde, mede gezien de verdere plannen om in het gebied een verscheidenere mix aan functies van wonen, werken en ontspanning te realiseren.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Algemene voorwaarden Invast Taxaties B.V.

I. Algemeen

1. Toepassingsbereik

- Deze voorwaarden maken deel uit van alle met Invast Taxaties B.V. , hierna te noemen: 'Invast Taxaties, gesloten overeenkomsten en zijn van toepassing op al haar aanbiedingen.
- Van deze voorwaarden afwijkende bedingen zijn slechts bindend indien Invast Taxaties deze schriftelijk heeft bevestigd en gelden alsdan uitsluitend voor de overeenkomst waarbij zij zijn gemaakt.
- De toepasselijkheid van enige algemene of specifieke voorwaarden of bedingen van de wederpartij van Invast Taxaties, hierna te noemen: 'Opdrachtgever', wordt door Invast Taxaties uitdrukkelijk van de hand gewezen.

2. De opdracht

- Artikel 7:404 BW en artikel 7:409 BW zijn niet van toepassing.
- De opdracht kan - behoudens het bepaalde in artikel 9 - niet door Opdrachtgever worden opgezegd.

3. Het inschakelen van derden

- Het staat Invast Taxaties vrij in verband met het uitvoeren van de opdracht derden in te schakelen. Invast Taxaties zal dat zoveel mogelijk in overleg met Opdrachtgever doen. Invast Taxaties is jegens Opdrachtgever niet aansprakelijk voor enige tekortkoming, noch voor enig onrechtmatig handelen en/of nalaten van deze ingeschakelde derde(n).
- De kosten van deze derde(n) komen, vermeerderd met een opslag van 5%, voor rekening van Opdrachtgever en zullen door Invast Taxaties aan Opdrachtgever in rekening worden gebracht.

4. Loon en betaling

- Het loon van Invast Taxaties is exclusief omzetbelasting en exclusief de kosten van derden en de opslag ter zake als hiervoor bedoeld en exclusief overige onkosten/verschotten.
- Invast Taxaties is gerechtigd een voorschot te verlangen van 75% van de overeengekomen loonsom inclusief BTW.
- Betaling van de facturen van Invast Taxaties en al hetgeen Opdrachtgever overigens aan Invast Taxaties verschuldigd is dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum zonder opschorting en/of verrekening. Opdrachtgever heeft derhalve geen recht op opschorting en kan eventuele vorderingen op Invast Taxaties niet verrekenen.

II. Taxaties en adviesopdrachten

5. Algemeen

- Indien Opdrachtgever aan Invast Taxaties een opdracht tot taxatie, een opdracht tot een haalbaarheidsstudie of een (andere) adviesopdracht (anders dan een opdracht tot bemiddeling) verstrekt, geldt het in dit hoofdstuk II bepaalde, zulks naast de bepalingen van hoofdstuk I, hoofdstuk III en hoofdstuk IV.
- Onder een opdracht tot taxatie wordt verstaan een opdracht tot het geven van een waardeoordeel en het uitbrengen van een rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwkundige keuring in. Invast Taxaties is niet gehouden tot meer dan het geven van voormeld waardeoordeel en het uitbrengen van het voormelde rapport. Artikel 7:403 BW is niet van toepassing.
- Ingeval van een opdracht tot taxatie omvat het door Invast Taxaties op te stellen rapport de naam van Opdrachtgever, een korte zakelijke omschrijving van het getaxeerde, de bijbehorende kadastrale gegevens (indien van toepassing), het gevraagde oordeel over de waarde(n) en de soort daarvan en de datum per welke het waardeoordeel wordt gegeven. Tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen omvat het rapport niet meer dan het in de vorige zin vermelde.
- Het door Invast Taxaties op te stellen rapport wordt uitsluitend in enkelvoud aan Opdrachtgever uitgebracht.
- Indien in de overeenkomst een opleverdatum is genoemd, is die opleverdatum (tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen) een streefdatum en zal het rapport uiterlijk vier weken na die streefdatum/opleverdatum aan Opdrachtgever worden toegezonden.

6. Verstrekking van het rapport aan derden

- Het is Opdrachtgever slechts na uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Invast Taxaties toegestaan het rapport of gegevens daaruit ter inzage te geven of ter beschikking te stellen aan (een) derde(n).
- Invast Taxaties is slechts ten opzichte van Opdrachtgever verantwoordelijk voor de inhoud van het rapport, het waardeoordeel (indien daarvan in het rapport/de opdracht sprake is) daaronder begrepen. Een toestemming tot het ter inzage geven of ter beschikking stellen van het rapport of gegevens daaruit aan (een) derde(n), impliceert op geen enkele wijze een aanvaarding van verantwoordelijkheid ten opzichte van deze derde(n). Opdrachtgever is gehouden de derde(n) hiervan in kennis te stellen.
- Opdrachtgever vrijwaart Invast Taxaties tegen aanspraken van derden in verband met de inhoud van het rapport, het waardeoordeel (indien daarvan in het rapport/de opdracht sprake is) daaronder begrepen. Zulks lijdt slechts uitzondering indien Invast Taxaties in een voorkomend geval vanwege het bepaalde in artikel 8.2 geen beroep zou kunnen doen op artikel 8.1.
- Indien Opdrachtgever zonder schriftelijke toestemming van Invast Taxaties het rapport of gegevens daaruit ter inzage geeft of (op welke wijze dan ook) ter beschikking stelt aan (een) derde(n), verbeurt Opdrachtgever aan Invast Taxaties zonder dat daarvoor enige ingebrekestelling of andere (voorafgaande) kennisgeving/mededeling vereist zal zijn een onmiddellijk opeisbare boete van € 1.000,- per overtreding, vermeerderd met € 1.000 per dag of gedeelte van een dag dat het rapport of gegevens daaruit aan bedoelde derde(n) ter beschikking blijft/blijven, zulks onverminderd alle overige rechten van Invast Taxaties waaronder het recht van Invast Taxaties op nakoming, het recht van Invast Taxaties op schadevergoeding en het recht van Invast Taxaties op vergoeding van de kosten van verhaal.

III. Bemiddeling

7. Geen specifieke afspraken

- Indien
 - een opdracht tot bemiddeling, dan wel
 - een opdracht tot advies of een opdracht tot taxatie of enigerlei andere opdracht aan Invast Taxaties, direct of indirect leidt tot een aan-/verkoop, aan-/verhuur of een andere overeenkomst waarbij Invast Taxaties als bemiddelende partij een rol heeft gespeeld, zonder dat Invast Taxaties en Opdrachtgever daarover specifieke afspraken hebben gemaakt, heeft Invast Taxaties - geheel naast het loon ter zake van de eventuele andere opdracht - recht op provisie.

8. Provisie bij aan-/verkoop of aan-/verhuur

- Tenzij Opdrachtgever en Invast Taxaties specifieke afspraken hebben gemaakt ter zake van (de hoogte van) de provisie, wordt de aan Invast Taxaties toekomende provisie berekend conform het bepaalde in dit artikel. Zulks geldt derhalve ook voor de in het vorige artikel onder (ii) bedoelde situatie.
- De provisie bedraagt (te vermeerderen met BTW):
 - in geval van een aankooptransactie of verkooptransactie: 1,5% over de overeengekomen transactieprijs, met dien verstande dat indien er geen sprake is van een zuivere activatransactie (zoals in het geval van een aandelentransactie) de als grondslag voor de provisie dienende transactieprijs zal worden herleid en zal worden vastgesteld als ware het een activatransactie;
 - in geval van een huur- of verhuurtransactie: 10% van eenmaal de jaarhuur exclusief eventuele BTW, exclusief (dus zonder rekening te houden met) eventuele kortingen en incentives, waarbij geldt dat indien een huur- of verhuurtransactie gepaard gaat met een koopoptie of een ander recht op verwerving bij (gedeeltelijke) uitoefening van die optie/dat recht de provisie wordt verhoogd met 1% van de in dat kader overeengekomen/overeen te komen transactieprijs (verwervingsprijs).Indien en voor zover er enigerlei andere transactie dan een kooptransactie of huur-/verhuurtransactie (al dan niet met koopoptie of ander recht op verwerving) tot stand komt (dan wel een combinatie van deze twee transacties tot stand komt), wordt (de grondslag voor) de provisie berekend op de wijze die zoveel mogelijk overeenstemt met en recht doet aan de bovenstaande berekeningswijzen.
- De provisie is opeisbaar bij het sluiten van de obligatoire overeenkomst (koop, huur dan wel anderszins) respectievelijk de uitoefening van de optie/het recht op verwerving, en is niet afhankelijk van de uitvoering en/of inwerkingtreding daarvan ((op)levering, intreden opschortende voorwaarden dan wel anderszins).

9. Intrekking opdracht

- De Opdrachtgever is te allen tijde gerechtigd de opdracht tot bemiddeling op te zeggen/in te trekken. In dat geval heeft Invast Taxaties recht op 1/3e van de provisie berekend conform het bepaalde in het vorige artikel, in welk kader als grondslag voor de berekening van de provisie dient
 - indien Invast Taxaties optreedt aan de zijde van de verkoper/verhuurder c.a.: de gehanteerde (koop dan wel huur-)vraagprijs,
 - indien Invast Taxaties optreedt aan de zijde van de aankoper/huurder c.a.: de beoogde aankoopsom respectievelijk de beoogde huurprijs.
 - Indien en voor zover er enigerlei andere transactie dan een kooptransactie of huur-/verhuurtransactie (al dan niet met koopoptie of ander recht op verwerving) beoogd werd dan wel tot stand leek te komen op het moment van opzegging/intrekking als hiervoor bedoeld (dan wel een combinatie van deze twee transacties beoogd werd/tot stand leek te komen), wordt de grondslag voor de provisie berekend op de wijze die zoveel mogelijk overeenstemt met en recht doet aan de bovenstaande berekeningswijzen
- Indien na de opzegging/intrekking van de opdracht alsnog een transactie tot stand komt waarbij de werkzaamheden van Invast Taxaties enige rol hebben gespeeld (zoals het aanbrengen van de wederpartij en/of het voeren van onderhandelingen met de wederpartij), dan heeft Invast Taxaties alsnog recht op integrale provisie zoals berekend volgens het vorige artikel en zal Opdrachtgever derhalve het restant van de provisie alsnog omgaand aan Invast Taxaties betalen. Invast Taxaties kan nimmer gehouden worden tot terugbetaling van de volgens het vorige artikellid berekende provisie.

IV. Overig

10. Aansprakelijkheid en verval

- De aansprakelijkheid van Invast Taxaties is te allen tijde, ook indien de situatie als hiervoor beschreven in artikel 7 onder (ii) zich voordoet, beperkt tot een bedrag gelijk aan het loon van Invast Taxaties, exclusief eventuele kosten van derden.
- Het bepaalde in het eerste lid geldt niet ingeval van opzet of grove schuld.
- Iedere vordering welke feitelijk en/of juridisch is gebaseerd op een fout en/of een tekortkoming in de nakoming zijdens Invast Taxaties vervalt in ieder geval indien Opdrachtgever niet binnen één jaar na ontdekking in rechte een vordering tegen Invast Taxaties heeft ingesteld, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 6:89 BW en het bepaalde in artikel 10.4.
- Iedere vordering welke direct of indirect betrekking heeft op een door Invast Taxaties afgegeven rapport vervalt bovendien indien Opdrachtgever niet binnen één jaar na verstrekking van dat rapport door Invast Taxaties in rechte een vordering tegen Invast Taxaties heeft ingesteld, zulks onverminderd het bepaalde in artikel 6:89 BW en het bepaalde in artikel 10.3.
- Indien Opdrachtgever méér dan één (rechts)persoon is, is Opdrachtgever jegens Invast Taxaties hoofdelijk aansprakelijk voor alle verplichtingen welke voortvloeien uit deze overeenkomst.

11. Toepasselijk recht en geschillen

- Op alle rechtsverhoudingen tussen Invast Taxaties en Opdrachtgever is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- Geschillen zullen - met uitsluiting van iedere andere rechter - (in eerste aanleg) worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag.

12. Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme

- Opdrachtgever bevestigt door ondertekening van de opdrachtbevestiging dat zij op geen enkele wijze betrokken is of is geweest bij het witwassen en/of financieren van terrorisme zoals omschreven in de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).
- Opdrachtgever zal zich gedurende de duur van de opdracht onthouden van activiteiten die in strijd zijn met de WWFT.
- Opdrachtgever is gehouden om tijdig alle relevante gegevens ter beschikking te stellen die Invast Taxaties redelijkerwijs nodig heeft om te kunnen voldoen aan eventuele verplichtingen voortvloeiende uit de WWFT.

13. Slotbepalingen

- Alle bedingen in deze algemene voorwaarden zijn door Invast Taxaties tevens gemaakt ten behoeve van haar bestuurders, haar werknemers en door haar ingeschakelde derden. Deze bedingen zijn mitsdien derdenbedingen, waarop ook de bedoelde personen een beroep kunnen doen.
- Indien één of meer bepalingen en/of bedingen in deze overeenkomst nietig mocht zijn of vernietigd worden, blijven de overige bepalingen en bedingen onverminderd van toepassing en zullen partijen in overleg treden en overeenstemming bereiken over een vervangende bepaling/vervangend beding die/dat zoveel mogelijk dezelfde strekking zal hebben als het nietige/vernietigde beding.

BIJLAGE 2

Exploitatieprognose Sijthoff Center Hotel

Sijthoff Center Hotel Rijswijk															
	2018			2019			2020			2021			2022		
	Bedrag (000)	Ratio	Per kamer	Bedrag (000)	Ratio	Per kamer	Bedrag (000)	Ratio	Per kamer	Bedrag (000)	Ratio	Per kamer	Bedrag (000)	Ratio	Per kamer
OMZET															
Logies	3.577	54,1%	21.810	3.725	54,9%	22.714	3.876	55,6%	23.635	4.030	56,4%	24.572	4.070	56,4%	24.817
F&B	2.872	43,5%	17.514	2.901	42,8%	17.689	2.930	42,1%	17.866	2.959	41,4%	18.045	2.989	41,4%	18.225
Zaalhuur en overig	157	2,4%	955	158	2,3%	964	160	2,3%	974	161	2,3%	984	163	2,3%	994
Totale omzet	6.606	100,0%	40.278	6.784	100,0%	41.368	6.966	100,0%	42.475	7.150	100,0%	43.600	7.222	100,0%	44.036
OPERATIONELE KOSTEN															
Inkoop	793	12,0%	4.833	814	12,0%	4.964	836	12,0%	5.097	858	12,0%	5.232	867	12,0%	5.284
Personeel	1.736	26,3%	10.583	1.783	26,3%	10.870	1.830	26,3%	11.161	1.879	26,3%	11.456	1.898	26,3%	11.571
Exploitatiekosten	384	5,8%	2.342	388	5,7%	2.366	392	5,6%	2.390	396	5,5%	2.413	400	5,5%	2.438
Totale operationele kosten	2.913	44,1%	17.759	2.985	44,0%	18.200	3.058	43,9%	18.647	3.133	43,8%	19.102	3.164	43,8%	19.293
OVERHEAD KOSTEN															
Administratie & Algemeen	231	3,5%	1.410	237	3,5%	1.448	244	3,5%	1.487	250	3,5%	1.526	253	3,5%	1.541
Sales & Marketing	264	4,0%	1.611	271	4,0%	1.655	279	4,0%	1.699	286	4,0%	1.744	289	4,0%	1.761
OTA	297	4,5%	1.813	305	4,5%	1.862	313	4,5%	1.911	322	4,5%	1.962	325	4,5%	1.982
Energiekosten	198	3,0%	1.208	204	3,0%	1.241	209	3,0%	1.274	215	3,0%	1.308	217	3,0%	1.321
Huisvesting en onderhoud	165	2,5%	1.007	170	2,5%	1.034	174	2,5%	1.062	179	2,5%	1.090	181	2,5%	1.101
Totale Overhead Kosten	1.156	17,5%	7.049	1.187	17,5%	7.239	1.219	17,5%	7.433	1.251	17,5%	7.630	1.264	17,5%	7.706
Totale kosten	4.069	61,6%	24.808	4.172	61,5%	25.439	4.277	61,4%	26.080	4.384	61,3%	26.731	4.428	61,3%	26.999
GOP	2.537	38,4%	15.470	2.612	38,5%	15.929	2.689	38,6%	16.395	2.766	38,7%	16.868	2.794	38,7%	17.037
Management fee	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0
EBITDA	2.537	38,4%	15.470	2.612	38,5%	15.929	2.689	38,6%	16.395	2.766	38,7%	16.868	2.794	38,7%	17.037
VASTE KOSTEN															
Huur (waarde)	1.471	22,3%	8.970	1.486	21,9%	9.060	1.501	21,5%	9.151	1.516	21,2%	9.242	1.531	21,2%	9.335
Afschrijving (FF&E reserve)	328	5,0%	2.000	328	4,8%	2.000	328	4,8%	2.000	328	4,8%	2.000	328	4,8%	2.000
Totale vaste kosten	1.799	27,2%	10.970	1.814	26,7%	11.060	1.829	26,4%	11.151	1.844	26,0%	11.242	1.859	26,0%	11.335
EBIT	738	11,2%	4.500	798	11,8%	4.869	860	12,3%	5.244	923	12,9%	5.626	935	12,9%	5.702
Karakteristieken hotel															
Aantal kamers	164			164			164			164			164		
Bezettingsgraad	64,2%			66,2%			68,2%			70,2%			70,2%		
Gemiddelde kamerprijs	€ 93,11			€ 94,04			€ 94,98			€ 95,93			€ 96,89		
RevPAR	€ 59,75			€ 62,23			€ 64,75			€ 67,32			€ 67,99		
TRevPAR	€ 110,35			€ 113,34			€ 116,37			€ 119,45			€ 120,65		
Beschikbare kamers p/j (000)	59,86			59,86			59,86			59,86			59,86		
Bezette kamers p/j (000)	38,42			39,61			40,81			42,01			42,01		
Inflatie %	1,01			1,01			1,01			1,01			1,01		

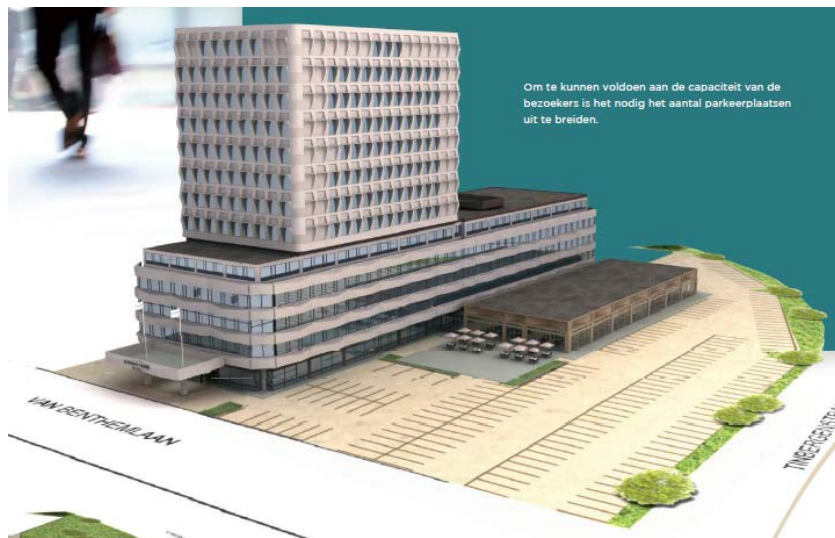
Noot:

Alle bedragen exclusief btw

BIJLAGE 3

Foto's

Buitenzijde



Zichtlocatie vanaf de snelweg



BIJLAGE 4

Kadastraal bericht object

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: RIJSWIJK G 3196 11-12-2017
Koopmansstraat 11 RIJSWIJK ZH 10:54:13
Uw referentie: Sijthoff
Toestandsdatum: 8-12-2017

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: **RIJSWIJK G 3196**
Grootte: 72 a 20 ca
Coördinaten: 83333-450906
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (KANTOOR) ERF - TUIN
Locatie: Koopmansstraat 11
RIJSWIJK ZH
Van Benthemlaan 7
2288 BK RIJSWIJK ZH
Van Benthemlaan 9
2288 BK RIJSWIJK ZH
Ontstaan op: 11-9-2007
Ontstaan uit: **RIJSWIJK G 2749 gedeeltelijk**
RIJSWIJK G 2748 gedeeltelijk
RIJSWIJK G 2747

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM
FRANKENSTAETE B.V.
Rijksstraatweg 324 F
2242 AB WASSENAAR
Zetel: S GRAVENHAGE
KvK-nummer: **27289768** (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

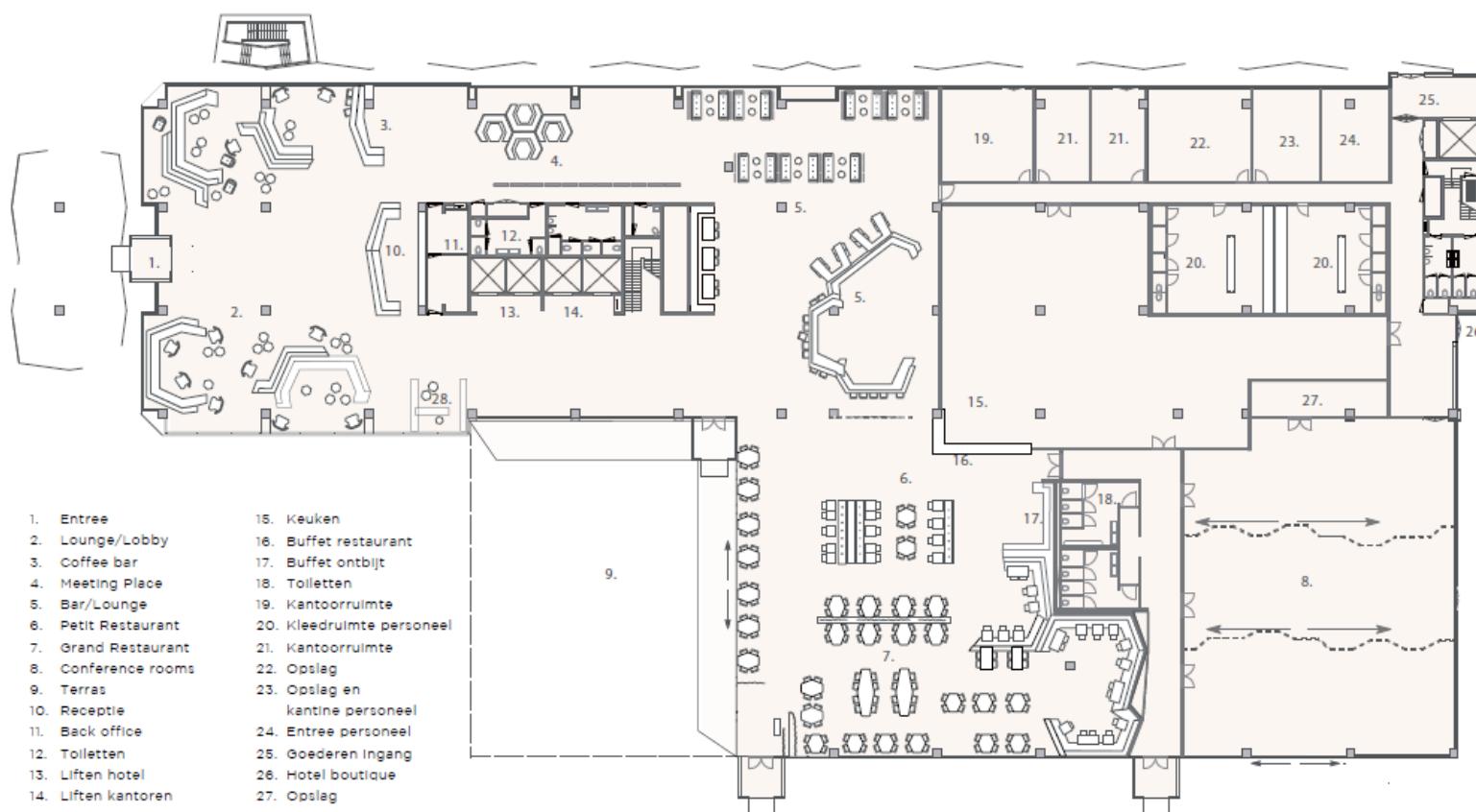
Recht ontleend aan: **HYP4 50177/35** d.d. 4-7-2006
Eerst genoemd object in RIJSWIJK G 2749 gedeeltelijk
brondocument:

Einde overzicht

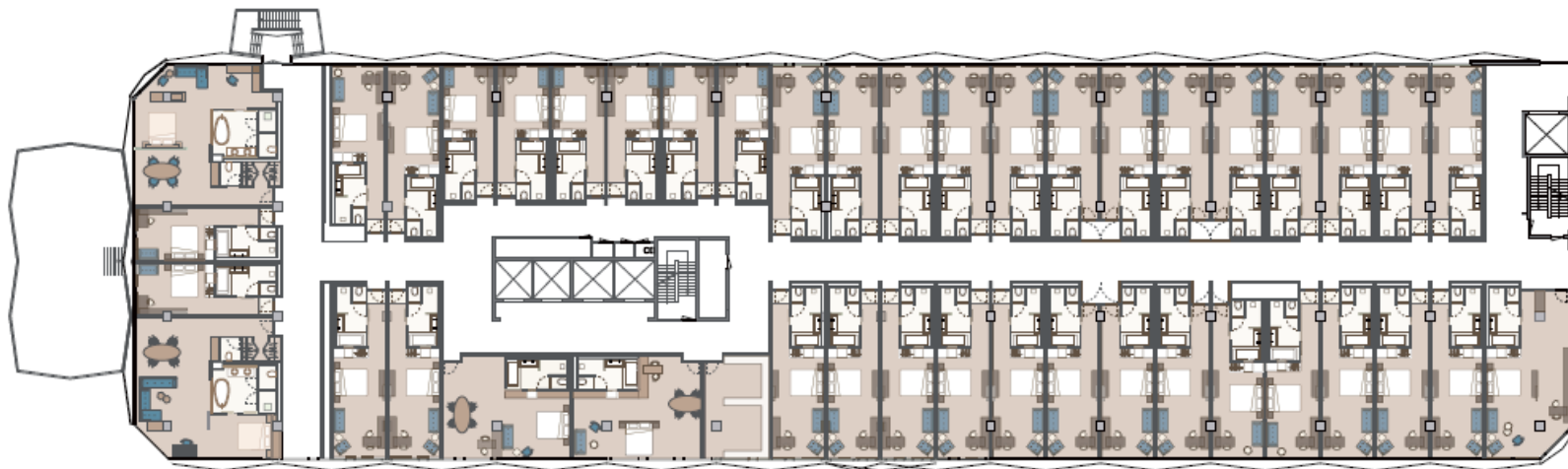
BIJLAGE 5

Plattegronden

SIJTHOFF CENTER BEGANE GROND



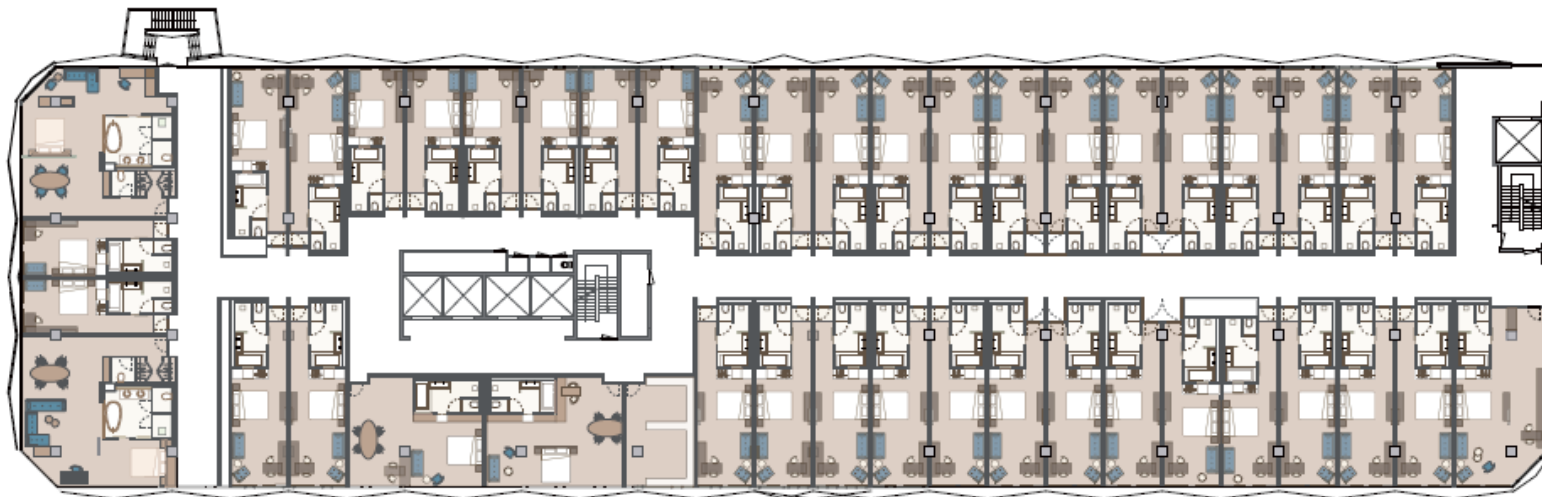
SIJTHOFF CENTER 1^E ETAGE



Hotelkamers
Suites



SIJTHOFF CENTER 2^E EN 3^E ETAGE



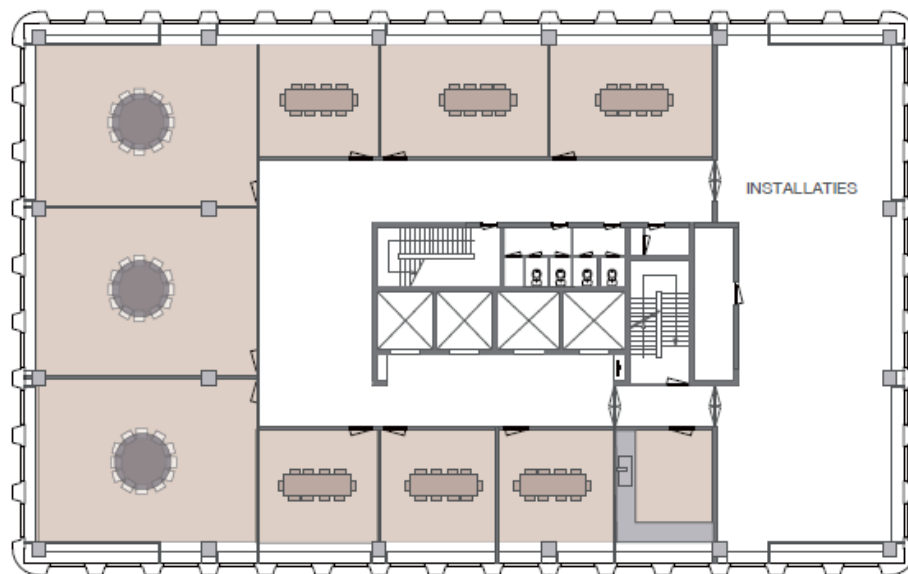
Hotelkamers
Suites

SIJTHOFF CENTER 4^E ETAGE



Hotelkamers
Suites

SIJTHOFF CENTER 5^E ETAGE



Meeting rooms

Invest-hotels is a specialised hotel and property advisory firm in the Netherlands.

The activities consist of:

Transaction support

- purchasing and sales support of hotels
- lease situations and contract drafting
- management contracts and rebranding

Consultancy

- feasibility studies
- development advice
- lease price revisions

Valuations

- **Invest-hotels** appraises yearly more than 50 hotels in The Netherlands and has the highest credentials available in the market.

The **research** of Invest Hotels into hotels and real estate in the Netherlands is unique. Invest Hotels has a database of over 1,500 Dutch hotels (of a total of 2,400) containing comprehensive hotel information, including ownership information. This database is also used for consultancy assignments, feasibility studies and transactions.

In addition to the **database with ownership details** of 1,500 hotels in the Netherlands, **Invest-hotels** also has an extensive database with multiple operating figures of 3, 4 and 5 star hotels in the Netherlands, including the *Larger Amsterdam Area*. Over the years, these operating figures have been built up through the likes of valuation assignments and rental valuations that were conducted, but also by supporting the purchasing and selling of hotels, feasibility studies and advice regarding new construction developments. Based on extensive knowledge of both the Dutch hotel market as well as the Dutch real estate market, Invest Hotels is able to provide a realistic estimation of the hotel opportunities.

RICS

Within Invest Hotels Drs Bastiaan M. Driessen MRE MRICS RT is a member of RICS. In addition to being a member, he is also admitted as a RICS Registered Valuer. RICS is a global organisation of real estate professionals with its main role being:

- regulation and promotion of the profession
- enforcement of the *highest standards* in the field of education and professional practice
- protection of clients and consumers through a strict *code of conduct*
- providing **impartial** advice, analysis and guidance.

Valuation Register

Bastiaan Driessen is member of Vastgoedcert registration and a member of the commercial real estate section of NRVV, the Dutch registration of Real Estate Valuers.

Track record

Invest Hotels has an extensive track record including various complex assignments as well as (international) acquisitions and dispositions of hotels. Furthermore over 300 hotels have been appraised by Invest Hotels in the last 5 years. Visit our website for reference case studies.

Please visit our website: www.investhotels.com

Invest • hotels ☎ +31.70.3385833

