



Informatiememorandum

PROJECT KAREL DOORMAN

Rotterdam | Karel Doormanstraat 229-333

2025

Index



Introductie



Key facts



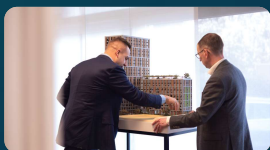
Markt & locatie



Objectinformatie



Index



Ontwikkelplan



Huurders



Verkoopprocedure



Transactieprincipes





Introductie

Het IM heeft betrekking tot het transformatieobject aan de Karel Doormanstraat in Rotterdam.

Het object bestaat uit een begane grond met vijf verdiepingen van in totaal 3.446 m² bruto vloeroppervlakte, gelegen op eigen grond groot 664 m², kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie AF, nummer 945.

De locatie ligt op steenworp afstand van het Centraal Station, het World Trade Center en het kernwinkelgebied. Met stadsboulevard Coolingsingel en het Hofplein zijn er vele lunchfaciliteiten en diverse winkels in de directe nabijheid. De centrale ligging van het gebouw in Rotterdam zorgt voor een goede bereikbaarheid (parkeren + OV) en enorme diversiteit aan restaurants, lunchfaciliteiten en winkels.

Deze unieke positie biedt beleggers de mogelijkheid tot een Turnkey overname in verhuurde staat en dit investeringsmemorandum bevat de belangrijkste details met betrekking tot de propositie en meer informatie over het verkoopproces.

Key facts



Unieke kans om te verwerven in het centrum van Rotterdam met ca. 670.000 inwoners



Jaarlijkse huur Omoda*: € 270.588,96 excl. BTW
Jaarlijkse huur Bob W: € 1.154.400,00 excl. BTW

** Gerenommeerde schoenenwinkel. Deze keten heeft 33 winkels verspreid door Nederland*



100% bezettingsgraad
Huurtermijn Omoda: 10 jaar
Huurtermijn Bob W: 30 jaar



Bestemmingsplan met een hoge alternatieve aanwendbaarheid naar functies detailhandel, horeca, hotel en wonen

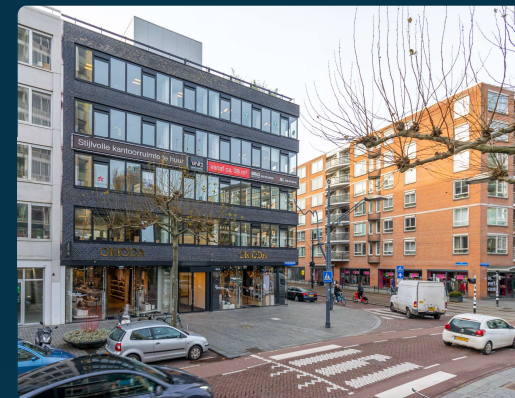


Het bevindt zich in een levendig gebied met uitstekend openbaar vervoersmogelijkheden en parkeervoorzieningen



Energie label A+*

** Doelstelling*



Conclusie: een unieke investeringspropositie vanwege de uitstekende bereikbaarheid, eigendomssituatie, bezettingsgraad en een Turnkey oplevering

Markt

Rotterdam is de op één na grootste stad van Nederland, met ongeveer 670.000 inwoners. Daarom vormt het een van de pijlers genoemd van het Randstedelijk gebied en de Metropool Regio Rotterdam-De Haag. Door de ligging in het Westen van Nederland is het al eeuwenlang de Primaire hub voor handel en logistiek. De haven van Rotterdam is de grootste haven van Europa, die een toegangspoort is tot het vasteland van Europa. Verder draagt de luchthaven Rotterdam-Den Haag bij aan deze sterke reputatie. De afgelopen decennia heeft de verschuiving van de haven gerelateerde activiteiten in de richting van professionele dienstensector plaatsgevonden. Het is een aantrekkelijke vestigingslocatie voor zowel nationale bedrijven, zoals Shell, Unilever, KPN, Nationale Nederlanden, Coolblue, en Vitol, als internationaal bedrijven, zoals Coca Cola, Aon en Deloitte.

Bevolking en demografie

Naast een enorm groeiende aanwezigheid van hoogwaardige werkgevers is de stad steeds populairder geworden vanwege haar moderne architectuur, de universiteit en een groeiende culturele sector.

Het laatste decennium groeide de bevolking met ongeveer 10% tot 670.000 inwoners in 2023, en dit is meer dan verwacht. Tot 2040 zal de bevolking zal naar verwachting groeien met ongeveer 12,00%, wat zou betekenen dat Rotterdam 750.000 inwoners heeft tegen die tijd. Net als in de rest van West-Europa, zal het aandeel van de bevolking dat ouder is dan 65 jaar naar verwachting groeien: van 16,20% naar 18,20% in 2040.

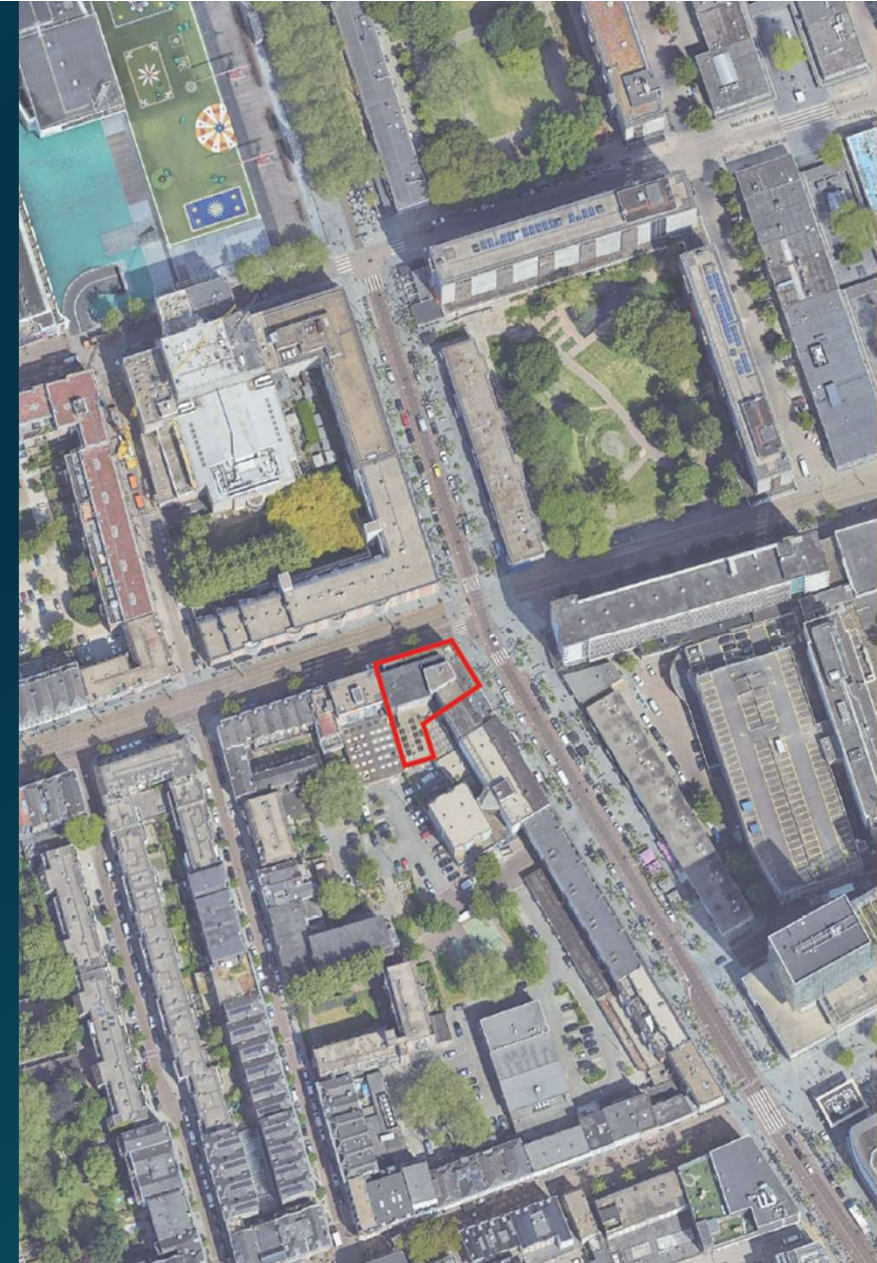


Locatie

Het object is gelegen in het hart van het centrum van Rotterdam. De Coolingsingel en het Centraal Station liggen op steenworp afstand. De Karel Doormanstraat loopt van het Weena tot aan de Westblaak en maakt deel uit van het kernwinkelgebied van Rotterdam. Zo'n 100 meter rechtuit bevindt zich het begin van de Koopgoot en de Lijnbaan. Het centrum biedt een enorme diversiteit aan restaurants, lunchfaciliteiten en winkels.

De op- en afritten van het Rijkswegenet zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Het Centraal Station is gelegen op 500 meter afstand. Hier kunnen zowel tram, trein als metro worden gebruikt. Ook kan er gebruik gemaakt worden van andere diverse tram- en metrolijnen in de nabije omgeving.



Objectinformatie

Adres

Karel Doormanhof 67; Karel Doormanstraat 329, 331, 333;
Oldenbarneveltstraat 90 te Rotterdam.

Constructiejaar

Het object is gebouwd omstreeks het jaar 1966.

Bruto vloeroppervlakte

Het object beschikt over 8 bouwlagen, bestaande uit een souterrain welke dienst doet als opslag en bergingen; een retail plint verhuurt aan Omoda; en 6 verdiepingen, voorzien van eigen entree en verhuurt als kantoor, na transformatie (ontwikkelplan) zijn deze opgedeeld in 74 stuks short-stay wooneenheden.

Bouwlaag	Functie	BVO (m2)	VVO (m2)
Kelder	Opslag	528,00	433,00
Begane grond	Winkel	638,00	558,00
Begane grond	Short-stay	48,24	33,70
1 ^e verdieping	Short-stay	467,68	294,30
2 ^e verdieping	Short-stay	467,68	294,30
3 ^e verdieping	Short-stay	467,68	294,30
4 ^e verdieping	Short-stay	467,68	294,30
5 ^e verdieping	Short-stay	300,20	182,10
6 ^e verdieping	Short-stay	61,23	23,90
Totaal		3.446,39	2.437,90

Parkeerplaatsen

Ruime parkeermogelijkheden in directe omgeving: openbare parkeergarages en langs de openbare weg. De ingang van Parkeergarage 'Interparking Lijnbaan' bevindt zich op zo'n 100 meter afstand.

Huursituatie

De retail plint is verhuurt aan Omoda en de verdiepingen (na ontwikkelplan) aan de gerenommeerde short-stay exploitant Bob W.

Huidige bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Cool'. Op de locatie geldt de bestemming 'Centrum-4' met functieaanduiding 'hotel' en 'specifieke vorm van horeca -3'. De voor 'Centrum-4' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- Detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- Horeca, uitsluitend op de begane grond; ter plaatsen van 'horeca-3' maximaal tien horecavestigingen zijn toegestaan;
- Hotels, zowel op de begane grond als op de verdiepingen;
- Maatschappelijke voorzieningen die niet vallen onder de geluidsgevoelige object in de zin van artikel 1.33 van deze regels, uitsluitend op de begane grond;
- Wonen, uitsluitend op de verdiepingen, met dien verstande dat er plaats is voor de aanduiding "wonen" tevens wonen op de begane grond is toegestaan.

Energie label

De retailplint beschikt over energielabel A, de verdiepingen beschikken nu nog over energielabel B; na transformatie over een label A+

Ontwikkelpplan

Bestaande situatie

Op dit moment zijn de 1^e t/m de 6^e verdiepingen nog in gebruik als kantoor. Deze worden in de aankomende maanden leeg opgeleverd.

Ontwikkeling

Ontwikkelaar heeft een Ontwikkelpplan opgesteld voor transformatie van de verdiepingen naar 74 stuks short-stay appartementen. De aanvraag omgevingsvergunning voor deze planvorming is ingediend. Naar verwachting wordt de vergunning, als zijnde een reguliere procedure passend binnen de huidige bestemming, binnen 3 maanden afgegeven. Daarmee kent de voorgenomen ontwikkeling vanaf begin April een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Planvorming

In de periode tot aan onherroepelijke omgevingsvergunning wordt er door Ridge Development, samen met het Designteam van de gecontracteerde short-stay exploitant Bob W, de planvorming verder vorm gegeven. In bouwteamverband zal de Design Guidance en Look&Feel van Bob W in het ontwerp worden geïntegreerd.

Met aannemer Muddebouw is er een bouwteamovereenkomst getekend en wordt er vanuit het bouwteam toegewerkt naar het bereiken van overeenstemming over de definitieve aanneemsom. Dit moet in April leiden tot een Turn Key Realisatieovereenkomst (TKO) met belegger waarna kan worden overgegaan tot realisatie vanaf April 2025.

Energetica

Het complex kent op dit moment een aansluiting op het Stadsverwarmingsnet, lokaal aangevuld met energie slurpende airco-units. Omdat het beoogde gebruik om extra koeling vraagt, gaan we in de transformatie uit van een meer energetische installatie. Hierbij wordt gekozen voor een Lucht Warmtepomp installatie in combinatie met interne luchtverwarmingsunit met individuele regeling per studio. Deze all-electric installatie kan zowel verwarmen en koelen. De ruimteventilatie wordt van een natuurlijke ventilatie gewijzigd in een gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning. Verdere verbetering van de gebouw energetica wordt bewerkstelligd door het geheel vernieuwen van de aanwezige beglazing door HR++ beglazing, kozijnen voorzien van verbeterde kierdichting en het (na)isoleren van de aanwezige spouwmuuren. Verder krijgen alle (platte) daken en dakterrassen een nieuwe dakbedekking met hoogwaardigere isolatie. Met deze ingrepen bewerkstelligen wij een energietransitie naar label A+ waarmee het complex toekomstbestendig is gemaakt.



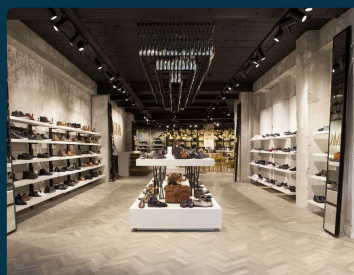
Huurder (bestaand) begane grond



VVO NEN 2580	VVO kelder NEN 2580	Ingangsdatum*	Einddatum	Indexering	Netto huur excl. BTW**
558,00m2	356,00m2	01-04-2025	31-03-2035	31-03-2026	€ 270.588,96 excl. BTW

* Onder voorbehoud van A) nieuw getekende huurovereenkomst alsook B) goedkeuring directie Omoda

** Betreft huurprijs in 'as is' situatie (huidige huurovereenkomst)

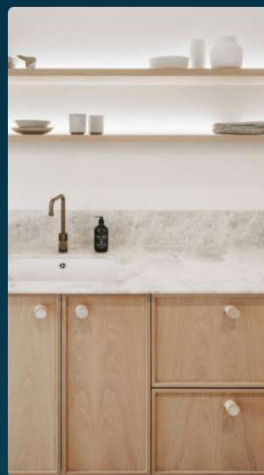


Huurder (nieuw) verdiepingen



VVO NEN 2580	VVO kelder NEN 2580	VHE	Ingangsdatum	Einddatum	Indexering	Netto huur excl. BTW
1416,9m2	77m2	74 stuks studio's	01-04-2026	31-03-2056	31-03-2027	€ 1.154.400,00 excl. BTW

- Boven vaste netto huur een variabel deel van 40,00% van de netto omzet, die “inkickt”;
- Indexatie 100,00% CPI, gemaximeerd tot 3,00%;
- Huurvrije periode 3 maanden;
- FF&E bijdrage € 12.500,00 per eenheid.



Verkoopprocedure

Verkoopprocedure

Verkoper verkoopt het object, plaatselijk bekend als Karel Doormanstraat 229-333, Van Oldenbarneveldstraat 86, 88, 88a, 90 en Karel Doormanhof 68 te Rotterdam (het “Verkochte”).

Exclusiviteit

Eventuele exclusiviteit in het verkoopproces wordt uitsluitend verleend na het tekenen van een Letter of Intent of Koopovereenkomst. Verkoper is in ieder geval tot die tijd niet gebonden tot een tegenvoorstel of een andere vorm van verplichting, noch vormt dit informatie memorandum of het proces een basis voor contractuele of precontractuele verplichtingen, noch geeft dit recht tot deelname aan een mogelijke voortzetting van het verkoopproces. Verkoper behoudt zich te allen tijden zonder opgaaf van reden het recht voor om de transactie of onderhandelingen daarover te staken.

Informatie & dataroom

De informatieverstrekking inzake de verkoop verloopt via een digitale dataroom. Na ondertekening van de geheimhoudingsverklaring (“NDA”) kan er toegang worden verleend tot de dataroom, op basis waarvan partijen in de gelegenheid worden gesteld een bieding uit te brengen.

De NDA kan worden opgevraagd.

Biedingen

Mocht u naar aanleiding van dit informatie memorandum en de dataroom geïnteresseerd zijn in het verwerven van het Verkochte, dan nodigen wij u graag uit tot het indienen van een bieding.

Tijdslijnen en eventuele voorbehouden en/of goedkeuringen dienen duidelijk in de bieding omschreven te zijn. Verkoper geeft de nadrukkelijke voorkeur aan onvoorwaardelijke biedingen.

Uw voorstel dient minimaal aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- 1) Er dient geboden te worden door kopende entiteit (dus niet door derde);
- 2) Er dient in Euro's geboden te worden, waarbij de aankoopkosten en belastingen voor rekening van koper zijn;
- 3) Biedingen in de vorm van formules, nabetalings- of winstdelingsconstructies zullen niet in overweging worden genomen;
- 4) Indien er een financieringsvoorbehoud van toepassing is dient te worden vermeld hoeveel tijd benodigd is voor het verkrijgen van de financiering alsmede welke minimale beleningsgraad gezocht wordt (LTV);
- 5) De model koopovereenkomst van de verkoper is van toepassing.

Verkoopprocedure

Overname als eindbelegging met forward funding

De in dit informatiememorandum gepresenteerde verkoop zal gebaseerd zijn op een eindbelegging met financiering gedurende de realisatiefase. Vanuit de huidige stand van het ontwerp van het project zal de verdere uitwerking en realisatie van het plan door Ridge Development worden gedaan. Met de koper zal een gesplitste koopovereenkomst voor de Opstallen worden gesloten en een Turn-Key Realisatieovereenkomst (TKO met forward funding) voor de ontwikkeling en realisatie.

Voorbehoud verkoper

Het transactieproces en de voorgestelde verkoop zijn te allen tijde onderhevig aan interne goedkeuring van de Verkoper.

Levering

Levering in overleg

Due diligence kosten

Verkoper is aan potentiële kopers, belanghebbenden en andere geïnteresseerden géén enkele vorm van vergoeding verschuldigd voor bijvoorbeeld het uitvoeren van aankooponderzoek(en), advies en/of dienstverlening door derde(n), het doen of laten onderhandelen c.q. bemiddelen ten einde het aangeboden te verwerven c.q. te verkopen, noch kunnen bovengenoemde personen aan enige transactie nu of in de toekomst enig recht op vergoeding of schadeloosstelling van welke aard dan ook ontlenen, met uitzondering van die vergoeding welke verkoper met u uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen.

Model koopovereenkomst

Bij de totstandkoming van een eventuele transactie zal gebruik worden gemaakt van de model koopaanbieding en model koopovereenkomst van verkoper.

Vertrouwelijkheid

De informatie in dit informatiememorandum is uitsluitend bestemd voor gebruik door partijen aan wie het is gericht. Dit informatie memorandum is uitsluitend bedoeld om informatie te verstrekken aan potentiële bidders en mag in geen enkel geval beschikbaar worden gesteld aan andere partijen dan degene aan wie het is gericht. U dient zich te allen tijde te onthouden van uitlatingen over uw deelname aan het verkoopproces, waaronder iedere vorm van inmenging, dit wil zeggen direct of indirect, openlijk of bedekt, in alle gesprekken die wij met u hebben of aangaat met derde(n) aangaande het verkochte tijdens onderhandelingen alsook daarna wanneer onderhandelingen met u niet hebben geleid tot koopovereenstemming.