

OVEREENKOMST VAN BEHEER
MET BETREKKING TOT
UNIEWIJCK VASTGOED C.V.

ONDERGETEKENDEN,

- I. **Uniewijck Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53656563 hierbij handelend:
 - (i) in haar hoedanigheid van beherend vennoot (hierna te noemen de '**Beherend Vennoot**') van de te Alphen aan den Rijn gevestigde commanditaire vennootschap Uniewijck Vastgoed C.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 53681398 ('**Fonds**');

- II. **Duinweide Investerings N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 54901723 ('**Beheerder**')

Partijen hiervoor genoemd hierna gezamenlijk ook te noemen '**Partijen**', ieder afzonderlijk zijnde een '**Partij**',

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. het Fonds ten doel heeft het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van het vermogen van het Fonds in beleggingsobjecten, in het bijzonder onroerende zaken, direct dan wel indirect, teneinde de Vennoten te doen delen in de inkomsten en de vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de onroerende zaken (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningovereenkomsten alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander in samenwerking met derden, al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin. De onroerende zaken waarin het Fonds belegt zijn hierna aan te duiden als '**Objecten**';

- b. de commanditaire vennoten van het Fonds hun aandeel in het vermogen van het Fonds beschouwen als een passieve belegging en derhalve niet een actieve bijdrage wensen te leveren aan het beheer en de financiële ontwikkeling van het vermogen van het Fonds;

2.2. Fondsbeheer

- (i) de benoeming van een bewaarder in de zin van de AIFM-Richtlijn en de uitwisseling van informatie met deze bewaarder die noodzakelijk wordt geacht om de bewaarder in staat te stellen zijn taken met betrekking tot het Fonds uit te oefenen, in overeenstemming met de AIFM-Richtlijn en het bepaalde in de met de bewaarder gesloten bewaarovereenkomst;
- (ii) het opstellen van de jaarlijkse Begroting. De Beheerder zal jaarlijks een Begroting voor de exploitatie van de Objecten met een toelichting opstellen. In de Begroting is onder meer opgenomen:
- de te verwachten huuropbrengst, alsmede de te verwachten exploitatiekosten, waarbij zal worden nagestreefd dat de gelduitstroom aan exploitatiekosten niet hoger zal zijn dan de geldinstroom aan huur;
 - indien van toepassing, de te verwachten verkoopopbrengst;
 - een liquiditeitsprognose;
 - indien zulks nodig wordt geacht door de Beheerder een onderhoud- en reparatieplan met een raming van de aan de uitvoering daarvan verbonden kosten;
 - een toe- of afname van de reserves;
- (iii) het aangaan van een of meer leningen (al dan niet in hypothecair verband) in verband met de verkrijging of herfinanciering van de Objecten, en de vestiging van zekerheidsrechten die hiermee verband houden, mits de Beheerder ervoor zorgdraagt dat nooit verhaal zal worden geboden anders dan op de activa van het Fonds;
- (iv) het openen van één of meer bankrekeningen ten name van het Fonds en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van het Fonds noodzakelijk of gewenst zijn;
- (v) de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse waardering van de Objecten;
- (vi) de communicatie aan de Participanten over de gang van zaken bij het Fonds;
- (vii) het jaarlijks opstellen van een halfjaarverslag over de eerste helft van het boekjaar, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting, een en ander in overeenstemming met de Wft en aanverwante wet- en regelgeving;

- (viii) het jaarlijks opmaken van een jaarrekening, welke de winst of het verlies aanwijst, voorzien van een toelichting. De jaarrekening wordt gecontroleerd door een registeraccountant die daartoe door de Beheerder wordt aangewezen;
- (ix) het verzorgen van alle overige rapportages overeenkomstig de Wft en daaronder uitgevaardigde regelgeving, zoals van tijd tot tijd geldend, met inachtneming van de daarin opgenomen termijnen en vereisten;
- (x) besluitvorming voorbereiden betreffende (i) kwartaaluitkeringen door het Fonds en (ii) eventuele wijziging van de Fondsvoorwaarden;
- (xi) de administratie van het Fonds;
- (xii) investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het bijeenroepen en verzorgen van de Participantenvergadering;
- (xiii) het verstrekken van de informatie aan de Participanten, het bijhouden van het E-room en de website van de Beheerder;
- (xiv) het verstrekken van inlichtingen over het Fonds aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan de toezichhouders, AFM of DNB;
- (xv) het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Fonds, en
- (xvi) al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling van het Fonds.

ARTIKEL 3 NON-EXCLUSIVITEIT

De Beheerder behoudt zich het recht voor om tijdens de duur van deze overeenkomst en daarna als bestuurder, beheerder of adviseur voor beleggingen in vastgoed op te treden voor anderen dan het Fonds.

ARTIKEL 4 UITBESTEDING

- 4.1. Het staat de Beheerder vrij de haar in het kader van deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden uit te besteden aan derden. De Beheerder blijft in het geval van uitbesteding met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 volledig aansprakelijk jegens het Fonds en de Participanten.
- 4.2. Uitbesteding van portefeuillebeheer of risicobeheer kan alleen plaatsvinden in overeenstemming met de AIFM-richtlijn.



- c. het de Vennoten voorts ontbreekt aan de specifieke knowhow en managementervaring welke vereist zijn voor het beheer van de Objecten;
- d. het Fonds is een Fonds in de zin van artikel 4, eerste lid, onderdeel a, van de AIFM Richtlijn en dient beheerd te worden door een beheerder die een vergunning heeft als bedoeld in artikel 2:65 Wet op het financieel toezicht;
- e. de Beherend Venoot enig bestuurder is van het Fonds;
- f. de Beheerder een vergunning heeft als hiervoor bedoeld onder d en de expertise en administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van het Fonds het beheer te voeren;
- g. Partijen bij deze overeenkomst wensen vast te leggen welke werkzaamheden de Beheerder voor het Fonds gaat verrichten en onder welke voorwaarden.

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

ARTIKEL 1 ALGEMEEN

- 1.1. Op 16 oktober 2017 is door de vergadering van Vennoten van het Fonds besloten de voorwaarden van het Fonds te wijzigen ('**Fondsvoorwaarden**') en de Beheerder te belasten met het beheer van het Fonds, hetgeen met ingang van 12 december 2017 geëffectueerd is.
- 1.2. De Beheerder treedt bij het beheer uitsluitend op in het belang van de Vennoten;

ARTIKEL 2 BEHEERTAKEN

Tot de werkzaamheden van de Beheerder behoren het portefeuillebeheer en het risicobeheer voor het Fonds, hetgeen onder meer zal inhouden (i) Vastgoedbeheer en (ii) Fondsbeheer:

- 2.1. Vastgoedbeheer
 - (i) het dagelijks beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten;
 - (ii) administratieve en secretariaatswerkzaamheden, waaronder in ieder geval begrepen het factureren en incasseren van de huursommen, het voeren van de dagelijkse administratie met betrekking tot de Objecten, het verzorgen van het dagelijks technisch beheer van de Objecten en het doen van aangiften omzetbelasting;
 - (iii) het afsluiten van adequate verzekeringen om het Fonds te beschermen tegen alle gebruikelijke risico's en aansprakelijkheden;
 - (iv) het uitoefenen van wettelijke en contractuele rechten die berusten of betrekking hebben op de Objecten en andere goederen van het Fonds;

- 4.3. De Beheerder zal het Vastgoedbeheer uitbesteden aan Duinweide Vastgoedmanagement (Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V). Het Vastgoedbeheer kwalificeert niet als portefeuillebeheer of risicobeheer als bedoeld in de AIFM-richtlijn.

ARTIKEL 5 TEGENSTRIJDIG BELANG

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening van het Fonds waarbij de Beheerder direct of indirect een tegenstrijdig belang heeft. Een dergelijke transactie mag echter niet tot resultaat hebben dat (i) de transactie op minder voordelige voorwaarden voor het Fonds zal worden verricht en (ii) extra kosten ten laste van het Fonds komen. Echter, voor al dergelijke transacties waarbij (een deel van) de Objecten worden vervreemd, is de voorafgaande toestemming van de Participantenvergadering vereist.

ARTIKEL 6 VERGOEDINGEN, KOSTEN EN HONORARIUM BEHEERDER

6.1. Selectie- en structureringsvergoeding

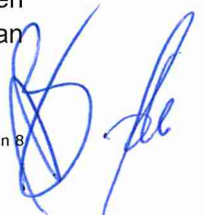
Als vergoeding voor door hem gemaakte kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's met betrekking tot het marktonderzoek en de selectie van de Objecten, onderhandelingen over de verwerving, begeleiding van het due diligence proces, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het begeleiden van de structurering van het Fonds, zal het Fonds eenmalig aan de Beheerder als initiatiefnemer voldoen een bedrag gelijk aan 3,1%, exclusief BTW, van de Aankoopprijs. De Aankoopkosten en Initiatiekosten zijn direct voor rekening van het Fonds.

6.2. Beheervergoeding

Als vergoeding voor het krachtens deze Overeenkomst te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 6%, exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 3% voor het Vastgoedbeheer en 3% voor het Fondsbeheer. De beheervergoeding zal telkens aan de Beheerder worden betaald op de eerste dag van elk kwartaal. Algehele afrekening van de aan de Beheerder over een bepaald boekjaar toekomende vergoeding zal plaatsvinden binnen dertig dagen na het opmaken van de jaarstukken van het Fonds. De beheervergoeding zal worden verhoogd met BTW, dan wel met compensatie voor niet in aftrek te brengen BTW als gevolg van eventueel (eerder in de keten) verrichte vrijgestelde prestaties.

6.3. Verkoopkosten

Als vergoeding voor het begeleiden van de verkoop en vervreemding van de Objecten, zal het Fonds aan de Beheerder (i) een begeleidingsfee voldoen van 1,25% over de verkoopprijs van de Objecten, alsmede (ii) de eventuele bijkomende advieskosten en/of boetes bij vervroegde aflossing ter zake van de Financiering aan de Beheerder vergoeden, welke kosten worden begroot op 0,25% van de verkoopprijs van de Objecten. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen de onder (ii) vermelde kosten hoger of lager uitvallen. De Beheerder zal de werkelijk onder (ii) gemaakte kosten aan



het Fonds in rekening brengen. Indien de Beheerder voor de verkoop van de Objecten een makelaar in de arm moet nemen, zullen die kosten uit de hiervoor onder (i) vermelde begeleidingsfee worden betaald.

6.4. Performance fee

Uit de opbrengst van de verkoop van de Objecten zal na aftrek van de Verkoopkosten en aflossing van de (hypothecaire) financiering van de Objecten aan de Beheerder een 'performance fee' van 25%, exclusief BTW, over het 'Netto-verkoopresultaat' van de Objecten ten goede komen, mits het Netto-verkoopresultaat positief is.

6.5. Vergoeding extra werkzaamheden

De Beheerder zal voor inspanningen c.q. werkzaamheden die niet tot haar beheertaken behoren (zoals omschreven in artikel 2 van deze Overeenkomst), door haar worden uitgevoerd tegen de tarieven zoals vastgelegd in de tarievenkaart van de Beheerder.

Tot deze extra werkzaamheden behoren in ieder geval:

- begeleiding van bijzonder onderhoud aan de Objecten, zoals begeleiding van die onderhouds-, renovatie-, en verbouwings- en investeringsprojecten, die niet zijn begrepen in het planmatige, mutatie of gebudgetteerd onderhoud
- begeleiding van gerechtelijke procedures, waarbij uitgesloten incasso's en kleine huurgeschillen
- het opstellen van een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten
- het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten
- het verzorgen van een marktonderzoek, passantentelling winkelcentrum
- het opstellen van een huishoudelijk reglement
- handelingen die nodig zijn om dreigende ontwikkelingen tegen te gaan of te voorkomen dat er een risico bestaat dat de (toekomstige) huurstream in gevaar komt en er meer dan 3 werkdagen benodigd zijn om dit tegen te gaan

De kosten die de Beheerder voor de extra werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 6.5 aan het Fonds in rekening brengt, worden verhoogd met het daarvoor geldende Btw-tarief. De tarieven op de tarievenkaart kunnen door de Beheerder van tijd tot tijd worden gewijzigd. Deze tarievenkaart wordt door de Beheerder gepubliceerd en is terug te vinden op de website van de Beheerder, bereikbaar via <http://www.duinweide.nl/downloads/procedures.html>.

- 6.6. Ter zake van de verschuldigde vergoedingen kan geen beroep worden gedaan op (enige vorm van) verrekening of korting.

ARTIKEL 7 ALGEMENE VOLMACHT VAN DE BEHEERDER

- 7.1. De Beherend Vennoot verleent hierbij namens het Fonds de Beheerder volmacht om in naam van het Fonds alle rechtshandelingen, met inbegrip van daden van beschikking, te verrichten die naar het oordeel van de Beheerder nodig of wenselijk zijn met het oog op het nakomen van deze Overeenkomst. Uitgezonderd zijn rechtshandelingen waarvoor de wet een volmacht in een andere vorm dan een onderhandse akte eist.



- 7.2. De in artikel 7.1 van deze Overeenkomst opgenomen volmacht kan alleen schriftelijk worden herroepen. Bij het verrichten van rechtshandelingen met gebruikmaking van de volmacht kan de Beheerder optreden als wederpartij van het Fonds of als gevolmachtigde van één of meer andere betrokkenen bij de in lid 1 van dit artikel bedoelde rechtshandelingen. De Beheerder mag een ander volmacht verlenen binnen de grenzen van deze volmacht direct of indirect in naam van het Fonds rechtshandelingen te verrichten of een ander als gevolmachtigde in zijn plaats stellen.

ARTIKEL 8 AANSPRAKELIJKHEID BEHEERDER

De Beheerder is jegens de Participanten en het Fonds slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.

ARTIKEL 9 DUUR EN BEËINDIGING

- 9.1. Deze overeenkomst is gesloten voor de duur van het Fonds en de daaronder begrepen duur van de eventuele vereffening van het vermogen van het Fonds na haar ontbinding.
- 9.2. Deze overeenkomst kan door ieder van de Partijen schriftelijk worden opgezegd tegen het einde van een kalenderjaar met inachtneming van een termijn van een jaar.
- 9.3. In het geval dat één (1) Partij ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, is de andere Partij bevoegd deze overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar.
- 9.4. In het geval dat deze overeenkomst door het Fonds wordt opgezegd om andere redenen dan onder artikel 9.3 genoemd, dan is Beheerder gerechtigd tot een performance fee van in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6.4 over op moment van beëindiging van deze overeenkomst vastgestelde Intrinsieke Waarde minus de Fondsinvestering.

ARTIKEL 10 FAILLISSEMENT, SURSEANCE VAN BETALING, ETC. VAN EEN PARTIJ

In geval van faillissement, surseance van betaling, stillegging of liquidatie van de Beheerder, heeft het Fonds het recht de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal zijn.

ARTIKEL 11 WIJZIGING

- 11.1. Partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot het aanpassen en wijzigen van deze overeenkomst, voor zover deze wijziging niet in strijd is met de Fondsvoorwaarden. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de Fondsvoorwaarden. De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst bekend aan het in artikel 16, lid 1 van de Fondsvoorwaarden bedoelde adres van iedere Participant alsmede op zijn

website. De Beheerder licht het voorstel tot wijziging van deze overeenkomst toe op zijn website.

- 11.2. Indien de uiteindelijke wijziging van deze overeenkomst afwijkt van het voorstel zoals dat was vermeld op de website van de Beheerder, maakt de Beheerder de wijziging eveneens bekend aan het in artikel 16, lid 1 van de Fondsvoorwaarden bedoelde adres van iedere Participant alsmede op zijn website. Indien door de wijziging rechten of zekerheden van de Participanten worden verminderd of lasten aan de Participanten worden opgelegd of, wordt de wijziging niet ingeroepen voordat een maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel.

ARTIKEL 12 GESCHILLEN

12.1. Op deze overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

12.2. Alle geschillen die in verband met deze overeenkomst ontstaan, geschillen over het bestaan en de geldigheid daarvan daaronder begrepen, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in Amsterdam.

ten bewijze waarvan:

deze overeenkomst in overeenkomstig het hieronder bepaalde is ondertekend.



Uniewijck Beheer B.V.

Door: *J. Nathalia*
Titel: *dir*
Op: *11-4-2018*


BENEDEK



Duinweide Investerings N.V.

Door: *J. Nathalia*
Titel: *dir*
Op: *11-4-2018*


BENEDEK