

Overeenkomst tot wijziging voorwaarden van beheer en bewaring

ten aanzien van

Uniewijck Vastgoed C.V.

tussen

Uniewijck Beheer B.V.

en

Duinweide Investerings N.V.

en

Stichting Uniewijck I

en

Stichting Uniewijck II

Gedateerd 1 juni 2023

Artikel	Pagina
1	ALGEMEEN 5
2	BEHEERTAKEN 6
3	BEWAARTAKEN 10
4	NON-EXCLUSIVITEIT 13
5	UITBESTEDING 13
6	TEGENSTRIJDIG BELANG 13
7	VERGOEDINGEN, KOSTEN EN HONORARIUM BEHEERDER EN STICHTINGEN JURIDISCH EIGENAAR 13
8	ALGEMENE VOLMACHT VAN DE BEHEERDER 16
9	AANSPRAKELIJKHEID BEHEERDER STICHTINGEN JURIDISCH EIGENAAR 16
10	DUUR EN BEËINDIGING 17
11	FAILLISSEMENT, SURSEANCE VAN BETALING, ETC. VAN EEN PARTIJ 17
12	WIJZIGING 17
13	GESCHILLEN 18

Overeenkomst tot wijziging voorwaarden van beheer en bewaring Uniewijck Vastgoed C.V.

DE ONDERGETEKENDEN

- (1) **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 onder nummer 53656563, hierbij handelend:
 - (i) voor zich, hierna te noemen de "**Beherend Vennoot**"; en
 - (ii) in haar hoedanigheid van beherend vennoot van en derhalve rechtsgeldig vertegenwoordigend de te Alphen aan den Rijn gevestigde commanditaire vennootschap Uniewijck Vastgoed C.V. ("**CV**");
- (2) **Duinweide Investerings N.V.**, een naamloze vennootschap 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 54901723 ("**Beheerder**");
- (3) **Stichting Uniewijck I**, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende aan de Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 53659414 ("**Stichting Uniewijck I**"); en
- (4) **Stichting Uniewijck II**, een stichting naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende aan de Hoogoorddreef 15, 1101 BA Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56217846 ("**Stichting Uniewijck II**").

Stichting Uniewijck I en Stichting Uniewijck II hierna tezamen te noemen "**Stichtingen Juridisch Eigenaar**".

Partijen genoemd onder (1) tot en met (4) hierna gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**", ieder afzonderlijk zijnde een "**Partij**".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- (A) de CV ten doel heeft het voor gemeenschappelijke rekening en risico direct dan wel indirect beleggen van het vermogen van de CV in beleggingsobjecten, in het bijzonder registergoederen, teneinde de Beherend Vennoot en de commanditaire vennoten van de CV (hierna

gezamenlijk te noemen: de "**Vennoten**") te doen delen in de inkomsten en vermogenswinsten die voortvloeien uit die beleggingen, waaronder begrepen maar niet beperkt tot het verkrijgen, vervreemden, bezwaren, verhuren en huren van de registergoederen (en de belangen daarin) zomede het ter leen opnemen van gelden, verstrekken of overnemen van geldleningsovereenkomsten, alsmede het verstrekken van garanties, het beleggen van gelden in vermogenswaarden, een en ander al dan niet in samenwerking met derden, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin. De onroerende zaken waarin de CV belegt zijn hierna aan te duiden als "**Objecten**";

- (B) de commanditaire vennoten van de CV hun aandeel in het vermogen van de CV 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 de CV;
- (C) het de Vennoten voorts ontbreekt aan de specifieke knowhow en managementervaring welke vereist zijn voor het beheer van de Objecten;
- (D) de Beheerder als beheerder van beleggingsinstellingen over een vergunning beschikt van de Autoriteit Financiële Markten als bedoeld in artikel 2:65 Wet op het financieel toezicht ("**Wft**") en de expertise en administratieve organisatie heeft om adequaat ten behoeve van de CV het beheer te voeren;
- (E) de Beherend Vennoot, handelend namens de CV, de Beheerder derhalve met het beheer van de CV heeft belast blijkens een overeenkomst van beheer, gedateerd 11 april 2018 (de "**Overeenkomst van Beheer**");
- (F) Partijen de Overeenkomst van Beheer wensen te wijzigen in een overeenkomst waarin zowel de voorwaarden van beheer als de voorwaarden van bewaring zijn vastgelegd;
- (G) Op grond van artikel 11.1 van de Overeenkomst van Beheer maakt Overeenkomst van Beheer onderdeel uit van de CV-Overeenkomst. Op grond van artikel 18.1 van de CV-Overeenkomst is de vergadering van Vennoten bevoegd te besluiten tot wijziging van de CV-Overeenkomst.
- (H) Op 8 mei 2023 de vergadering van Vennoten heeft besloten tot wijziging van de Overeenkomst van Beheer;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

De Overeenkomst van Beheer per 1 juni 2023 zodanig te wijzigen dat zij in haar geheel komt te luiden als volgt:

1 ALGEMEEN

- 1.1** Op 12 december 2017 is de overeenkomst waarin de bepalingen betreffende de CV zijn vastgelegd ("**CV-Overeenkomst**") laatstelijk gewijzigd.
- 1.2** In de CV-Overeenkomst is onder meer opgenomen dat elke participatie in de CV naar rato van het gestorte bedrag in verband met de inbreng met betrekking tot die participatie recht geeft op een aandeel in het vermogen van de CV, welk vermogen (hierna ook te noemen: het "**CV-vermogen**") bestaat uit de Objecten, de opbrengsten of andere inkomsten ter zake van de Objecten, de rechten en verplichtingen van de CV jegens derden verband houdende met de Objecten. Een kopie van de CV-Overeenkomst (zonder bijlagen) is hierbij aangehecht als **Bijlage 1.**
- 1.3** Het doel van de Stichtingen Juridisch Eigenaar is, zakelijk samengevat, het optreden als juridisch gerechtigde tot (een deel van) de goederen ten behoeve van (de Vennoten in) de CV.
- 1.4** De CV heeft de economische eigendom van de Objecten verkregen. De eigendom, in juridische zin, van de Objecten wordt gehouden door (een van) de Stichtingen Juridisch Eigenaar.
- 1.5** De Objecten zijn gefinancierd deels door het door de Vennoten in de CV ingebrachte vermogen en deels door een hypothecaire geldlening welke door de CV met medewerking van de Stichtingen Juridisch Eigenaar is aangegaan met een externe financier (Nederlandse bankinstelling). Vorenbedoelde geldlening is blijkens de hypotheekakte en blijkens het bepaalde in het hiervoor onder artikel 1.4 vermelde geheel voor rekening en risico van de CV.
- 1.6** De Stichtingen Juridisch Eigenaar en de CV zijn overeengekomen dat gedurende de duur van deze Overeenkomst de Objecten in juridische eigendom zal blijven toebehoren aan (een van) de Stichtingen Juridisch Eigenaar. Alle kosten en baten welke (aan) de Stichtingen Juridisch Eigenaar als juridisch eigenaar in rekening zijn of worden gebracht dan wel ontvangen ter zake van de verwerving, medewerking aan de financieringen en het beheer van de Objecten alsmede de jaarlijkse vaste lasten (waaronder te dezen uitdrukkelijk begrepen de renten op bedoelde (hypothecaire) financieringen) van de Objecten zijn

voor rekening van de CV. Ter uitvoering van het hiervoor bepaalde geeft de CV hierbij volmacht aan de Beheerder om gedurende de duur van deze Overeenkomst over de eigendom in economische zin van de Objecten te beschikken en deze zo nodig te bezwaren samen met de Stichtingen Juridisch Eigenaar.

2 BEHEERTAKEN

2.1 De Beheerder draagt met inachtneming van de bepalingen van de CV-Overeenkomst zorg voor onder andere de volgende handelingen:

Vastgoedbeheer

- (i) het dagelijks beheer over en een verantwoorde exploitatie van de Objecten. Voor zover noodzakelijk zal de Beheerder voor de uitvoering van deze taken gebruikmaken van een door de Stichtingen Juridisch Eigenaar te verstrekken volmacht;
- (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 de CV 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 de CV;

Fondsbeheer

- (v) 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 de CV uit te oefenen, in overeenstemming met de AIFM-Richtlijn en het bepaalde in de met de bewaarder gesloten bewaarovereenkomst;
- (vi) het opstellen van een jaarlijkse begroting. De Beheerder zal jaarlijks een begroting voor de exploitatie van de Objecten met een toelichting opstellen (hierna ook te noemen de "**Begroting**") en ten laatste in de maand (december) voorafgaand aan het jaar waarop de Begroting betrekking heeft ter goedkeuring

voorleggen aan Vennoten. 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.

Indien de Beheerder niet binnen een redelijke termijn, hierbij te stellen op maximaal één (1) maand na toezending van de betreffende Begroting, een (schriftelijke) reactie van de Vennoten ontvangt, wordt de Begroting geacht akkoord te zijn bevonden;

- (vii) het samen met de Stichtingen Juridisch Eigenaar in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3 van deze Overeenkomst beschikken over de Objecten, waaronder wordt begrepen het verwerven en vervreemden ervan, alsmede de beëindiging ervan in andere zin;
- (viii) 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 de CV;
- (ix) het openen van één of meer bankrekeningen ten name van de CV en het ten laste van de betreffende bankrekeningen verrichten van betalingen die in het kader van het beheer van de CV noodzakelijk of gewenst zijn;
- (x) de benoeming van de externe taxateurs voor de jaarlijkse waardering van de Objecten;
- (xi) de communicatie aan de Participanten over de gang van zaken bij de CV;

- (xii) 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;
- (xiii) 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;
- (xiv) de opgemaakte jaarrekening tezamen met de accountantsverklaring binnen vijf (5) maanden na het einde van het betreffende boekjaar presenteren aan de Stichtingen Juridisch Eigenaar en de Vennoten;
- (xv) 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;
- (xvi) besluitvorming voorbereiden betreffende (i) kwartaaluitkeringen door de CV en (ii) eventuele wijziging van de CV-Overeenkomst;
- (xvii) de administratie van de CV;
- (xviii) investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in de CV en het bijeenroepen en verzorgen van de vergadering van Vennoten;
- (xix) het verstrekken van de informatie aan de Vennoten, het bijhouden van Mijn Duinweide en de website van de Beheerder;
- (xx) het verstrekken van inlichtingen omtrent de CV aan derden. Hieronder worden begrepen inlichtingen die op grond van enige wettelijke verplichting dienen te worden verstrekt aan (toezichthoudende) instanties die al dan niet met toezicht op beleggingsinstellingen zijn belast;
- (xxi) het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met de CV;
- (xxii) het optreden als vereffenaar van de CV, zulks voor rekening van de CV. De Beheerder zal, alvorens tot uitkering over te gaan, rekening en verantwoording afleggen aan de CV;
- (xxiii) al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling van de CV.

2.2 De Beheerder is op grond van het bepaalde in artikel 2.1 van deze Overeenkomst belast met het beheer van de vermogensbestanddelen van de CV. De Beheerder zal steeds, met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst, het beheer over de Objecten zelfstandig voeren, echter uitsluitend ten behoeve en voor rekening en risico van de CV. De Beheerder is gerechtigd zelfstandig derden in te schakelen voor het door hem te voeren beheer, waarop de tarievenkaart zoals omschreven in artikel 7.5 van toepassing is. De Beheerder blijft verantwoordelijk voor dit beheer. De Beherend Venoot, handelend voor en ten behoeve van de CV, en de Stichtingen Juridisch Eigenaar stemmen ermee in dat de Beheerder, onder de last en volmacht zoals hiervoor bedoeld, voorts bevoegd is:

- teneinde leegstand te voorkomen, respectievelijk te beëindigen namens de Stichtingen Juridisch Eigenaar en de Vennoten nieuwe huurovereenkomsten te sluiten met betrekking tot de Objecten dan wel, indien zulks gewenst mocht zijn, bestaande huurovereenkomsten te wijzigen of te beëindigen;
- opdrachten te verstrekken en verplichtingen aan te gaan en deze ten laste van de bankrekening van de CV te betalen, voor zover deze opdrachten en verplichtingen voortvloeien uit de geaccordeerde Begroting;
- zonder toestemming van Vennoten opdrachten te verstrekken en verplichtingen aan te gaan tot een maximum van tienduizend euro (€ 10.000,00) en deze ten laste van de bankrekening van de CV te betalen, indien deze opdrachten en verplichtingen niet voortvloeien uit de geaccordeerde Begroting;
- namens de Stichtingen Juridisch Eigenaar en de Vennoten overeenkomsten van verhuur en huur, alsmede overeenkomsten van verkoop en koop met betrekking tot de Objecten te tekenen, waarbij hij, in verband met het bepaalde in artikel 3 van deze Overeenkomst ter zake van verkoop en koop het voorbehoud dient te maken van schriftelijke toestemming hiervoor van de Stichtingen Juridisch Eigenaar.

2.3 Bij het verrichten van zijn werkzaamheden zal de Beheerder steeds handelen in overeenstemming met en met inachtneming van:

- (a) het belang van de Vennoten;
- (b) de CV-Overeenkomst;

- (c) tijdige en verantwoorde instructies van de Beherend Vennoot, welke schriftelijk dienen te worden gegeven;
- (d) overige wettelijke voorschriften en/of overheidsbeperkingen; en
- (e) de zorgvuldigheid die het maatschappelijk verkeer betaamt alsmede met inachtneming van de wettelijke eisen van deskundigheid en betrouwbaarheid.

2.4 De Beheerder kan slechts tezamen met de Beherend Vennoot en de Stichtingen Juridisch Eigenaar de vergadering van Vennoten een voorstel doen tot wijziging van de CV-Overeenkomst.

2.5 De Beherend Vennoot en de Stichtingen Juridisch Eigenaar zullen aan de Beheerder alle informatie verstrekken en anderszins alle medewerking verlenen om zijn taak te kunnen vervullen.

2.6 Indien de Beheerder zijn voornemen te kennen geeft zijn functie neer te leggen dan wel niet meer in staat is zijn functie te vervullen, zal binnen een termijn van vier (4) weken een vergadering van Vennoten worden bijeengeroepen en gehouden teneinde in de benoeming van een nieuwe beheerder van de CV te voorzien.

3 BEWAARTAKEN

3.1 De Stichtingen Juridisch Eigenaar dragen overeenkomstig hun doelstelling en met inachtneming van de bepalingen van de CV-Overeenkomst zorg voor onder andere de volgende handelingen:

- (i) toezien op het ontvangen van de stortingen van Vennoten, het aanhouden daarvan en op aanwijzing van de Beherend Vennoot of de Beheerder aanwenden ter verwezenlijking van het doel van de CV. Het aanwenden van de gestorte middelen vindt eerst plaats nadat door de Stichtingen Juridisch Eigenaar zekerheid is verkregen dat het kapitaal, dat noodzakelijk is voor een succesvolle totstandkoming van de CV, volledig aanwezig is;
- (ii) het verkrijgen en houden van de eigendom, in juridische zin, van de Objecten ten titel van bewaring voor de Beherend Vennoot, in zijn hoedanigheid van Beherend Vennoot van de CV, handelend ten behoeve van de Vennoten;
- (iii) het innen van de liquide middelen waaronder begrepen de uitkeringen aan de CV ter zake het belang in de Objecten, en

het uitkeren van liquide middelen aan de Vennoten ingevolge de CV-Overeenkomst;

- (iv) het op aangeven van de Beheerder vervreemden van (delen van) de vermogensbestanddelen van de CV, waaronder de Objecten;
- (v) het er op toezien dat het beheer van de CV volgens de Begroting verloopt;
- (vi) het toezien op het doen van (tussentijdse) uitkeringen aan de Vennoten ingevolge de CV-Overeenkomst;
- (vii) het aanhouden van het participantenregister waarin de persoonsgegevens van alle commanditaire vennoten in de CV zijn opgenomen met vermelding van het aantal gehouden participaties met de datum van verkrijging, welk register de Beherend Vennoot aanlegt na toewijzing en uitgifte van participaties in de CV;
- (viii) het tezamen met de Beheerder en de Beherend Vennoot doen van voorstellen tot wijziging respectievelijk het tezamen met de Beheerder en de Beherend Vennoot doorvoeren van wijzigingen van de tussen de CV en de Vennoten geldende voorwaarden;
- (ix) het ontvangen van de dagafschriften van de bankrekening(en) van de CV en het vaststellen dat de mutaties daarop samenhangen met transacties of het betalen van kosten in overeenstemming met deze Overeenkomst.

3.2 De Stichtingen Juridisch Eigenaar treden bij het bewaren uitsluitend op in het belang van de Vennoten.

3.3 De Stichtingen Juridisch Eigenaar zullen met de Beheerder op regelmatige basis overleg voeren omtrent de werkzaamheden. De Stichtingen Juridisch Eigenaar voeren de aanwijzingen van de Beheerder uit, tenzij deze in strijd zijn met de toepasselijke wet- en regelgeving en/of de CV-Overeenkomst.

3.4 Alle vermogensbestanddelen zullen worden geadministreerd ten name van (een van) de Stichtingen Juridisch Eigenaar ten behoeve van de CV en daarmee worden afgescheiden van het vermogen van de Beheerder.

- 3.5** Beschikkingen over en leveringen uit het ten name van de Stichtingen Juridisch Eigenaar voor de CV geadmistreerde vermogen geschieden door of namens de Beheerder en de Stichtingen Juridisch Eigenaar gezamenlijk door middel van een getekende opdracht of volmacht. De Stichtingen Juridisch Eigenaar verlenen hierbij de Beheerder een algemene volmacht met het recht van substitutie voor het verrichten van de dagelijkse werkzaamheden, waaronder maar niet beperkt tot de werkzaamheden genoemd in artikel 2.2 van deze Overeenkomst.
- 3.6** De Stichtingen Juridisch Eigenaar zullen evenwel slechts tot afgifte van de in bewaring gegeven waarden overgaan tegen ontvangst van een verklaring van de Beheerder dat afgifte wordt verlangd in verband met een regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.
- 3.7** De Beheerder kan alleen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stichtingen Juridisch Eigenaar namens de Stichtingen Juridisch Eigenaar en de CV vermogensbestanddelen van de CV, waaronder de Objecten (dan wel delen daarvan), vervreemden aan derden. Het verzoek om toestemming zal door de Beheerder aan de Stichtingen Juridisch Eigenaar nader worden toegelicht. De Stichtingen Juridisch Eigenaar kunnen de toestemming slechts, onder opgave van redenen, onthouden indien het door de Beheerder gedane verzoek, naar de mening van de Stichtingen Juridisch Eigenaar, redelijkerwijs niet in overeenstemming is met de belangen van de Vennoten of met hetgeen is opgenomen in de CV-Overeenkomst of in deze Overeenkomst.
- 3.8** De Beheerder zal met de Stichtingen Juridisch Eigenaar op regelmatige basis overleg voeren omtrent de administratieve werkzaamheden waarbij kan worden overeengekomen dat de Beheerder een aantal werkzaamheden zal verrichten ten behoeve van de Stichtingen Juridisch Eigenaar.
- 3.9** Alle door de Stichtingen Juridisch Eigenaar te ontvangen bedragen, zullen door de Stichtingen Juridisch Eigenaar rechtstreeks worden ontvangen op rekeningen van de Stichtingen Juridisch Eigenaar.
- 3.10** De Stichtingen Juridisch Eigenaar zijn verplicht om op verzoek van de bevoegde autoriteiten alle informatie ter beschikking te stellen die zij bij de uitvoering van hun taken hebben verkregen en die de bevoegde autoriteiten van de CV of van de Beheerder nodig kunnen hebben.
- 3.11** De Stichtingen Juridisch Eigenaar verplichten zich na het beëindigen van deze Overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met hun taken onder zich mochten hebben op eerste verzoek aan de CV af te geven.

4 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.

5 UITBESTEDING

5.1 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 9 volledig aansprakelijk jegens de CV en de Vennoten.

5.2 Uitbesteding van portefeuillebeheer of risicobeheer kan alleen plaatsvinden in overeenstemming met de AIFM-richtlijn.

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

6 TEGENSTRIJDIG BELANG

De Beheerder mag transacties of verplichtingen aangaan voor rekening van de CV 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 de CV zal worden verricht en (ii) extra kosten ten laste van de CV komen. Echter, voor al dergelijke transacties waarbij (een deel van) de Objecten worden vervreemd, is de voorafgaande toestemming van de vergadering van Vennoten vereist.

7 VERGOEDINGEN, KOSTEN EN HONORARIUM BEHEERDER EN STICHTINGEN JURIDISCH EIGENAAR

7.1 *Selectie- en structureringsvergoeding*

Als vergoeding voor door hem te maken kosten en voor zijn werkzaamheden en risico's met betrekking tot het marktonderzoek en selectie van de Objecten, onderhandelingen over de verwerving, begeleiding van due diligence processen, aanvragen en beoordelen van financieringen en verzekeringen, het begeleiden van de structurerings van de CV, zal de CV 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.

7.2 *Beheervergoeding*

Als vergoeding voor het krachtens deze Overeenkomst te voeren beheer, zal de CV aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 7,75% exclusief omzetbelasting (BTW) van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 3,75% voor het vastgoedmanagement en 4,0% 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 de CV. 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.

7.3 *Verkoopkosten*

Als vergoeding voor het begeleiden van de verkoop en vervreemding van de Objecten, zal de CV 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 de CV 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.

7.4 *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.

7.5 *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:

- (a) 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;
- (b) het opstellen van een uitgebreide meerjaren onderhoudsbegroting voor de Objecten;
- (c) het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten, alsmede hiermee samenhangende overeenkomsten;
- (d) het verzorgen van een marktonderzoek, passantentelling winkelcentrum;
- (e) het opstellen van een huishoudelijk reglement; en
- (f) 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 7.5 aan de CV 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>.

7.6 Kosten Stichtingen Juridisch Eigenaar

Alle kosten die aan de Stichtingen Juridisch Eigenaar in hun hoedanigheid van juridische gerechtigde van de vermogensbestanddelen van de CV, waaronder de Objecten, in rekening worden gebracht ter zake van deze vermogensbestanddelen (daaronder mede begrepen kosten, vaste lasten en belastingen), het beheer en de verkoop dan wel beëindiging van de vermogensbestanddelen, uitbesteding van werkzaamheden door en management van de Stichtingen Juridisch Eigenaar, worden door de Stichtingen Juridisch Eigenaar in rekening gebracht aan de CV. Deze kosten zullen worden verhoogd met BTW, dan wel met door de Stichtingen Juridisch Eigenaar niet in aftrek te brengen BTW als

gevolg van de eventueel aan de CV verrichte BTW vrijgestelde prestaties. De Stichtingen Juridisch Eigenaar zullen de Beheerder kunnen verplichten om niet geautoriseerde transacties te liquideren, zonder dat daaraan kosten voor de CV zijn verbonden.

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

8 ALGEMENE VOLMACHT VAN DE BEHEERDER

- 8.1** De Beherend Vennoot verleent hierbij namens de CV de Beheerder volmacht om, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5, in naam van de CV 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.

- 8.2** De in artikel 8.1 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 de CV 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 de CV rechtshandelingen te verrichten of een ander als gevolmachtigde in zijn plaats stellen.

9 AANSPRAKELIJKHEID BEHEERDER | STICHTINGEN JURIDISCH EIGENAAR

- 9.1** De Beheerder is jegens de Vennoten en de CV slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van opzet of grove schuld van de Beheerder.
- 9.2** Elke Stichting Juridisch Eigenaar is jegens de Vennoten en de CV slechts aansprakelijk voor door hen geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van haar verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de betreffende Stichting Juridisch Eigenaar de bij haar in bewaring gegeven goederen of taken geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd of uitbesteed.

10 DUUR EN BEËINDIGING

- 10.1** Deze Overeenkomst is gesloten voor de duur van de CV en de daaronder begrepen duur van de eventuele vereffening van het vermogen van de CV na haar ontbinding.
- 10.2** 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.
- 10.3** In het geval dat één (1) Partij ernstig of herhaaldelijk toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen, zijn de andere Partijen bevoegd deze Overeenkomst tussentijds op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van een jaar.
- 10.4** In het geval dat deze Overeenkomst door de CV wordt opgezegd om andere redenen dan onder artikel 10.3 genoemd, dan is Beheerder gerechtigd tot een performance fee van in overeenstemming met het bepaalde in artikel 7.4 over op moment van beëindiging van deze Overeenkomst vastgestelde Intrinsieke Waarde minus de Fondsinvestering.

11 FAILLISSEMENT, SURSEANCE VAN BETALING, ETC. VAN EEN PARTIJ

In geval van faillissement, surseance van betaling, stillegging of liquidatie van (een onderneming van) een Partij, hebben de andere Partijen het recht, na de overige Partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld te hebben, de onderhavige Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zullen zijn, onverminderd de hen verder toekomende rechten.

12 WIJZIGING

- 12.1** Partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot het aanpassen en wijzigen van deze Overeenkomst, voor zover deze wijziging niet in strijd is met de CV-Overeenkomst. Deze Overeenkomst maakt onderdeel uit van de CV-Overeenkomst. De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van deze Overeenkomst bekend aan het in artikel 16.1 van de CV-Overeenkomst bedoelde adres van iedere Vennoot alsmede op de website. De Beheerder licht het voorstel tot wijziging van deze Overeenkomst toe op zijn website.
- 12.2** 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

16.1 van de CV-Overeenkomst bedoelde adres van iedere Vennoot alsmede op zijn website. Indien door de wijziging rechten of zekerheden van de Vennoten worden verminderd of lasten aan de Vennoten worden opgelegd of, wordt de wijziging niet ingeroepen voordat een maand is verstreken na de bekendmaking van het voorstel.

13 GESCHILLEN

13.1 Op deze Overeenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

13.2 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.

**ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND TE ALPHEN AAN DEN RIJN OP
1 JUNI 2023.**

Uniewijck Beheer B.V.

Duinweide Holding Beherend Vennoten
B.V.
Duinweide investeringen N.V.
Door: J.C.J. Mondt
Titel: directeur

Duinweide Holding Beherend Vennoten
B.V.
Duinweide Investerings N.V.
Door: J. Vissinga
Titel: directeur

Duinweide Investerings N.V.

Door: J.C.J. Mondt
Titel: directeur

Door: J. Vissinga
Titel: directeur

Stichting Uniewijck I

IQ EQ Custody B.V.
Door:
Titel:

IQ EQ Custody B.V.
Door:
Titel:

Stichting Uniewijck II

IQ EQ Custody B.V.

Door:

Titel:

IQ EQ Custody B.V.

Door:

Titel:

Bijlage 1 CV-Overeenkomst (kopie)