

## BIJLAGE D | MANAGEMENT- EN BEHEEROVEREENKOMST

### ONDERGETEKENDEN,

1. **Duinweide Woningen B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Alphen aan den Rijn, kantoorhoudende aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn ('**Fonds**')
2. **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, ('**Beheerder**')

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

### IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- a. 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
- b. de Beheerder enig bestuurder is van het Fonds en een vergunning heeft als hiervoor bedoeld onder a
- c. 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 DEFINITIES

In deze overeenkomst zullen de navolgende termen de navolgende betekenis hebben:

<b>Aankoopkosten</b>	de aan een aankoop van Object gerelateerde kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten en notariskosten
<b>Aankoopprijs</b>	de prijs die het Fonds heeft betaald voor de aankoop van een Object, exclusief kosten koper (k.k.).

<b>Administratiekantoor</b>	de statutair te Alphen aan de Rijn gevestigde stichting: Stichting Administratiekantoor Duinweide Woningen, gevestigd aan de Henry Dunantweg 15, 2402 NM, Alphen aan den Rijn
<b>Administratievoorwaarden</b>	de voorwaarden waaronder het Administratiekantoor Certificaten toekent
<b>AFM</b>	Stichting Autoriteit Financiële Markten
<b>Begroting</b>	de jaarlijks door de Beheerder op te stellen begroting voor de exploitatie van de Objecten voor het komende jaar, met een toelichting
<b>Beheerder</b>	Duinweide Investerings N.V., een naamloze vennootschap met statutaire zetel te Alpen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn, in de hoedanigheid van Beheerder van het Fonds, of een andere beheerder van het Fonds zoals op enig moment benoemd door het Fonds
<b>Beleggingscommissie</b>	de commissie als bedoeld in artikel 14 van de Administratievoorwaarden die als primaire taak heeft het erop toe zien dat de Beheerder bij de samenstelling en het beheer van de beleggingsportefeuille van het Fonds handelt in overeenstemming met het Beleggingskader
<b>Beleggingskader</b>	het kader waarin het Fonds moet opereren om de beleggingsdoelstellingen van het Fonds te kunnen realiseren en waarbinnen het doel van het Fonds nader wordt ingevuld, zoals vermeld in artikel 2.2 van de statuten van het Fonds en nader omschreven in het Prospectus
<b>Bestuur</b>	het orgaan dat is belast met het Bestuur van het Administratiekantoor

<b>Certificaat</b>	een certificaat van een aandeel in het kapitaal van het Fonds
<b>Certificaathouder</b>	de houder van een door het Administratiekantoor toegekend Certificaat
<b>Deelcertificaat</b>	een/vijfentwintigduizendste (1/25.000) onverdeeld aandeel in een door de gezamenlijke deelgenoten in gemeenschap gehouden Certificaat
<b>DNB</b>	De Nederlandsche Bank
<b>Duinweide Deelnemingen</b>	Duinweide Deelnemingen B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met statutaire zetel te Alpen aan den Rijn en kantoorhoudende aan Henry Dunantweg 15, 2402 NM Alphen aan den Rijn
<b>Emissie</b>	de uitbreiding van het Fonds door uitgifte van aandelen in het kapitaal van het Fonds en gelijktijdige toekenning van Certificaten en Deelcertificaten, dan wel bij (i) verkoop van ingekochte Certificaten en Deelcertificaten door het Fonds en (ii) verkoop van Certificaten en Deelcertificaten door de Beheerder of Duinweide Deelnemingen
<b>E-room</b>	een afgeschermd deel van de website van de Beheerder, waar voor de Certificaathouder relevante documenten of kennisgevingen in elektronische vorm ter beschikking kunnen worden gesteld
<b>Fonds</b>	de te Alphen aan de Rijn gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Duinweide Supermarkten B.V. en iedere vennootschap waarop krachtens algemene titel vermogen van het Fonds of een groepsmaatschappij is overgegaan tegen toekenning van aandelen aan het Administratiekantoor

<b>Fondsactiva</b>	de goederen die door het Fonds worden gehouden
<b>Fondsbeheer</b>	de beheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in artikel 3.2
<b>Fondsinvestering</b>	het totale bedrag van de investeringen door het Fonds bestaande uit de Verkrijgingsprijis en de Initiatiekosten die toe te rekenen zijn aan het betreffende Object
<b>Fondspassiva</b>	de verplichtingen en schulden die door of namens het Fonds worden aangegaan
<b>Initiatiekosten</b>	de aan een aankoop van Object gerelateerde kosten, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten en notariskosten
<b>Intrinsieke Waarde</b>	het verschil tussen de Fondsactiva en de Fondspassiva, van tijd tot tijd vastgesteld door of namens de Beheerder op basis van waarderinggrondslagen en methoden als vermeld in bijlage 1 bij de Administratievoorwaarden en het Prospectus
<b>Netto-verkoopresultaat</b>	het resultaat dat wordt gerealiseerd bij de verkoop van (een deel van) het Object en wordt berekend door de verkoopprijs van (het betreffende deel van) het Object te verminderen met (het betreffende deel van) de Fondsinvestering en de Verkoopkosten, exclusief (i) eventuele investeringen die gedurende de looptijd van het Fonds zijn geactiveerd en (ii) eventuele afschrijvingen en herwaarderingen die gedurende de looptijd van het Fonds hebben plaatsgevonden
<b>Objecten</b>	Alle objecten die deel uitmaken van de beleggingsportefeuille van het Fonds

<b>Prospectus</b>	het Prospectus van het Fonds inzake de toekenning van de Certificaten, zoals van tijd tot tijd aangevuld en/of gewijzigd, en daarvan integraal en onlosmakelijk deel uitmakende bijlagen
<b>Vastgoedbeheer</b>	de beheerwerkzaamheden die de Beheerder voor het Fonds verricht als vermeld in artikel 3.1
<b>Verkrijgingsprijs</b>	de Aankoopprijs verhoogd met Aankoopkosten van een Object

## **ARTIKEL 2      ALGEMEEN**

- 2.1. De Beheerder is bij oprichting van het Fonds op 26 september 2017 benoemd tot enig statutair bestuurder van het Fonds en zal in deze hoedanigheid alle noodzakelijke bestuurstaken vervullen in overeenstemming met de eisen die daaraan in deze overeenkomst en in de van tijd tot tijd toepasselijke wet- en regelgeving worden gesteld.
- 2.2. De Beheerder is eveneens benoemd tot enig bestuurder van het Administratiekantoor, welk Administratiekantoor ten doel heeft het tegen toekenning van certificaten in eigendom ten titel van beheer verkrijgen en beheren van aandelen in (onder meer) het kapitaal van het Fonds.
- 2.3. De Beheerder zal zorgdragen dat de personen die belast zijn met het dagelijks bestuur van het Fonds en het Administratiekantoor geschikt zijn om de beheertaken voor het Fonds te vervullen.
- 2.4. De Beheerder zal bij het uitoefenen van zijn werkzaamheden als (i) beheerder, (ii) enig bestuurder van het Fonds, alsmede (iii) enig bestuurder van het Administratiekantoor loyaal, billijk, professioneel en onafhankelijk handelen, in het belang van Certificaathouders en met inachtneming van:
  - de bepalingen in de statuten van het Fonds
  - de bepalingen in de statuten van het Administratiekantoor
  - de bepalingen in de Administratievoorwaarden
  - de bepalingen in het prospectus van het Fonds, en
  - overige op het Fonds toepasselijke wet- en regelgeving

## **ARTIKEL 3      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:

### 3.1 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

### 3.2 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 en uiterlijk in de maand juni voorafgaand aan het boekjaar waarop de Begroting betrekking heeft ter goedkeuring voorleggen aan Beleggingscommissie. 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 Beleggingscommissie ontvangt, wordt de Begroting geacht akkoord te zijn bevonden

- (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 Certificaathouders 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) dividenduitkeringen door het Fonds en (ii) eventuele wijziging van de statuten van het Fonds en de Administratievoorwaarden;
- (xi) de administratie van het Fonds en het Administratiekantoor

- (xii) investor relations, waaronder is begrepen het onderhouden van contacten met (potentiële) investeerders in het Fonds en het bijeenroepen en verzorgen van de certificaathoudersvergadering
- (xiii) het begeleiden van een Emissie en indien vereist het opstellen van een prospectus voor de betreffende Emissie
- (xiv) het verstrekken van de informatie aan de Certificaathouders, het bijhouden van het E-room en de website van de Beheerder
- (xv) 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 toezichthouders, AFM of DNB
- (xvi) het instellen van, en het voeren van het beheer in, gerechtelijke procedures en het treffen van schikkingen in verband met het Fonds, en
- (xvii) al hetgeen de Beheerder noodzakelijk of wenselijk acht met het oog op de beleggingsdoelstelling van het Fonds

#### **ARTIKEL 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.

#### **ARTIKEL 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 8 volledig aansprakelijk jegens het Fonds en de Certificaathouders.
- 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 Duinweide Vastgoedmanagement (Beauvastgoed Beheer en Onderhoud B.V.). Het Vastgoedbeheer kwalificeert niet als portefeuillebeheer of risicobeheer als bedoeld in de AIFM-richtlijn.

#### **ARTIKEL 6 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 (onderdelen van) de Objecten worden vervreemd, is de voorafgaande toestemming van de Beleggingscommissie vereist.

## **ARTIKEL 7 VERGOEDINGEN, KOSTEN EN HONORARIUM BEHEERDER**

### **7.1. Selectie- en structureringsvergoeding**

De Beheerder brengt een selectie- en structureringsvergoeding in rekening voor haar werkzaamheden bij de verwerving van een nieuw object voor het Fonds. De vergoeding bedraagt 2,75% over de Aankoopprijs (vrijgesteld van Btw). De vergoeding is opgebouwd uit 1,75% voor de verrichte selectie- en initiatiewerkzaamheden en het structureren binnen het Fonds en 1,0% voor het risico dat de Beheerder loopt gedurende het aankoopproces van het te verwerven object.

### **7.2. Beheervergoeding**

Als vergoeding voor het te voeren beheer, zal het Fonds aan de Beheerder een beheervergoeding voldoen. Als jaarlijkse beheervergoeding krijgt de Beheerder 5% van de jaarlijks totaal gefactureerde netto huursom van de Objecten, bestaande uit 2,5% voor het vastgoedbeheer en 2,5% voor het fondsbeheer. De vergoeding voor vastgoedbeheer zal worden verhoogd met Btw, de vergoeding voor Fondsbeheer is vrijgesteld van Btw, echter zal worden verhoogd met een compensatie voor Btw die (in eerdere schakels) niet in aftrek kan worden gebracht.

### **7.3. 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 het betreffende Object. 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 een Object 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 (een deel van) een Object, ontvangt de Beheerder een Performance fee van 25% (vrijgesteld van Btw) over het Netto-verkoopresultaat, mits het Netto-verkoopresultaat positief is. Indien verkoop van één of meerdere delen (wooneenheden) van een Object plaatsvindt, is het Fonds de Performance fee pas verschuldigd op het moment dat het gehele Object vervreemd is, en slechts voor zover het cumulatieve Netto-verkoopresultaat van het Object 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:

- 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;
- het opstellen van een huishoudelijk reglement ten behoeve van de appartementencomplexen die in eigendom zijn van het Fonds.

De kosten die de Beheerder voor de extra werkzaamheden als bedoeld in dit artikel 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>.

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

## **ARTIKEL 8 AANSPRAKELIJKHEID BEHEERDER**

De Beheerder is jegens de Certificaathouders 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 25%, exclusief BTW, 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**

Partijen kunnen gezamenlijk besluiten tot het aanpassen en wijzigen van deze overeenkomst, voor zover deze wijziging niet in strijd is met de statuten van het Fonds en de Administratievoorwaarden. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de Fondsvoorwaarden. De Beheerder maakt een voorstel tot wijziging van deze overeenkomst bekend aan het in artikel 2, lid 3 van de Administratievoorwaarden bedoelde adres van iedere Certificaathouder alsmede op zijn website. De Beheerder licht het voorstel tot wijziging van deze overeenkomst toe op zijn website. 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 2, lid 3 van de Administratievoorwaarden bedoelde adres van iedere Certificaathouder alsmede op zijn website. Indien door de wijziging rechten of zekerheden van de Certificaathouders worden verminderd of lasten aan de Certificaathouders 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 zal worden ondertekend.