
Beheerovereenkomst

WINKELFONDS DUITSLAND 7 NV

ONDERGETEKENDEN:

- I. **Holland Immo Group Beheer B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5611 ZT) Eindhoven aan het Kennedyplein 230 (de “Beheerder”); en
- II. **Winkelfonds Duitsland 7 N.V.**, een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudende te (5611 ZT) Eindhoven aan het Kennedyplein 230 (het “Fonds”),

OVERWEGENDE:

- (i) het Fonds is opgericht als een beleggingsmaatschappij als bedoeld in artikel 1:1 Wft (zoals hierna gedefinieerd);
- (ii) het Fonds wenst beleggers de gelegenheid te bieden om op een nader te bepalen tijdstip Certificaten (zoals hierna gedefinieerd) te verwerven, die worden uitgegeven door St.AK (zoals hierna gedefinieerd) en voor welke Certificaten St.AK elk één aandeel in het kapitaal van het Fonds ten titel van beheer zal houden, ten einde gelden van bedoelde beleggers aan te trekken, die gelden te beleggen overeenkomstig het beleggingsbeleid als beschreven in het Prospectus (zoals hierna gedefinieerd) en de Certificaathouders (zoals hierna gedefinieerd) in de opbrengst van de beleggingen van het Fonds te doen delen;
- (iii) mede in het licht van de wettelijke voorschriften bij en krachtens de Wft, wenst het Fonds de Beheerder aan te stellen als beheerder in de zin van artikel 1:1 Wft;
- (iv) partijen wensen hun afspraken ter zake in deze overeenkomst als volgt vast te leggen,

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 - Definities

- 1.1 In deze overeenkomst hebben de volgende begrippen, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald, de navolgende betekenis:

“**Administratievoorwaarden**”: De voorwaarden waaronder de aandelen in het Fonds door St.AK ten titel van beheer worden gehouden, en waaronder Certificaten worden uitgegeven

“**Beleggingen**”: de beleggingen van het Fonds, bestaande uit een winstdelende lening die is of wordt verstrekt aan Holland Immo Group Holding 7 B.V. waarmee, indirect via de Vastgoed BV's (zoals gedefinieerd in (hoofdstuk 4 van) het Prospectus), de vastgoedportefeuille als beschreven in (hoofdstuk 6 van) het Prospectus is of wordt gefinancierd;

“**Certificaat**”: certificaat van één aandeel in het kapitaal van het Fonds;

“**Certificaathouder**”: de houder van twee of meer Certificaten;

“**Prospectus**”: het prospectus (d.d. 14 december 2012) van het Fonds, dat algemeen verkrijgbaar is gesteld;

“**St.AK**”: Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7, statutair gevestigd te Eindhoven en kantoorhoudend te (5611 ZT) Eindhoven aan het Kennedyplein 230;

“Wft”: de Wet op het financieel toezicht zoals deze van tijd tot tijd geldt of de daarvoor in de plaats tredende wettelijke regeling.

- 1.2 Voor zover in deze overeenkomst de hiervoor gebruikte begrippen in meervoud worden gebruikt, dienen deze overeenkomstig de hiervoor weergegeven definities te worden uitgelegd.

Artikel 2 - Aangaan, duur en doel van deze overeenkomst

- 2.1 Deze overeenkomst is aangegaan op de dag van ondertekening daarvan door beide partijen.
- 2.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 7 duurt deze overeenkomst voort tot het moment waarop alle Beleggingen zijn geliquideerd en afgewikkeld.
- 2.3 Het Fonds verleent de Beheerder de opdracht tot het verlenen van adviezen en het verrichten van diensten als nader bepaald in deze overeenkomst, waaronder begrepen de opdracht op te treden als beheerder van het Fonds als bedoeld in artikel 1:1 Wft, welke opdrachten door de Beheerder worden aanvaard.

Artikel 3 - Verplichtingen, verantwoordelijkheden en taken van de Beheerder

- 3.1 De Beheerder is bij de oprichting van het Fonds benoemd als diens enige statutaire bestuurder en zal in die hoedanigheid alle noodzakelijke taken vervullen overeenkomstig de eisen die daaraan in deze overeenkomst en in de van tijd tot tijd toepasselijke voorschriften bij en krachtens de wet - waaronder de Wft - worden gesteld.
- 3.2 De Beheerder draagt er de zorg en verantwoordelijkheid voor dat de betrouwbaarheid van de personen die zijn belast met het dagelijks bestuur van het Fonds buiten twijfel staat als bedoeld bij en krachtens de Wft en hun geschiktheid voldoet aan de eisen die daaraan in deze overeenkomst en in de van tijd tot tijd toepasselijke voorschriften bij en krachtens de wet worden gesteld.
- 3.3 Binnen de grenzen gesteld bij en krachtens de wet, de statuten van het Fonds, de statuten van St.AK, de Administratievoorwaarden en het Prospectus, alsmede rekening houdend met de gerechtvaardigde belangen van alle bij het Fonds betrokkenen, staat het de Beheerder vrij de uitvoering van de haar opgedragen werkzaamheden op zelfstandige wijze en naar eigen inzicht in te richten.
- 3.4 Tot de werkzaamheden van de Beheerder als bedoeld in artikel 2.3 behoren onder meer:
- (a) het doen van voorstellen omtrent Beleggingen, het begeleiden in het aangaan van Beleggingen, en het monitoren, managen en afwickelen van Beleggingen;
 - (b) het onderhouden van contacten met de Autoriteit Financiële Markten, De Nederlandsche Bank NV, de Nederlandse en Duitse fiscale autoriteiten alsmede adviseurs van het Fonds;
 - (c) het onderhouden van contacten met en informeren van St.AK;
 - (d) het onderhouden van contacten met en informeren van Certificaathouders (onder meer door middel van rapportages en organiseren van vergaderingen overeenkomstig het bepaalde in het Prospectus);
 - (e) het zorgdragen voor de financiële verslaglegging van het Fonds en publicatie daarvan overeenkomstig de bij en krachtens de wet gestelde voorschriften;
 - (f) het verzorgen van de administratieve en secretariaatswerkzaamheden voor het Fonds;
 - (g) het verzorgen en verrichten van het betalingsverkeer van het Fonds, waaronder het administreren en invorderen van vorderingen van het Fonds die voortvloeien uit de Beleggingen, het voldoen van verplichtingen van het Fonds en het doen van uitkeringen op de aandelen in het Fonds; en

(h) in het algemeen het verrichten van al die handelingen die in het kader van een goed beheer van het Fonds wenselijk of noodzakelijk zijn.

- 3.5 Met inachtneming van het ter zake bepaalde in de statuten van het Fonds, in het bijzonder het bepaalde in artikel 18 lid 4 daarvan, is de Beheerder bevoegd om zelfstandig handelend het Fonds te vertegenwoordigen.
- 3.6 Onder behoud van de verantwoordelijkheid van de Beheerder is de Beheerder gerechtigd een of meerdere van de taken als in dit artikel bedoeld te delegeren aan een derde partij.
- 3.7 De Beheerder is gehouden om na het eindigen van deze overeenkomst de boeken, correspondentie en andere bescheiden die hij in verband met zijn taken onder zich mocht hebben op eerste verzoek aan het Fonds af te geven.

Artikel 4 - Vergoeding Beheerder

- 4.1 Voor de uitvoering van de in deze overeenkomst verleende opdrachten is het Fonds een jaarlijkse vergoeding van EUR 2.000 (tweeduizend euro) (inclusief omzetbelasting) aan de Beheerder verschuldigd, bij vooruitbetaling per kalenderjaar verschuldigd.
- 4.2 De vergoeding voor de Beheerder is jaarlijks te indexeren op basis van de Consumentenprijs-indexcijfers (CPI), reeks Alle Huishoudens (waarbij het jaar tweeduizend op honderd (100) is gesteld). Deze indexering wordt voor het eerst toegepast op één januari tweeduizend veertien.
- 4.3 De vergoeding voor de Beheerder is voor het eerst verschuldigd op de dag waarop deze overeenkomst van kracht wordt, te berekenen over het aantal dagen dat op die dag in het lopende kalenderjaar resteert (op basis van een jaar van 365 dagen). Op de dag van beëindiging van deze overeenkomst wordt, berekend op overeenkomstige wijze als bepaald in de vorige volzin, het te veel aan vergoeding betaalde door de Beheerder aan het Fonds gerestitueerd.

Artikel 5 - Kosten

- 5.1 Voor zover niet uitdrukkelijk anders is bepaald in het Prospectus, komen de kosten voor een delegatie van werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.6 voor rekening van de Beheerder.
- 5.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 5.1 komen de kosten van door de Beheerder - in het kader van de hem in deze overeenkomst opgedragen werkzaamheden - ingeschakelde externe adviseurs en deskundigen voor rekening van het Fonds.

Artikel 6 - Geen exclusiviteit of relatiebeding

- 6.1 Door het aangaan van deze overeenkomst of anderszins, kan de Beheerder niet worden geacht zich tot exclusiviteit jegens het Fonds te hebben verbonden. Het staat de Beheerder dan ook vrij om overeenkomsten, soortgelijk als de onderhavige, aan te gaan met derden en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en diensten voor derden te verrichten.
- 6.2 Door het aangaan van deze overeenkomst of anderszins, kan de Beheerder niet worden geacht zich te hebben verbonden jegens het Fonds tot het zich onthouden van het doen van zaken of het daarover voeren van onderhandelingen met - of daartoe benaderen van - relaties van het Fonds.

Artikel 7 - Voortijdige beëindiging

- 7.1 Deze overeenkomst eindigt met onmiddellijke ingang zonder dat inachtneming van een opzegtermijn vereist zal zijn, indien de Beheerder of het Fonds het eigen faillissement aanvraagt, in staat

van faillissement wordt verklaard, (voorlopige) surséance van betaling aanvraagt dan wel een onderhands akkoord aan crediteuren aanbiedt, alsook indien de Beheerder het recht verliest om naar Nederlands recht geheel zelfstandig beschikkingshandelingen te verrichten of wordt ontbonden.

- 7.2 Onverminderd het bepaalde in de hiernavolgende volzin, eindigt deze overeenkomst per de datum waarop de Beheerder is ontslagen als statutaire bestuurder van het Fonds. Indien het ontslag plaatsvindt op verzoek van de Beheerder geldt een opzegtermijn van drie (3) maanden.

Artikel 8 - Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Ieder geschil omtrent de geldigheid, uitleg of nakoming van deze overeenkomst wordt voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Oost-Brabant.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN ONDERTEKEND TE EINDHOVEN OP _____ 2013

Holland Immo Group Beheer B.V.

NAMENS DEZE:

NAAM:

FUNCTIE:

Winkelfonds Duitsland 7 N.V.

NAMENS DEZE: Holland Immo Group Beheer B.V.

NAMENS DEZE:

NAAM:

FUNCTIE: