



## HERZIENE SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Integrale tekst van de samenwerkingsovereenkomst inzake: **Renpart Retail XI C.V.**, gevestigd te Den Haag, na herziening d.d. 29 januari 2016.

### De ondergetekenden:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RENPART VASTGOED MANAGEMENT B.V.**, statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4, hierna genoemd: de "**Beheerder**";
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RENPART RETAIL XI BEHEER B.V.**, statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4, hierna genoemd: de "**Beherend Vennoot**";
3. de commanditaire vennootschap: **RENPART RETAIL XI C.V.**, gevestigd te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4, te dezen vertegenwoordigd door de Beherend Vennoot als haar enige beherend vennoot, hierna genoemd: de "**Vennootschap**"; en
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **RENPART RETAIL XI BEWAAR B.V.**, statutair gevestigd te Den Haag en kantoorhoudende te (2514 JS) Den Haag aan de Nassaulaan 4, hierna genoemd: de "**Bewaarder**";

### in aanmerking nemende dat:

- op 16 augustus 2011 voor notaris mr. M.J. Dussel te Rotterdam de akte is verleden houdende de overeenkomst waarbij de Vennootschap is aangegaan (de "**C.V.-overeenkomst**");
- de Vennootschap ten doel heeft het behalen van winst door het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de Vennootschap in de opbrengst te doen delen en zodanig dat de risico's daarvan worden gespreid, door dit vermogen aan te wenden voor de verwerving van (register)goederen, het zo nodig (doen) renoveren, (doen) beheren, (doen) exploiteren, financieren en vervreemden van vorenbedoelde (register)goederen, alles in de ruimste zin van het woord;
- in verband met de openstelling voor deelneming in het vermogen van de Vennootschap voor derden als commanditaire vennoot een prospectus als bedoeld in de Wet op het Financieel Toezicht (de "**Wft**") beschikbaar is gesteld (het "**Prospectus**");
- de Beherend Vennoot belast is met het bestuur van de Vennootschap en de vertegenwoordiging van de Vennootschap in en buiten rechte, zulks met inachtneming van hetgeen hierover in de Wft, het Prospectus, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Bewaarder zal optreden als (interne) bewaarder van de Vennootschap, waarbij de Bewaarder onder meer belast is met de bewaring van de



- activa van de Vennootschap, zulks met inachtneming van hetgeen hierover in de Wft, het Prospectus, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Beheerder zal optreden als beheerder in de zin van de Wft, waarbij de Beheerder onder meer belast is met het beheer van (het vermogen van) de Vennootschap en de administratie van de Vennootschap, zulks met inachtneming van hetgeen hierover in de Wft, het Prospectus, de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst is bepaald;
  - het mede gelet op de van toepassing zijnde bepalingen van de Wft wenselijk is dat de werkzaamheden van de Beheerder, de Beherend Vennoot en van de Bewaarder in deze overeenkomst nader worden vastgelegd;

### **verklaren te zijn overeengekomen:**

1. De Vennootschap geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het beheren van (het vermogen van) de Vennootschap en tot het voeren van de administratie van de Vennootschap, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
2. De Vennootschap geeft bij deze aan de Bewaarder opdracht tot de bewaring van de activa van de Vennootschap, welke opdracht bij deze door de Bewaarder wordt aanvaard.
3. De Beheerder, de Bewaarder en de Beherend Vennoot zullen de hun opgedragen werkzaamheden uitvoeren met inachtneming van het in de C.V.-overeenkomst, het Prospectus en de onderhavige overeenkomst bepaalde en met inachtneming van de belangen van de commanditaire vennoten en de Vennootschap.

### **Het voorgaande is overeengekomen onder de volgende voorwaarden:**

#### **Werkzaamheden van de Beheerder**

##### **Artikel 1**

1. Ter uitvoering van de aan hem verleende opdracht voor het beheer van (het vermogen van) de Vennootschap, is de Beheerder belast met en zal de Beheerder zorg dragen voor:
  - a. het aangaan, nakomen en uitvoeren van al die overeenkomsten die nodig of dienstig zijn voor, of anderszins gerelateerd zijn aan de doelstellingen van de Vennootschap;
  - b. het aangaan van huurovereenkomsten ter zake van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen;
  - c. het, ten name van de Vennootschap, openen van één of meer bankrekeningen en het ten laste van die rekeningen verrichten van alle in het kader van het beheer van (het vermogen van) de Vennootschap noodzakelijke of gewenste betalingen;
  - d. de administratie van de Vennootschap en van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen;
  - e. het voor en namens de Vennootschap aangaan en afwikkelen van de (her)financiering van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen en het in dat verband vestigen van hypotheekrechten en andere zekerheidsrechten;



- f. het optreden in rechte, treffen van schikkingen en/of aangaan van vaststellingsovereenkomsten, in verband met de doelstellingen van de Vennootschap;
  - g. het (al dan niet tijdelijk) aanstellen, inhuren of raadplegen van personen, bedrijven en/of instellingen ten behoeve van het beheer en de exploitatie van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)-goederen, zulks op de voorwaarden als de Beheerder noodzakelijk of gewenst acht;
  - h. het uitoefenen van alle rechten en bevoegdheden die voortvloeien uit of samenhangen met de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen;
  - i. het afsluiten van adequate verzekeringen om de Vennootschap, de Bewaarder en de Beheerder en eventueel andere betrokken partijen te beschermen tegen de risico's en aansprakelijkheden, die voortkomen uit alle met deze overeenkomst verband houdende activiteiten, daaronder, voor zover mogelijk, tevens begrepen aansprakelijkheden van de Vennootschap en/of de Bewaarder jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voor zover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
2. De Beherend Vennoot verleent hierbij een volmacht aan de Beheerder, met het recht van substitutie, om de Vennootschap te vertegenwoordigen ter zake van de uitoefening van de beheerfunctie als in lid 1 beschreven.
  3. De Beherend Vennoot verbindt zich om de Beheerder alle informatie te verstrekken en medewerking te verlenen als de Beheerder nodig heeft om zijn taken te kunnen vervullen.
  4. Indien de Beheerder één of meerdere van zijn taken uitbesteedt aan een derde, zoals ook in lid 1 sub g is voorzien, zal de Beheerder daarbij de nodige zorgvuldigheid in acht nemen en de uitbesteding laat de verantwoordelijkheid van de Beheerder jegens de Vennootschap onverlet.

## **Werkzaamheden van de Bewaarder**

### **Artikel 2**

1. Ter uitvoering van de aan hem verleende opdracht voor het bewaren van (het vermogen van) de Vennootschap, zal de Bewaarder:
  - a. de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen ten behoeve van de commanditaire vennoten bewaren. In dat verband zullen de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen juridisch op naam worden gesteld van de Bewaarder;
  - b. met medewerking van de Beheerder over de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen beschikken;
  - c. voor de Vennootschap die verplichtingen aangaan en op zich nemen en alle overige (rechts)handelingen verrichten die redelijkerwijs nodig, nuttig of wenselijk zijn voor de doelstellingen van de Vennootschap, zulks voor rekening en risico van de commanditaire vennoten;



- d. toezien op het ontvangen van de stortingen van de commanditaire vennoten, deze stortingen innen en aanhouden en, op aanwijzing van de Beherend Vennoot en met medewerking van de Beheerder, deze aanwenden ter verwezenlijking van de doelstellingen van de Vennootschap;
  - e. toezien op het doen van uitkeringen door de Beherend Vennoot aan de commanditaire vennoten;
  - f. het register van commanditaire vennoten bijhouden, als in artikel 6 van de C.V.-overeenkomst bedoeld.
2. De Bewaarder verleent hierbij een volmacht aan de Beheerder voor het uitvoeren van de dagelijkse werkzaamheden en de Beheerder zal regelmatig aan de Bewaarder rapporteren over de wijze waarop van deze volmacht gebruik is gemaakt.
  3. De Bewaarder kan de Beheerder verplichten om transacties die door de Beheerder zijn uitgevoerd en die na rapportage niet binnen de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie passen of anderszins niet onder de reikwijdte van de in lid 2 genoemde algemene volmacht vallen, ongedaan te maken zonder dat dit tot extra kosten voor de Vennootschap leidt.

### **Werkzaamheden van de Beherend Vennoot**

#### **Artikel 3**

1. De Beherend Vennoot zal, als enig beherend vennoot van de Vennootschap, het bestuur voeren van de Vennootschap, zulks overeenkomstig het bepaalde in de C.V.-overeenkomst, en de Vennootschap in en buiten rechte vertegenwoordigen.
2. De Beherend Vennoot draagt zorg voor het bijeenroepen van de vergaderingen van vennoten, zulks overeenkomstig het bepaalde in de C.V.-overeenkomst.
3. De Beherend Vennoot draagt zorg voor het opstellen van de jaarrekening van de Vennootschap en voor een periodieke rapportage (uiterlijk negen (9) weken na afloop van de eerste zes maanden van het boekjaar) omtrent de zaken van de Vennootschap en zal de jaarrekening en periodieke rapportage aan alle commanditaire vennoten verstrekken.

#### **Artikel 3A – Woordmerk, beeldmerk**

1. De Beheerder verleent hierbij om niet aan de Beherend Vennoot en de Vennootschap een niet-exclusieve sublicentie voor het Benelux-gebied voor het gebruik van de volgende merken:

<u>Woordmerk:</u>	RENPART
Klassen:	35, 36
Deponeringsnummer:	1190715
Deponeringsdatum:	23 oktober 2009
Inschrijvingsnummer:	0871062
Inschrijvingsdatum:	11 januari 2010



Beeldmerk:

Klassen: 35, 36  
Deponeringsnummer: 1190717  
Deponeringsdatum: 23 oktober 2009  
Inschrijvingsnummer: 0872121  
Inschrijvingsdatum: 11 januari 2010

beide geregistreerd bij het Benelux-Bureau voor de Intellectuele Eigendom, hierna gezamenlijk te noemen: de "**Merken**", voor het gebruik ten behoeve van de activiteiten van de Beherend Vennoot en de Vennootschap, zulks in overeenstemming met de waren en diensten waarvoor de Merken zijn ingeschreven.

2. De Beherend Vennoot en de Vennootschap verplichten zich om de Merken op normale wijze te gebruiken in de zin van het Benelux Verdrag inzake de Intellectuele Eigendom en alle handelingen te verrichten die nodig zijn voor het in stand houden van de merkrechten alsmede zich te onthouden van alle handelingen die daarvoor schadelijk kunnen zijn.
3. De onder 1. verleende sublicentie wordt slechts verleend voor de periode dat deze samenwerkingsovereenkomst niet is opgezegd of ontbonden en eindigt van rechtswege zodra deze overeenkomst wordt opgezegd of ontbonden. Hierna zullen de Beherend Vennoot en de Vennootschap onverwijld al die maatregelen nemen die noodzakelijk zijn, hieronder begrepen (statutaire) naamswijzigingen, om het gebruik van de Merken op de kortst mogelijke termijn te beëindigen.
4. Het is de Beherend Vennoot en de Vennootschap zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de licentiegever van de Beheerder, Renpart Group of Companies B.V., niet toegestaan om onder de bij deze overeenkomst verleende sublicentie verdere sublicenties te verlenen aan derden. Indien Renpart Group of Companies B.V. toestemming verleent aan de Beherend Vennoot of de Vennootschap om een sublicentie aan een derde te verlenen, is de Beherend Vennoot of de Vennootschap verplicht de verplichtingen zoals bepaald in onderhavige overeenkomst aan die derden op te leggen. De sublicentie mag slechts worden verleend voor de duur van de Samenwerkingsovereenkomst.
5. Indien een der partijen constateert dat inbreuk wordt gemaakt, althans dreigt te worden gemaakt, op het woordmerk of het beeldmerk dan zullen partijen elkaar over en weer onverwijld inlichten en elkaar alle informatie met betrekking tot de geconstateerde (dreigende) inbreuk verstrekken. Partijen zullen ter zake van de geconstateerde en (dreigende) inbreuk geen mededelingen doen aan derden.
6. Slechts Renpart Group of Companies B.V., in haar hoedanigheid van merkhouder, is bevoegd rechtsmaatregelen te nemen tegen de geconstateerde (dreigende) inbreuk. De



kosten voor deze rechtsmaatregelen zullen in zijn geheel door de Beherend Vennoot en de Vennootschap worden gedragen.

## **Kosten/vergoedingen**

### **Artikel 4**

1. De Beheerder ontvangt voor zijn werkzaamheden als beheerder van de Vennootschap:
  - a. een jaarlijkse beheervergoeding, bestaande uit twee componenten:
    - de huurcomponent, gelijk aan drie, vijfentwintig/honderdste procent (3,25%) van de ontvangen bruto huuropbrengsten, met een minimum van twaalfduizend euro (EUR 12.000,--). De huurcomponent zal (bij voorschot) op factuurbasis, vermeerderd met omzetbelasting, aan de Beheerder worden voldaan in vier kwartaaltermijnen, met een eindafrekening binnen vier weken na afloop van ieder kwartaal;
    - de assetcomponent, gelijk aan vijfentwintig/honderdste procent (0,25%) van de som van de activa van de Vennootschap. De assetcomponent zal (bij voorschot) op factuurbasis, vermeerderd met omzetbelasting, aan de Beheerder worden voldaan in vier kwartaaltermijnen, met een eindafrekening binnen vier weken na afloop van ieder kwartaal;
  - b. een prestatievergoeding bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, gelijk aan twaalf, vijf/tiende procent (12,5%) van het bruto verkoopresultaat van bedoelde (register)goederen. De prestatievergoeding zal op factuurbasis, vermeerderd met omzetbelasting, aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen.
2. Bij vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen, wordt één, vijfentwintig/honderdste procent (1,25%) van de verkoopprijs door de Beheerder in rekening gebracht aan de Vennootschap, uit welk bedrag de kosten van externe partijen, zoals makelaars, die bij de verkoop betrokken zijn, zullen worden voldaan. Deze vergoeding zal op factuurbasis, vermeerderd met omzetbelasting, aan de Beheerder worden voldaan binnen vier weken na vervreemding van de tot het vermogen van de Vennootschap behorende (register)goederen.
3. De Bewaarder ontvangt voor zijn werkzaamheden als bewaarder van de Vennootschap een bewaarvergoeding van zevenduizend euro (EUR 7.000,--) in het eerste jaar en vervolgens van tweeduizend euro (EUR 2.000,--) per jaar, welke vergoeding per halfjaar achteraf wordt voldaan. Deze vergoeding zal op factuurbasis, vermeerderd met omzetbelasting, aan de Bewaarder worden voldaan binnen twee weken na de dagtekening van de factuur.
4. Alle kosten, welke de Bewaarder als bewaarder van de Vennootschap in rekening zijn casu quo worden gebracht, worden door de Bewaarder in rekening gebracht aan de Vennootschap.
5. Voor haar werkzaamheden als beherend vennoot van de Vennootschap ontvangt de Beherend Vennoot ten laste van de winst een vergoeding van duizend euro (EUR 1.000,--) per jaar.



6. Alle kosten, welke de Beherend Vennoot als beherend vennoot van de Vennootschap in rekening zijn casu quo worden gebracht, worden door de Beherend Vennoot in rekening gebracht aan de Vennootschap.

## **Beperking van aansprakelijkheid en vrijwaring**

### **Artikel 5**

1. De Beheerder is uitsluitend aansprakelijk jegens de commanditaire vennoten voor door hen geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Beheerder.
2. De Bewaarder is uitsluitend aansprakelijk jegens de Beheerder voor door hem geleden verliezen in verband met de uitvoering van zijn plichten en verantwoordelijkheden ingevolge deze overeenkomst indien en voor zover in een definitieve uitspraak in arbitrage dan wel in rechte wordt bepaald dat het verlies rechtstreeks is veroorzaakt door bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting door de Bewaarder.
3. Behoudens op grond van bepalingen van dwingend recht, worden de Beheerder en/of de Bewaarder en de bestuurders, werknemers, adviseurs, aandeelhouders en groepsmaatschappijen van de Beheerder en/of de Bewaarder gevrijwaard uit het vermogen van de Vennootschap voor alle aansprakelijkheden, verplichtingen, verliezen, schade, boetes, arbitrale en rechterlijke uitspraken, vorderingen, kosten en onkosten van welke aard dan ook die aan (één van) hen worden opgelegd, tenzij dit een gevolg is van bewuste roekeloosheid, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting in de uitvoering van de taken en verplichtingen ingevolge deze overeenkomst.

## **Duur en opzegging**

### **Artikel 6**

1. Deze overeenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, doch zal eindigen:
  - a. door opzegging door de Beheerder in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage of in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar die wel onderhevig aan cassatie kan zijn en als definitief zal worden beschouwd indien na dertig (30) dagen geen beroep is aangetekend) dat de Bewaarder schuldig is bevonden aan grove schuld, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of dat hij door opzet of grote nalatigheid één of meer bepalingen van deze overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect heeft op de Vennootschap;
  - b. door opzegging door de Beheerder met inachtneming van de opzegtermijn van zes (6) maanden;
  - c. door opzegging door de Beherend Vennoot in geval van een definitieve uitspraak in arbitrage of in rechte waartegen geen beroep mogelijk is (maar die wel onderhevig aan cassatie kan zijn en als definitief zal worden beschouwd indien na dertig (30) dagen geen beroep is aangetekend) dat de Beheerder schuldig is bevonden aan bewuste roekeloosheid, grove schuld, opzet, valsheid in geschrifte of oplichting of



- dat hij door opzet of grote nalatigheid één of meer bepalingen van deze overeenkomst heeft geschonden en dit een wezenlijk nadelig effect heeft op de Vennootschap, met dien verstande dat geen beëindiging als hiervoor beschreven mogelijk is indien deze bewuste roekeloosheid, opzet of valsheid in geschrifte onmiddellijk wordt stopgezet en de Vennootschap binnen negentig (90) dagen volledig schadeloos wordt gesteld voor alle nadelige effecten op de activa van de Vennootschap die door de (rechts)handeling zij veroorzaakt. De Beherend Vennoot is tot een dergelijke opzegging alleen gerechtigd nadat de commanditaire vennoten door middel van een besluit genomen met een tweederde (2/3) meerderheid, vertegenwoordigende ten minste vijftig procent (50%) van alle uitstaande participaties, daaraan hun toestemming hebben verleend;
- d. in geval van ontbinding, eigen aanvraag van surséance van betaling of faillissement en (onherroepelijke) faillietverklaring van de Beheerder, van de Bewaarder of van de Beherend Vennoot; en
  - e. op de datum waarop de Vennootschap eindigt, nadat het vermogen van de Vennootschap is vereffend en het liquidatiesaldo aan de commanditaire vennoten is uitgekeerd, een en ander zoals nader uiteengezet in de C.V.-overeenkomst.
2. Indien deze overeenkomst wordt beëindigd op grond van het bepaalde in lid 1 sub a of b, heeft de Bewaarder recht op zijn vergoeding tot aan de datum van beëindiging van deze overeenkomst.
  3. De Bewaarder, respectievelijk de Beheerder, is gehouden om bij beëindiging van zijn relatie met de Beheerder, respectievelijk met de Beherend Vennoot, alle medewerking te verlenen aan een deugdelijke overdracht van zijn taken aan de Beheerder, respectievelijk aan de Beherend Vennoot, of aan een nieuwe bewaarder respectievelijk beheerder. Het bestuur van de Bewaarder wordt geacht haar functie per het moment van beëindiging van deze overeenkomst ter beschikking te hebben gesteld en de Beheerder en de Beherend Vennoot zijn alsdan bevoegd om een nieuw bestuur van de Bewaarder te benoemen.
  4. Indien deze overeenkomst wordt beëindigd op grond van het bepaalde in lid 1 sub c, heeft de Beheerder recht op zijn vergoeding over het jaar waarin hem de overeenkomst wordt opgezegd.

## **Slotbepalingen**

### **Artikel 7**

1. Wijziging of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk te geschieden en kan slechts plaatsvinden met instemming van alle partijen.
2. De bepalingen van de C.V.-overeenkomst, de statuten van de Bewaarder, de Beherend Vennoot en de Beheerder en het Prospectus worden geacht een integraal onderdeel van deze overeenkomst uit te maken.
3. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Eventuele geschillen zullen worden beslecht door de Rechter te Den Haag.





Aldus overeengekomen en in viervoud opgemaakt te Den Haag op 29 januari 2016.

w.g. RENPART VASTGOED  
MANAGEMENT B.V., namens deze:  
H.O.M. de Wolf, A.W.J. Kempers

w.g. RENPART RETAIL XI BEHEER B.V.,  
namens deze:  
Renpart Vastgoed Management B.V.  
namens deze:  
H.O.M. de Wolf, A.W.J. Kempers

w.g. RENPART RETAIL XI C.V.,  
namens deze:  
Renpart Retail XI Beheer B.V.  
namens deze:  
Renpart Vastgoed Management B.V.  
namens deze:  
H.O.M. de Wolf, A.W.J. Kempers

w.g. RENPART RETAIL XI BEWAAR B.V.,  
namens deze:  
Renpart Vastgoed Bewaar B.V.  
namens deze:  
H.O.M. de Wolf, A.W.J. Kempers