

BIJLAGE VI

Overeenkomst van Juridisch Eigendom

OVEREENKOMST VAN JURIDISCH EIGENDOM

Partijen

1. **Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.**, ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel te Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 56039433,
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de participanten in het na te melden fonds voor gemene rekening Supermarktfonds.nl;
hierna te noemen: "fonds";
2. United International Management B.V. te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de stichting **STICHTING SUPERMARKTFONDS.NL**, statutair gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel voor Gooi-, Eem- en Flevoland onder nummer 53299000,
hierna te noemen: "de juridisch eigenaar".

De partijen onder 1 en 2 worden hierna tezamen aangeduid als "partijen" en elk afzonderlijk als een "partij".

OVERWEGENDE:

- A. dat voorwaarden van het fonds zijn vastgesteld bij akte.
- B. dat in voormelde akte tot vaststelling van de voorwaarden van het fonds is bepaald, dat de juridisch eigenaar de hierna genoemde vastgoedportefeuille verkrijgt die economisch (gaat) toebehoren aan het fonds ten titel van bewaring ten behoeve van het fonds. Door de juridisch eigenaar zullen tezamen met het fonds ook alle beschikkingshandelingen ten aanzien van de vastgoedportefeuille, die economisch aan het fonds toebehoort worden uitgeoefend.
- C. dat partijen de voorwaarden, waaronder de juridisch eigenaar de vastgoedportefeuille ten titel van bewaring zal houden en overige taken zal verrichten als volgt wensen vast te leggen.
- D. dat partijen de voorwaarden, waaronder de juridisch eigenaar de vastgoedportefeuille ten titel van bewaring zal houden en overige taken zal verrichten hebben vastgelegd.
- E. dat partijen in verband met voormelde wijziging van de fondsvoorwaarden de definitie van "Participatie" opgenomen in de overeenkomst van juridisch eigendom derhalve wensen te wijzigen.
- F. dat partijen in verband met de statutenwijzigingen (mede) inhoudende naamswijzigingen van de beheerder en de vastgoedbeheerder de definities van "Beheerder", "Vastgoedbeheerder" en "Fonds" eveneens wensen te wijzigen.
- G. dat hoewel de overeenkomst voor het overige ongewijzigd blijft, uit pragmatische overwegingen de gehele overeenkomst wordt vervangen door de onderhavige overeenkomst.
- H. dat aan het bepaalde van artikel 7 (wijziging overeenkomst) in verband met de wijziging van de overeenkomst van bewaring is voldaan.

Artikel 1

Definities

Beheerder: de besloten vennootschap Heeneman & Partners fondsmanagement B.V., welke in opdracht van het fonds het beheer, waaronder de administratie, zal voeren, een en ander als beheerder in de zin van de Wet op het financieel toezicht.

Juridisch eigenaar: de stichting: Stichting supermarktfonds.nl, welke stichting is opgericht bij akte, heden voor mij, notaris, verleden en welke stichting de juridische eigendom zal houden van de registergoederen, welke economische eigendom toekomt aan het fonds.

Fonds: het Supermarktfonds.nl, hetgeen een toezichtrechtelijk gezien closed end fonds voor gemene rekening is, waarvan de voorwaarden bij akte zijn vastgelegd en welk fonds de economische eigendom houdt van de registergoederen en overige rechten, waarin wordt belegd.

Participanten: deelnemers in het fonds door middel van participaties van verschillende soort, zoals nader omschreven in de voorwaarden.

Participatie: een evenredig aandeel in het fondsvermogen.

Prospectus: het document van datum Prospectus of nadien geactualiseerde versie, dat (aspirant) Participanten informatie verstrekt over de wijze waarop zij middels Participaties kunnen beleggen in het fonds.

Vastgoedbeheerder: de operationeel beheerder van de Vastgoedportefeuille, zijnde Heeneman & Partners property management B.V., gevestigd te Amsterdam.

Vastgoedportefeuille: het geheel van supermarkt vastgoed en overige winkels. Een maximaal bepaald percentage van de Vastgoedportefeuille mag bestaan uit andere vastgoedsegmenten dan winkels.

Vergadering van participanten: vergadering van houders van participaties van verschillende soort in het fonds, zoals nader omschreven in de voorwaarden. Tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld ziet een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook op een verwijzing naar de meervoudsvorm van dit begrip of woord en omgekeerd.

Tenzij anders blijkt of kennelijk anders is bedoeld ziet een verwijzing naar het mannelijk geslacht ook op een verwijzing naar het vrouwelijk geslacht en omgekeerd.

Artikel 1a

Opdracht

Het fonds geeft bij deze opdracht aan de juridisch eigenaar tot het houden, ten titel van bewaring, van de vastgoedportefeuille en het verrichten van overige taken, welke opdracht bij deze door de juridisch eigenaar wordt aanvaard.

Deze opdracht is overeengekomen onder de volgende voorwaarden.

Artikel 2

Taken en werkzaamheden juridisch eigenaar

2.1. De juridisch eigenaar verplicht zich om de door het fonds aan te geven goederen

in juridische eigendom te verkrijgen en voor en namens het fonds ten titel van bewaring in eigendom te houden, alsmede deze goederen op aangeven van het fonds met een recht van hypotheek en/of pandrecht te bezwaren en voorts alles te doen wat voor het in juridische eigendom verkrijgen, houden en bezwaren van de goederen bevorderlijk is, alles in de ruimste zin des woords.

- 2.2. De juridisch eigenaar kan over de goederen die economisch aan het fonds toebehoren slechts tezamen met de beheerder beschikken. De juridisch eigenaar geeft deze goederen slechts af tegen ontvangst van een schriftelijke verklaring van de beheerder waaruit blijkt dat de afgifte wordt verlangd in verband met de regelmatige uitoefening van de beheersfunctie en welke, voor zover nodig, is gebaseerd op een rechtsgeldige meerderheidsbeslissing van de vergadering van participanten.
- 2.3. De juridisch eigenaar verplicht zich daarnaast tot:
 - a. het ontvangen van stortingen door de participanten en de gestorte gelden aan te houden en, op aanwijzing van de beheerder aan te wenden ter verwezenlijking van het doel van het fonds als omschreven in akte houdende de voorwaarden van het fonds;
 - b. het betalen van de aankoopprijs (inclusief alle bijkomende kosten) van de vastgoedportefeuille;
 - c. het zodanig inrichten van de bewaring dat over de in bewaring gegeven activa slechts kan worden beschikt door de beheerder en de juridisch eigenaar tezamen, een en ander zoals bedoeld in artikel 2 lid 2 van deze akte;
 - d. het ontvangen van huur- en verkoopopbrengsten;
 - e. het opdragen van het beheer over de bankrekeningen aan de beheerder en het verstrekken van inzage in de bankrekeningen aan de vastgoedbeheerder voor zover dat voor een goede uitvoering van zijn werkzaamheden nodig is. De juridisch eigenaar, de beheerder en de vastgoedbeheerder zullen hiertoe in onderling overleg nog nadere afspraken maken; en
 - f. het doen van uitkeringen aan de participanten, voorzover deze afwijken van de vooraf goedgekeurde begroting voor het betreffende jaar. Indien de uitkering niet afwijkt van de goedgekeurde begroting is het de beheerder toegestaan uitkeringen te doen aan de participanten.
- 2.4. In de boeken van het fonds wordt voor iedere participant een persoonlijke kapitaalrekening aangehouden.
Op de persoonlijke kapitaalrekening van de participant worden door de juridisch eigenaar geboekt het bedrag van elke inbreng in geld voor zover door hem verricht.
Een inbreng van kapitaal anders dan in geld wordt in aanmerking genomen voor de waarde ervan, in geld uitgedrukt, op de datum per welke wordt ingebracht.
- 2.5. Betalingen, afboekingen of overboekingen ten laste van de persoonlijke

kapitaalrekening van een participant door de juridisch eigenaar kunnen uitsluitend geschieden ingevolge een daartoe strekkend schriftelijk besluit van de beheerder.

- 2.6. De juridisch eigenaar houdt een register, dat de naam, het adres en het bedrag van de inbreng en het aantal participaties van ieder van de participanten vermeldt. Genoemd adres blijft tegenover het fonds gelden, totdat een participant aan de beheerder schriftelijk kennis geeft van een adreswijziging. Na ontvangst van die kennisgeving zal de beheerder binnen redelijke termijn verzoeken aan de juridisch eigenaar het nieuw opgegeven adres in het register aan te tekenen, onder vermelding van de datum van de wijziging en een bevestiging aan de desbetreffende participant zenden aan het nieuw opgegeven adres. In het register wordt ook aantekening gemaakt van het defungeren van een participant en overdracht van participaties. Het hiervoor genoemde register komt overeen met wat de beheerder bijhoudt conform de Fondsvoorwaarden.
- 2.7. De juridisch eigenaar zal, voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, bevoegd zijn om al datgene te doen en al die handelingen te verrichten die nuttig, nodig of wenselijk zijn voor de uitvoering van haar taken.

Artikel 3

Kosten en vergoeding.

- 3.1. Alle kosten, welke de juridisch eigenaar als juridisch eigenaar van de vastgoedportefeuille in rekening zijn casu quo worden gebracht ter zake aankoop (daaronder begrepen notariskosten, kadastrale kosten en belastingen), de financiering van de vastgoedportefeuille (afsluitprovisie, rente), de kosten verbonden aan de gehele of gedeeltelijke verkoop van de vastgoedportefeuille, alsmede de jaarlijkse kosten en vaste lasten (daaronder ten deze uitdrukkelijk begrepen de rente op bedoelde financiering) van de vastgoedportefeuille zijn voor rekening van het fonds.
- 3.2. De kosten gemaakt door de juridisch eigenaar voor de begeleiding bij de aankoop van het vastgoed zullen bij het fonds in rekening worden gebracht.
- 3.3. Als vergoeding voor de krachtens deze overeenkomst te verrichten diensten door de juridisch eigenaar zal het fonds aan de juridisch eigenaar een bewaarvergoeding voldoen.

De bewaarvergoeding ten behoeve van de juridisch eigenaar bedraagt drieduizend zeventienhonderdvijftig euro (€ 3.750,00) per jaar exclusief omzetbelasting, welke vergoeding jaarlijks zal worden geïndexeerd en per kwartaal verschuldigd zal zijn. De bewaarvergoeding zal telkens aan de juridisch eigenaar worden betaald op de voorlaatste dag van elk kwartaal. De beheerder kan de bewaarvergoeding verhogen indien de omvang en complexiteit van de werkzaamheden dat naar het standpunt van de beheerder zou rechtvaardigen.

Artikel 4

Bankrekeningen

- 4.1. De liquiditeiten van het fonds zullen worden geadmistreerd op één of meerdere bankrekeningen ten name van de juridisch eigenaar.
- 4.2. De (huur-)opbrengsten uit de vastgoedportefeuille worden door de juridisch eigenaar rechtstreeks ontvangen.
- 4.3. De beheerder zal met inachtneming van het bepaalde in artikel 2 leden 2 en 3 onder f over de in lid 1 bedoelde bankrekeningen mogen beschikken. Indien de beheerder in een dergelijk geval zelfstandig over de bankrekeningen heeft beschikt, is zij verplicht de juridisch eigenaar daaromtrent binnen redelijke termijn te informeren.
- 4.4. De uitkeringen aan participanten zal plaatsvinden op de wijze als artikel 2.3 letter f vermeld.
Participanten krijgen naar evenredigheid van de door hen gehouden participatie(s) uitgekeerd, tenzij de vergadering van participanten besluit tot reservering van de winst. Alsdan wordt de uitkering door de juridisch eigenaar aangehouden op een afzonderlijke bankrekening ten name van de juridisch eigenaar.
Indien nadat tot uitkering wordt besloten, blijkt dat een participant onvindbaar is en niet tot uitkering kan worden overgegaan omdat er geen juist rekeningnummer van de betreffende participant bekend is, zal het bedrag van de uitkering door de juridisch eigenaar worden aangehouden op de bankrekening ten name van de juridisch eigenaar. Indien vijf jaren na het jaar waarin tot uitkering is besloten zijn verstreken, verjaart het recht van desbetreffende participant op het bedrag van zijn uitkering.
- 4.5. De juridisch eigenaar zal slechts zijn medewerking verlenen aan het beschikken over de bankrekeningen nadat hij zich ervan heeft vergewist dat het beschikken plaatsvindt in het kader van de bedrijfsuitoefening van het fonds zoals is omschreven in het prospectus en het beschikken niet in strijd is met de doelstellingen van het fonds en de belangen van de participanten.

Artikel 5

Informatievoorziening

- 5.1. De juridisch eigenaar zal de beheerder en de vastgoedbeheerder steeds informeren over alle belangrijke zaken die de vastgoedportefeuille betreffen.
- 5.2. De juridisch eigenaar zal aan de beheerder tijdig alle gegevens verstrekken teneinde de beheerder in staat te stellen de jaarrekening van het fonds overeenkomstig de akte houdende de voorwaarden van het fonds op te stellen.

Artikel 6

Aansprakelijkheid juridisch eigenaar

- 6.1. De juridisch eigenaar is jegens het fonds aansprakelijk voor door het fonds en haar participanten geleden schade, voor zover de schade het gevolg is van

verwijtbare niet-nakoming of gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen. Dit geldt ook wanneer de juridisch eigenaar de bij hem in bewaring gegeven goederen geheel of ten dele aan een derde heeft toevertrouwd.

6.2. De juridisch eigenaar treedt uitsluitend in het belang van de participanten op.

Artikel 7

Wijziging overeenkomst

7.1. De vergadering van participanten kan besluiten tot wijziging van deze overeenkomst, doch uitsluitend op voorstel van de beheerder en met een meerderheid van ten minste vijfenzeventig procent (75%) van alle stemmen die zouden kunnen worden uitgebracht, indien alle participanten ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zouden zijn. Is in een vergadering het vereiste quorum niet aanwezig, dan zal op een termijn van minimaal een week en maximaal vier weken een tweede vergadering bijeen worden geroepen, waarin het besluit tot wijziging door de vennoten kan worden genomen met wederom een meerderheid van ten minste vijfenzeventig procent (75%) van de ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, ongeacht het ter vergadering vertegenwoordigde kapitaal.

7.2. Wijzigingen van deze overeenkomst dienen in overeenstemming met de bepalingen van het prospectus en de akte houdende de voorwaarden van het fonds te zijn.

Artikel 8

Beëindiging overeenkomst

- 8.1. Het fonds is door middel van een aangetekende brief aan de juridisch eigenaar gerechtigd deze overeenkomst tussentijds met onmiddellijke ingang te beëindigen door opzegging zonder dat nadere ingebrekestelling nodig is, indien:
- a. door of ten behoeve van de juridisch eigenaar surséance van betaling of faillissement is aangevraagd of een verzoek daartoe is ingediend;
 - b. de juridisch eigenaar in staat van surséance of faillissement is verklaard;
 - c. ten aanzien van de juridisch eigenaar door een gerechtelijke of arbitrale uitspraak, die in kracht van gewijsde is gegaan, of een vaststellingsovereenkomst of een onderhandse overeenkomst buiten rechte is vastgesteld dat deze zich schuldig heeft gemaakt aan fraude, wanbeleid of het op ernstige wijze toerekenbaar tekortschieten in de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst.
- 8.2. Onverminderd het bepaalde in artikel 8.1 behoudt het fonds zich het recht voor deze overeenkomst tussentijds te beëindigen door opzegging bij aangetekende brief aan de andere partij, met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden.
- 8.3. Deze overeenkomst eindigt in ieder geval op de datum waarop het fonds eindigt, zoals nader uiteengezet in de akte houdende de voorwaarden van het fonds.

Artikel 9Toepasselijk recht

9.1. Deze overeenkomst is onderworpen aan Nederlands recht.

9.2. Alle geschillen die mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, worden voorgelegd aan de bevoegde rechter.

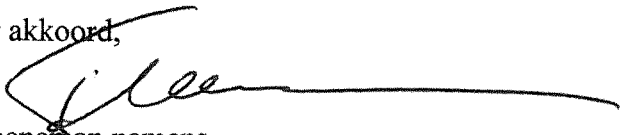
Artikel 10Overige bepalingen

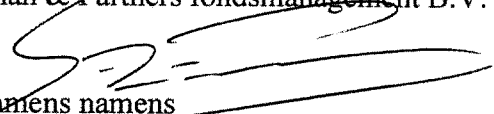
10.1. Geen van de partijen is bevoegd de rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst op een derde over te dragen behoudens schriftelijke toestemming daartoe van de andere partij.

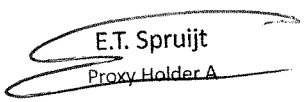
10.2. Nietigheid van één of meer bepalingen van deze overeenkomst leidt niet tot nietigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst. De partijen verplichten zich ter zake van de nietige bepaling terstond met elkaar in overleg te treden.

10.3. Verwijzingen naar artikelen zijn verwijzingen naar artikelen van deze overeenkomst tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven.

Voor akkoord,


F. Heeneman namens
Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.


J.A. Emmens namens
Heeneman & Partners fondsmanagement B.V.


E.T. Spruijt

Proxy Holder A

United International Management B.V. namens
Stichting supermarktfonds.nl


K.V. Steenkamp
Proxy Holder B

United International Management B.V. namens
Stichting supermarktfonds.nl