

Overeenkomst terzake van de administratie, het beheer, de bewaring en het management van ZIB Hotel Arcen Spa C.V. en haar activa

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
ZIB INVESTMENTS BEHEER B.V., gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 57842795, hierna te noemen: **“de Beheerder”**;
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
ZIB HOTEL ARCEN SPA B.V., gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 57842795, hierna te noemen: **“de Beherend Vennoot”**;
3. de commanditaire vennootschap: **ZIB HOTEL ARCEN SPA C.V.**, gevestigd te Middelburg, feitelijk adres Grenadierweg 13, 4338 PG Middelburg, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 57872244, te dezen vertegenwoordigd en handelend door de Beherend Vennoot, hierna te noemen: **“de C.V.”**;
4. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid:
TMF BEWAAR B.V., gevestigd te Amsterdam, feitelijk adres Herikerbergweg 238, 1101 CM Amsterdam-Zuidoost, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34236917, hierna te noemen: **“de Bewaarder”**;

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- op 3 mei 2013 voor notaris mr. M.J. Dussel te Rotterdam de akte is verleden houdende de overeenkomst waarbij de C.V. is aangegaan (hierna te noemen: **“de C.V.-overeenkomst”**);
- de C.V. ten doel heeft het beleggen van (haar) vermogen, teneinde de vennoten van de C.V. 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 een perceel bouwrijpe grond van achtduizend zevenentachtig vierkante meter (8.087m²) naast het Thermaalbad Arcen te Noord-Limburg waarop een hotel met negentig (90) hotelkamers en bijbehorend parkeerterrein wordt gerealiseerd (hierna te noemen: het **“Project”**);
- in verband met de openstelling voor deelneming in het vermogen van de C.V. voor derden als commanditaire vennoot een prospectus als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (hierna te noemen: **“Wft”**) beschikbaar is gesteld, hierna te noemen: **“het Prospectus”**;
- in de C.V.-overeenkomst is bepaald dat de Bewaarder zal optreden als bewaarder in de zin van de Wft, waarbij de Bewaarder onder meer belast is met de bewaring van de activa van de C.V., alles 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 C.V. en de administratie van de C.V., alles 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 C.V. geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het beheren van het vermogen van de C.V. en tot het voeren van de administratie van de C.V., welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
2. De C.V. geeft bij deze aan de Bewaarder opdracht tot bewaring van de activa van de C.V., welke opdracht bij deze door de Bewaarder wordt aanvaard.
3. De Bewaarder geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het voeren van de administratie van de Bewaarder, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.
4. De Beherend Vennoot geeft bij deze aan de Beheerder opdracht tot het opstellen van de jaarrekening van de Beherend Vennoot, welke opdracht bij deze door de Beheerder wordt aanvaard.

De onderhavige overeenkomst eindigt op de datum waarop de C.V. eindigt, zoals nader uiteengezet in de C.V.-overeenkomst.

VOORGAANDE IS OVEREENGEKOMEN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEHEERDER

Artikel 1

1. De Beheerder zal, met inachtneming van het bepaalde in de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst, de boekhouding en de administratie voeren van de C.V., van de Bewaarder en van de activa van de C.V. en de Bewaarder, echter uitsluitend in het belang, ten behoeve en voor rekening en risico van de vennoten van de C.V.
2. De Beheerder zal zorg dragen voor een periodieke rapportage (vóór 1 september van ieder jaar ter zake van de eerste zes maanden van het boekjaar en vóór 1 maart van ieder jaar ter zake van het afgelopen boekjaar) omtrent de zaken van de C.V. en zal deze rapportages aan het adres van alle vennoten van de C.V. verstrekken.
3. De Beheerder zal zorgdragen voor het opstellen van de jaarrekening van de C.V. alsmede van de Bewaarder en de Beherend Venoot, van de jaarlijkse begroting en de liquiditeitsprognose voor de C.V. alsmede een jaarlijkse begroting en liquiditeitsprognose van de exploitatie van de activa van de C.V. De begroting wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Beherend Venoot.
In de begroting zijn onder meer opgenomen:
 - de te verwachten opbrengsten van de activa van de C.V.;
 - de (exploitatie)kosten verbonden aan het houden van de activa van de C.V.
4. De Beheerder zal, voor zover in deze overeenkomst niet anders is bepaald, bevoegd zijn om na verkregen goedkeuring van de Beherend Venoot en de Bewaarder, voor rekening en risico van de C.V., al datgene te doen en al die handelingen te verrichten die nuttig, nodig of wenselijk zijn voor de uitvoering van haar taken.
5. De Beheerder zal op verzoek van en na goedkeuring door de Bewaarder en de C.V., voor rekening van de C.V. en de Bewaarder, adequate verzekeringen afsluiten om de C.V., 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 C.V. en/of de Bewaarder jegens de Beheerder en vice versa, een en ander voor zover verzekering daarvan mogelijk en gebruikelijk is.
6. De in dit artikel bedoelde verzekeringen zullen door de Beheerder worden verzorgd voor zover zij niet reeds bij de totstandkoming van de C.V. zijn afgesloten.
7. Voor zover de Beheerder werkzaamheden verricht voor de Bewaarder kan de Bewaarder de Beheerder te allen tijde instructies geven omtrent de uitvoering van de werkzaamheden en kan hij de uitbesteding van deze werkzaamheden aan de Beheerder met onmiddellijke ingang beëindigen indien dit in het belang is van de (commanditaire) vennoten van de C.V.

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEWAARDER

Artikel 2

1. De Bewaarder zal, met inachtneming van het in de C.V.-overeenkomst en deze overeenkomst bepaalde, uitsluitend in het belang van de vennoten van de C.V. de activa van de C.V. bewaren.
2. De Bewaarder ziet toe op het ontvangen van de stortingen van de (commanditaire) vennoten, int deze stortingen en zal deze aanhouden en, op aanwijzing van de Beherend Venoot en met medewerking van de Beheerder, aanwenden ter verwezenlijking van het doel van de C.V., zoals omschreven in artikel 2 van de C.V.-overeenkomst.
3. De Bewaarder ziet toe op het doen van uitkeringen aan de vennoten van de C.V., zowel de uitkeringen ingevolge artikel 10 lid 2 als die ingevolge artikel 11 lid 7 van de C.V.-overeenkomst.
4. De Bewaarder neemt met medewerking van de Beheerder binnen een redelijke termijn een weloverwogen beslissing inzake de aflossingen op de aan de C.V. verstrekte financieringen.
5. De Bewaarder zal een register aanhouden waarin de naam, het adres en het aantal en het bedrag van de participaties van iedere venoot, alsmede de wijzigingen daarvan, worden vermeld.

WERKZAAMHEDEN VAN DE BEHEREND VENNOOT

Artikel 3

1. De Beherend Venoot zal het bestuur voeren van de C.V., zulks overeenkomstig het bepaalde in de C.V.-overeenkomst en, als onderdeel daarvan, de besluiten uitvoeren die door de commanditaire vennoten zijn goedgekeurd.
2. De Beherend Venoot zal het beleid ter zake van (de exploitatie) van de activa van de C.V. voorbereiden.

KOSTEN/VERGOEDINGEN

Artikel 4

1. Als beheervergoeding ontvangt de Beheerder ieder half jaar drie, vijftienvintig/honderdste procent (3,25%) over de in de betreffende periode ontvangen huur.
2. Voor haar werkzaamheden als beherend venoot van de C.V. brengt de Beherend Venoot geen vergoeding in rekening. De Beherend Venoot is, na inkoop van alle participaties overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 lid 7 van de C.V.-overeenkomst en na aflossing van de door ZIB Investments Beheer B.V. verstrekte lening (daaronder begrepen alle over de lening verschuldigde rente), volledig gerechtigd tot het resultaat op het Project.
3. Alle kosten, welke de Beherend Venoot als beherend venoot van de C.V. in rekening zijn casu quo worden gebracht ter zake van de activa van de C.V., worden door de Beherend Venoot in rekening gebracht aan de C.V.
4. Voor de werkzaamheden gemoeid met het bewaren van de activa van de C.V. berekent de Bewaarder aan de C.V. jaarlijks een vergoeding van een bedrag in aanvang groot vijfduizend euro (EUR 5.000,-), exclusief

omzetbelasting, bij vooruitbetaling te voldoen en jaarlijks geïndexeerd (CPI-alle huishoudens (2006=100), eerste indexering per 1 juli 2014) ter dekking van de door de Bewaarder gemaakte kosten.

MIDDELEN/BANKREKENINGEN

Artikel 5

1. De C.V. zal de Beheerder voldoende middelen verschaffen om de activa van de C.V. naar behoren te kunnen beheren.
2. De C.V. en de Bewaarder kunnen met medewerking van de Beheerder meerdere bankrekeningen ten name van de Bewaarder openen voor het ontvangen van de stortingen van de vennoten, de bedragen van ter leen ontvangen gelden en de bedragen verworven uit hoofde van de exploitatie en de verkoop van de activa van de C.V. (eventuele uitkeringen uit hoofde van verzekeringsovereenkomsten daaronder begrepen), alsmede voor het doen van betalingen ten behoeve van de exploitatiekosten en lasten van (de activa van) de C.V. De Beheerder zal een redelijke kasgeldvoorraad mogen aanhouden.
3. De Beheerder zal er voor zorg dragen dat de opbrengsten van de activa van de C.V. rechtstreeks worden overgemaakt naar een bankrekening ten name van de Bewaarder bij de Rabobank Walcheren/Noord-Beveland U.A. te Vlissingen.
4. De C.V. zal slechts tezamen met de Bewaarder en met medewerking van de Beheerder over de in lid 2 bedoelde bankrekeningen mogen beschikken.
5. De Bewaarder draagt zorg voor de uitkeringen aan de commanditaire vennoten op grond van het bepaalde in artikel 10 lid 2 en artikel 11 lid 7 van de C.V.-overeenkomst.
6. De Bewaarder 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 de C.V. zoals is omschreven in het Prospectus en het beschikken niet in strijd is met de doelstellingen van de C.V. en de belangen van de commanditaire vennoten.

SCHADE

Artikel 6

1. De Beheerder zal, in overleg met de C.V. en/of de Bewaarder, al het redelijkerwijs mogelijke doen om schade en/of verliezen te beperken en te herstellen.
2. De Bewaarder respectievelijk de Beheerder is volgens Nederlands recht jegens de C.V. en haar vennoten aansprakelijk voor door hen geleden schade voor zover die schade het gevolg is van een toerekenbare/verwijtbare niet-nakoming dan wel een gebrekkige nakoming van zijn verplichtingen; dit geldt ook wanneer de Bewaarder respectievelijk de Beheerder de bij hem in bewaring gegeven activa respectievelijk het beheer geheel of gedeeltelijk aan een derde toevertrouwt.

INFORMATIEVOORZIENING

Artikel 7

1. De Beheerder, de C.V. en de Bewaarder zullen elkaar steeds informeren over alle belangrijke zaken welke de activa van de C.V. betreffen.
2. De Beheerder zal eens per zes (6) maanden een vermogensopstelling en een staat van baten en lasten met toelichting aan de C.V. doen toekomen.
3. De C.V. zal de door de Beheerder jaarlijks vóór 1 maart en vóór 1 september op te maken verslagen alsmede de jaarlijks door de Beheerder op te maken jaarrekening onverwijld aan de Bewaarder doen toekomen.
4. De Beheerder zal aan de registeraccountant van de Bewaarder en de C.V. tijdig alle gegevens verstrekken teneinde de accountant in staat te stellen de jaarrekening te controleren.
5. De Beheerder draagt er zorg voor dat de registeraccountant omtrent zijn onderzoek verslag aan de C.V., de Bewaarder en aan de Beheerder uitbrengt.
6. De Beheerder verstrekt jaarlijks aan de C.V. en op haar beurt verstrekt de C.V. jaarlijks aan de Bewaarder alle informatie die de vennoten nodig hebben voor het doen van hun belastingaangifte.

VERPLICHTINGEN EN GARANTIES

Artikel 8

1. De Beheerder, de Beherend Venoot, de C.V. en de Bewaarder verplichten zich jegens elkaar, jegens de commanditaire vennoten, alsook jegens derden, om tijdig en correct hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst, de C.V.-overeenkomst en het Prospectus na te komen.
2. Onder de verplichtingen bedoeld in lid 1 is, onder meer, te verstaan:
 - het tijdig voorleggen van besluiten die aan de goedkeuring van de commanditaire vennoten zijn onderworpen, zoals, onder meer, bedoeld in artikel 7 de leden 2, 3 en 4 van de C.V.-overeenkomst;
 - het bijeenroepen van een vergadering van vennoten;
 - het opstellen en uitbrengen van verslag aan de vennoten;
 - het beschikbaar stellen van de jaarrekening;
 - het onderhouden van de contacten met en het ter beschikking stellen van alle benodigde informatie aan de registeraccountant van de C.V.;
 - het doen van alle kennisgevingen en toewijzingen in verband met de inkoop van een participatie door een venoot, als omschreven in artikel 11 van de C.V.-overeenkomst;
 - de betaling van renten, belastingen en verzekeringspremies welke op (de activa van) de C.V. betrekking hebben.
3. De C.V. en de Bewaarder garanderen de Beheerder dat de Beheerder voor de nakoming van de voor de Beheerder uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen steeds de vrije en feitelijke macht heeft

om de activa van de C.V. te beheren en dat deze daarin niet gestoord zal worden door de C.V. en/of de Bewaarder en/of derden.

Desalniettemin geldt dat, indien de Beheerder aan de Bewaarder verzoekt om afgifte van de activa van de C.V., de Bewaarder daartoe slechts over zal mogen gaan na ontvangst van een verklaring van de Beheerder waaruit blijkt dat de afgifte verlangd wordt in verband met de regelmatige uitoefening van de beheerfunctie.

4. De Beheerder verplicht zich na het beëindigen, om welke reden dan ook, van deze overeenkomst alle boeken, correspondentie en andere bescheiden, die zij in verband met haar taken onder zich mocht hebben, op eerste verzoek van de C.V. en/of de Bewaarder aan de verzoeker af te geven.
5. De Beheerder is inzake het beheer van de activa van de C.V. jegens de C.V. aansprakelijk voor een bedrag van maximaal tweehonderd vijf en twintig duizend euro (EUR 225.000,-).

TEKORTSCHIETEN

Artikel 9

1. Indien een der partijen niet, niet behoorlijk of niet tijdig voldoet aan enige verplichting welke voor haar voortvloeit uit deze overeenkomst, de C.V.-overeenkomst of het Prospectus, heeft/hebben de andere partij(en) bij deze overeenkomst het recht, na de overige partijen hiervan bij aangetekend schrijven in kennis te hebben gesteld, de onderhavige overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst als ontbonden te beschouwen, zonder dat zij deswege tot enige schadevergoeding gehouden zal/zullen zijn, onverminderd de haar/hun verder toekomende rechten.
2. In geval van toerekenbaar tekortschieten van een partij dient deze partij door middel van een aangetekend schrijven in gebreke te worden gesteld, met de sommatie om binnen twee (2) weken alsnog aan haar verplichtingen te voldoen.
3. In geval van een toerekenbaar tekortschieten van de Bewaarder, de Beherend Vennoot of de Beheerder kunnen de vennoten overgaan tot het vervangen van de Bewaarder, de Beherend Vennoot of van de Beheerder. Deze vervanging dient plaats te vinden binnen drie (3) maanden nadat is vast komen te staan dat een der partijen tekort is geschoten. De Bewaarder, de Beherend Vennoot en/of de Beheerder dient/dienen alsdan mede te werken aan haar/hun vervanging, waarbij zij zich verplicht(en) tot het overhandigen, op eerste verzoek van de vennoten, van de boeken, correspondentie en andere bescheiden die zij in verband met haar/hun taken onder zich mocht(en) hebben. De C.V. zal zelf zorg dragen voor een adequate vervanging. Voor de benoeming van een nieuwe bewaarder, beherend vennoot en/of beheerder zal de C.V. binnen vier (4) weken na vaststelling dat de betreffende partij tekort is geschoten een vergadering van vennoten bijeenroepen.

VEREFFENING

Artikel 10

In geval van beëindiging van de C.V. geschiedt de vereffening van de C.V. door de Beherend Vennoot in samenwerking met de Beheerder onder toezicht van de Bewaarder. De Beherend Vennoot en de Beheerder leggen gezamenlijk rekening en verantwoording af aan de vennoten en de Bewaarder, alvorens tot uitkering aan de vennoten over te gaan.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 11

1. Wijziging van deze overeenkomst kan slechts plaatsvinden met instemming van de C.V., de Bewaarder en de Beheerder. De C.V. zal aan een wijziging slechts haar medewerking mogen verlenen, na een gedaan voorstel daartoe van de Beherend Vennoot en nadat daartoe de vergadering van vennoten daartoe heeft besloten, met betrekking tot welk besluit uitdrukkelijk het bepaalde in de leden 14 en 15 van artikel 8 van de C.V.-overeenkomst van toepassing is.
2. Wijziging van de bepalingen van deze overeenkomst, die tot gevolg hebben dat rechten of zekerheden van een commanditair vennoot worden verminderd of lasten aan een commanditair vennoot worden opgelegd, kunnen jegens een commanditair vennoot, die niet met deze wijziging heeft ingestemd, niet worden ingeroepen voordat drie maanden zijn verstreken nadat de wijziging aan de commanditaire vennoot bekend is gemaakt, waarbij een commanditaire vennoot binnen genoemde periode van drie maanden uit de C.V. kan treden overeenkomstig de bepalingen van de C.V.-overeenkomst dan wel, in afwijking van het in artikel 11 van de C.V.-overeenkomst ter zake opzegging bepaalde, de C.V. met onmiddellijke ingang kan opzeggen aan de andere vennoten en waarbij als datum van uittreding zal gelden de datum waarop de opzegging aan de Beherend Vennoot is medegedeeld.
3. 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.

Overeengekomen en getekend in viervoud te Amsterdam/Middelburg op 7 mei 2013.

ZIB Investments Beheer B.V.
door: H.J. Van Koeveringe

ZIB Investments Beheer B.V.
door: Y.J. Abdoun

ZIB Hotel Arcen Spa B.V.
door: ZIB Investments Beheer B.V.
door: H.J. van Koeveringe

ZIB Hotel Arcen Spa B.V.
door: ZIB Investments Beheer B.V.
door: Y.J. Abdoun

ZIB Hotel Arcen Spa C.V.
door: ZIB Hotel Arcen Spa B.V.
door: ZIB Investments Beheer B.V.
door: H.J. van Koeveringe

ZIB Hotel Arcen Spa C.V.
door: ZIB Hotel Arcen Spa B.V.
door: ZIB Investments Beheer B.V.
door: Y.J. Abdoun

TMF Bewaar B.V.
door:

TMF Bewaar B.V.
door: