

# Yeald B.V. / Yeald M&A B.V. - General terms and conditions

- 1. Applicability**

Every engagement of the services of Yeald B.V. or one of its advisors or staff members is governed by these General terms and conditions.
- 2. Responsibility of assignments**

All assignments are only accepted by Yeald B.V. and the responsibility for the execution of those assignments lies solely with Yeald B.V. and not with its advisors or employees. The applicability of Articles 7:404 and 7:407 of the Dutch Civil Code is excluded.
- 3. Liability**

Any liability on the part of Yeald B.V. is limited to the amount equal to 50% of the fee charged for the relevant assignment in which the execution is imputably deficient.
- 4. Limitation period and expiry**

If Yeald B.V. ceases to exercise its practice, any claim for damages against Yeald B.V., its advisors and employees will be barred no later than one year after the day on which this exercise ceases. Every claim for compensation expires by the mere lapse of 18 months after the claim arose.
- 5. Liability for third parties**

If Yeald B.V. engages with a third party in the performance of an assignment, Yeald B.V. is not liable for any errors made by this third party. If such a third party wants to limit his or her liability, Yeald B.V. has the authority to also accept that limitation of liability on behalf of the client.
- 6. Third-party clause**

These general terms and conditions also constitute an irrevocable third-party clause for the advisors and employees of Yeald B.V., as well as for the directors of Yeald B.V..
- 7. Liability towards third parties**

The client indemnifies Yeald B.V. against damage suffered by third parties as a result of the services provided by Yeald B.V..
- 8. Rates, costs and payments**
  1. Yeald B.V. is entitled to charge a fee.
  2. Fee from third parties engaged by Yeald B.V. will be charged separately.
  3. Yeald B.V. may at all times request an immediately payable advance payment or deposit for work performed or to be performed and suspend or terminate its services if the client does not (timely) pay an advance invoice or invoice.
  4. The client may not, without the express written permission of Yeald B.V., offset their payment obligation towards Yeald B.V. with a claim by the client against Yeald B.V., suspend their payment obligation and/or pay a reduced amount, for whatever reason.
- 9. Intellectual Property**

Yeald B.V. reserves the copyright of all the documents, advice, reports, methods, etc. it provides to the client. They remain Yeald B.V.'s property and must be returned to Yeald B.V. immediately upon request. The client is responsible for ensuring that these documents and details are not multiplied, publicised and/or provided or shown to third parties without written permission from Yeald B.V..
- 10. General Data Protection Regulation (GDPR)**

Yeald B.V. may, whether or not in connection with the assignment, process the client's (personal) data, store it and bring it to the attention of everyone within the organization of Yeald B.V. in connection with the handling of the assignment and for the benefit of its relationship management. The client agrees that Yeald B.V. uses digital means of communication and services for storing data, whether or not offered by third parties. Yeald B.V. is not liable for damage resulting from the use of such services.
- 11. Applicable law and competent court**

The legal relationship with Yeald B.V. (including those with its advisors and employees) is governed by Dutch law and any disputes arising from or related to the aforementioned legal relationship will be exclusively subject to the jurisdiction of the court in The Hague, the Netherlands.

# Algemene voorwaarden van Yeald Real Estate B.V.

## ALGEMEEN

### 1. Werkingsfeer

Deze algemene voorwaarden van Yeald Real Estate B.V. zijn van toepassing op de dienstverlening van Yeald Real Estate B.V. met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken waarbij de opdrachtgever een rechtspersoon of natuurlijk persoon is handelend in de uitoefening van een beroep of een bedrijf.

### 2. Definities en begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- a. Makelaar of taxateur of opdrachtnemer: Yeald Real Estate B.V. en de voor Yeald Real Estate B.V. werkzame taxateurs en makelaars;
- b. Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur, pacht of verpacht van onroerende zaken en de taxatie van onroerende zaken en de overige door de Yeald Real Estate B.V. te verrichten diensten;
- c. Opdrachtgever: de rechtspersoon of natuurlijke persoon handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, die de opdracht geeft aan de makelaar of taxateur;
- d. Onroerende zaken: onder onroerende zaken worden ook zakelijke zekerheidsrechten op onroerende zaken verstaan, te weten het recht van erfpacht, het opstalrecht, het recht van gebruik en bewoning, het recht van vruchtgebruik, het appartementsrecht, erfdienstbaarheden, en het hypotheek- en pandrecht;
- e. Honorarium: de prijs voor de dienstverlening van de makelaar of taxateur, waaronder de courtage;
- f. Courtage: het honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur, pacht of verpacht, taxatie en de overige door de makelaar of taxateur te verrichten diensten.

### 3. Einde van de opdracht

1. De opdracht eindigt door:
  - a. vervulling van de opdracht door de makelaar of taxateur;
  - b. intrekking van de opdracht door de opdrachtgever;
  - c. teruggaaf van de opdracht door de makelaar of taxateur;
  - d. ontbinding door één van beide partijen;
  - e. overlijden van de opdrachtgever natuurlijk persoon, voordat de opdracht door de makelaar of taxateur is vervuld;
  - f. faillissement of aanvraag surseance van betaling van één der partijen.
2. De makelaar of taxateur heeft zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of - in geval van bemiddeling bij een makelaarsdienst - de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. Bij koop van een onroerende zaak door een opdrachtgever is sprake van vervulling van de opdracht door de makelaar, indien de wilsovereenstemming tussen partijen blijkt uit een schriftelijke overeenkomst die door beide partijen is ondertekend. Het vervuld zijn doet niet af aan zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden.

Bij overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of verplichting tot uitvoering krachtens een tot de overeenkomst behorend beding afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk.

3. Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De opdrachtgever is ter zake van een opzegging nimmer schadeplichtig. De makelaar of taxateur heeft na opzegging door opdrachtgever wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten en op een redelijk loon. Het intrekken van een opdracht dient schriftelijk te geschieden.
4. De makelaar of taxateur kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: Een ernstige verstoring van de relatie tussen de makelaar of taxateur en de opdrachtgever. De teruggaaf door de makelaar of taxateur dient schriftelijk of digitaal te geschieden.
5. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop de makelaar of taxateur, respectievelijk de opdrachtgever de schriftelijke mededeling ontvangt inzake de intrekking, teruggaaf, ontbinding, faillissement/surseance van betaling of overlijden (natuurlijke persoon) of de in die mededeling genoemde latere datum.

### 4. Omzetbelasting, opeisbaarheid

1. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW). Deze bedragen zullen worden verhoogd met de wettelijk verschuldigde BTW.
2. Tenzij anders overeengekomen zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtage of kosten direct opeisbaar zodra de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt. Een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 10, lid 2.

### 5. Algemene verplichtingen en de beperking van de verplichting tot betaling van schadevergoeding van de makelaar of taxateur

1. De makelaar of taxateur voert de door hem aanvaarde opdracht naar best weten en kunnen uit, met inachtneming van de voor hem van toepassing zijnde gedrags- en beroepsregels. Tenzij anders overeengekomen mag de makelaar of taxateur de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door een ander dan wel anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
2. De makelaar of taxateur houdt de opdrachtgever regelmatig op de hoogte van de vorderingen.
3. De makelaar of taxateur is verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met voldoende dekking te hebben en geldig te houden.
4. Yeald Real Estate B.V., noch haar makelaars, taxateurs en medewerkers in persoon, zijn aansprakelijk voor schade als gevolg van of in verband met hun (beoogde) dienstverlening, ongeacht de grondslag van die aansprakelijkheid, met inachtneming van het navolgende.

5. Yeald Real Estate B.V. heeft een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten bij Markel Insurance S.E. (polisnummer 233707) met een dekking van maximaal € 1.000.000,- per aanspraak en € 2.000.000,- per verzekeringsjaar. In het geval van schade zal de betreffende claim bij de verzekeraar worden gemeld en wanneer er dekking is, zal de aansprakelijkheid voor schade beperkt zijn tot het daadwerkelijk door de verzekeraar uitgekeerde bedrag, vermeerderd met het eigen risico.
6. Als opdrachtnemer bij de uitvoering van een opdracht een derde inschakelt dan is opdrachtnemer niet aansprakelijk voor eventuele fouten die door deze derde worden gemaakt. Als een dergelijke derde zijn of haar aansprakelijkheid wil beperken, heeft opdrachtnemer de bevoegdheid om die aansprakelijkheidsbeperking mede namens de opdrachtgever te aanvaarden.

#### 6. Algemene verplichtingen van de opdrachtgever

1. De opdrachtgever verschafft de makelaar of taxateur naar beste weten en kunnen die informatie die de makelaar of taxateur nodig heeft om de opdracht naar behoren te kunnen uitvoeren.
2. Het is de opdrachtgever, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten de makelaar of taxateur om activiteiten te ontplooiën, die de makelaar of taxateur bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.

#### 7. Betaling

1. De opdrachtgever betaalt de makelaar of taxateur voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken.
2. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één opdrachtgever is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.
3. De opdrachtgever heeft niet het recht om tot opschorting, verrekening of ontbinding over te gaan.

#### BEMIDDELING

#### 8. Opdracht tot bemiddeling

1. Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever de volgende diensten ter beschikking:
  - Bespreking van en het geven van advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
  - Beoordeling van de waarde van het betreffende onroerend goed middels een koop- of verkoopwaarde advies (dit is geen professionele taxatiedienst);
  - Besteding van aandacht aan de juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten voor zover dit in redelijkheid gevraagd kan worden van de makelaar;
  - Advies over en het voeren van de onderhandelingen;
  - Begeleiding bij de afwikkeling.
2. De makelaar onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerende zaak ter zake waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Indien uit twee of meer lopende bemiddelingsopdrachten door de makelaar diensten moeten worden verleend met betrekking tot een zelfde onroerende zaak, terwijl het verlenen van de diensten aan ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan dient de makelaar dit schriftelijk te melden aan zijn opdrachtgevers.

De makelaar is in dat geval verplicht om, uiterlijk op het moment dat het stadium van onderhandelingen tussen beide opdrachtgevers wordt bereikt, overleg te voeren met zijn opdrachtgevers.

Dit overleg dient er toe te leiden dat één van de opdrachten wordt opgeschort dan wel beëindigd.

3. De makelaar houdt zich bij het uitvoeren van de opdracht aan de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
4. De makelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, tenzij deze hiertoe een schriftelijke volmacht heeft verleend.

#### 9. Verplichtingen van de opdrachtgever

De opdrachtgever werkt mee aan de vervulling door de makelaar van diens verplichtingen (bijvoorbeeld de identificatie van de opdrachtgever) welke deze heeft in het kader van de Wwft en eventuele andere wettelijke verplichtingen.

#### 10. Courtage

1. De opdrachtgever is de makelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door de makelaar verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een koper, huurder of pachter en deze koopt of huurt of pacht buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft.
2. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar verband houdt met de dienstverlening van de makelaar gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen zes maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van zes maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop de makelaar de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvingen dat waarop de opdracht eindigt.
3. Tenzij anders overeengekomen, is courtage ter zake van bemiddeling bij koop of verkoop van een onroerende zaak die leidt tot een juridische levering eerst opeisbaar ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris, zonder dat de opdrachtgever over de periode tussen de verschuldigheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan de makelaar. Wanneer vast staat dat een tot stand gekomen overeenkomst niet leidt tot een juridische levering van een onroerende zaak bij de notaris heeft de makelaar recht op courtage en is de courtage vanaf dat moment opeisbaar.
4. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht op courtage daarvan afhankelijk, tenzij een of beide partijen de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteert/hanteren.

#### 11. Kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten, die de makelaar ten behoeve van de opdrachtgever maakt.

2. Onverminderd het in lid 1 van dit artikel gestelde is opdrachtgever, die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort, bovendien aan de makelaar een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.

## 12. Berekening courtage koop en verkoop

Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de koopsom, gelden de navolgende leden van dit artikel.

1. Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper aan verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten en rechten die op de overdracht vallen, zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadasterkosten.
2. Indien een bestanddeel van de koopsom bestaat uit de door de ondernemer verschuldigde BTW, dan wordt de courtage mede berekend over het totaalbedrag exclusief BTW.
3. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom tezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijken, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de BTW, tenzij de koper gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
4. Bij koop en verkoop van een recht van erfpacht, dan wel van een opstalperfpachtgrond wordt de courtage berekend over het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.
5. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
6. Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
7. Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap wordt de courtage berekend over de verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap, bijkens het betreffende aantal aandelen.
8. Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
  - Ruilkoop;
  - Huurkoop;
  - Koop en verkoop op afbetaling;
  - Koopen verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevat (economische eigendomsoverdracht);
  - Het vestigen van het recht van erfpacht, opstal of andere zakelijke zekerheidsrechten.
9. Indien er, behalve de onroerende zaak, ook roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering, installaties, inventaris, voorraad, teeltbenodigdheden en productiemiddelen) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht en verkocht, of indien er tevens vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, dan wordt onder koopsom mede verstaan de koopsom van deze zaken en vermogensrechten.

## 13. Berekening courtage huur en verhuur & pacht en verpacht

1. De courtage wordt berekend over de grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel:
  - a. Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van de onroerende zaken voor het eerste huurjaar.
  - b. De courtage wordt berekend over de huursom exclusief BTW, indien dit van toepassing is.
  - c. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huureen ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds bekend is, terwijl dit kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de euro, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
  - d. Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.
  - e. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
    - Pachtovereenkomsten;
    - Huur- ruilovereenkomsten;
    - Overeenkomsten tot ingebruikgeving;
    - Overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
    - Andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële lease of operationele lease.
2. Indien ter gelegenheid van de totstandkoming van de huurovereenkomst een optierecht tot koop, een voorkeursrecht tot koop of een koopplicht wordt overeengekomen voor een som, waarvan de grootte of de wijze van berekening daarvan in de overeenkomst is vastgelegd of die met behulp van de makelaar moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is tevens courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven geen afspraken zijn gemaakt, dient de courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.
3. Indien er roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering, installaties, inventaris, voorraad, teeltbenodigdheden en productiemiddelen) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, dan wordt onder huursom mede begrepen de voor deze zaken overeengekomen huurprijs. Indien er zaken mede worden gekocht en verkocht of indien er vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan is daarover courtage verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient de courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

4. Overal waar in dit artikel de begrippen “huur”, “huurder”, “verhuurder”, “huursom” en “huurprijs” worden gebruikt, dienen deze als “pacht”, “pachter”, “verpachter”, “pachtsom” en “pachtprijs” te worden gelezen in het geval sprake is van pacht.

## TAXATIE

### 14. Taxatie

1. Taxatie van een onroerende zaak is het geven van een waardeoordeel daarover aan de opdrachtgever en het verstrekken van een adequaat rapport hierover. Een taxatie dient door de taxateur in persoon te worden verricht.
2. De taxateur, alsmede het taxatierapport dienen te voldoen aan respectievelijk de gedrags- en beroepsregels.
3. Tenzij anders overeengekomen wordt het rapport aan de opdrachtgever uitgebracht. De taxateur stelt het rapport niet ter beschikking aan derden tenzij hij toestemming heeft verkregen van de opdrachtgever. De taxateur behoudt zich het eigendom voor van de geleverde rapporten totdat de totale declaratie is voldaan.
4. De taxateur aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport, dus niet jegens derden. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan de taxateur heeft voldaan en hij deze derden duidelijk maakt dat de taxateur ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt.
5. Tenzij anders overeengekomen in de opdrachtbrief/-bevestiging, is de opdrachtgever bij de opdracht voor taxatie het honorarium verschuldigd zodra het rapport is afgeleverd.
6. Indien de opdrachtgever de opdracht tot taxatie intrekt voordat deze is uitgevoerd, is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkheid te worden vastgesteld.
7. De door de taxateur in het kader van de taxatieopdracht noodzakelijk gemaakte onkosten terzake van reizen verblijf, leges, kadastraal onderzoek en overige verschotten zullen door de opdrachtgever worden vergoed.
8. Bij taxatie ingevolge een aan meerdere taxateurs verstrekte opdracht wordt het tarief door elke individuele taxateur in rekening gebracht.